

함께주택협동조합이 3호 주택의 본격 주진을 앞두고  
진행상황을 공유하고자 합니다.

아울러 여러분들의 의견을 듣고

함께주택3호의 계획을 다듬고자 합니다.

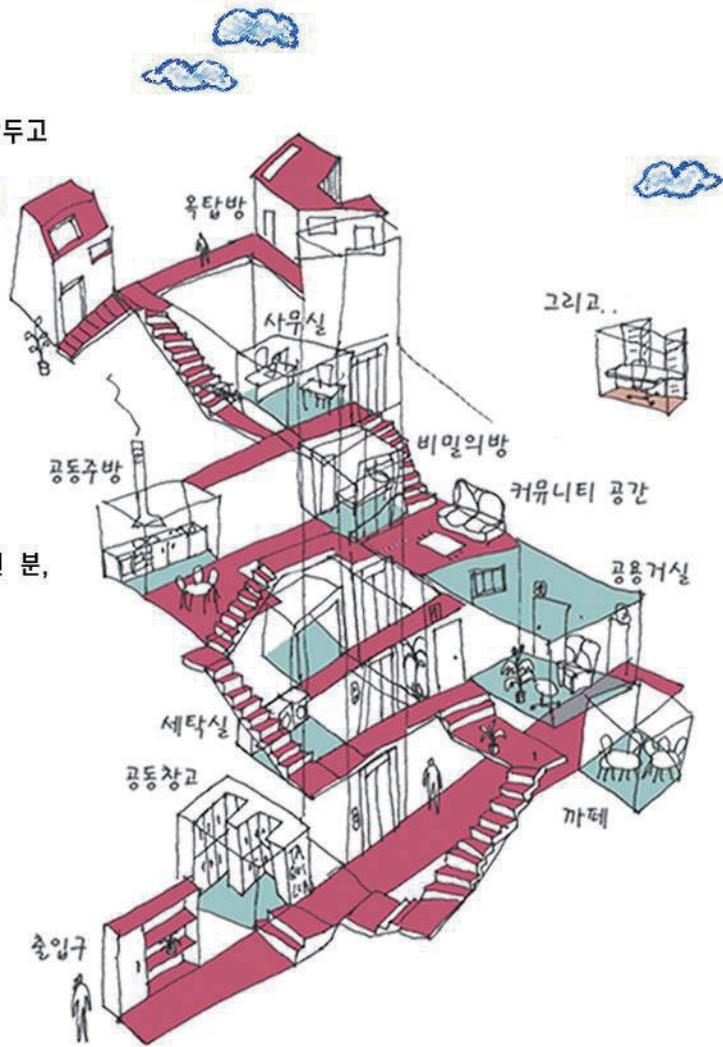
함께주택3호는 서울시토지임대부사회주택방식으로  
진행됩니다.

행정과의 협력을 통해 적정주거비용과

안정된 거주기간을 보장하는 주택을

우리 스스로 만들어 보아요~~

함께주택 3호 입주에 관심 있으신 분,  
적정주거비용과 안정된 거주기간을 보장받고 싶으신 분,  
주택협동조합과 사회주택에 대해 알고 싶으신 분  
모두 환영합니다.



함께주택 3호 의견수렴의 날 포스터

## 주택협동조합의 현장 이슈와 실천 과제

: 토지와 건물 소유 방식을 중심으로

| 김소연 (시민사회현장연구자모임(들파) · ecoksy@gmail.com)  
| 강세진 (새로운사회를여는연구원 · wisdomcity@saesayon.org)  
| 박종숙 (함께주택협동조합 · with0803@daum.net)

이 보고서는 한국협동조합연구 제37집 제1호(2019.4)에 실린 "주택협동조합의 현장 이슈와 실천 과제 : 토지와 건물 소유 방식을 중심으로"를 요약하여 소개하는 것입니다. (원문 | [http://www.kcoops.or.kr/html/sub04\\_01.asp](http://www.kcoops.or.kr/html/sub04_01.asp))

**요약** | 개인 소유와 사적 공간 점유가 지배적인 한국의 주택문화에서 주택협동조합들이 어떠한 방식으로 소유 구조를 형성하고 있는지를 분석하였다. 또한 토지와 주택의 소유구조별로 협동조합의 정체성을 유지하면서 발생하는 현실과의 괴리, 애로점을 도출하여 주택협동조합을 활성화시키기 위한 실천적 과제를 제시하였다. 이론과 실천 사이의 간극을 최소화하고 연구의 결과가 실천적 과제로 이어질 수 있도록 연구자-참여자 실행연구방법을 채택하였다. 연구의 주요 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 선행연구를 분석한 결과 주택협동조합은 토지와 건물의 소유방식에 따라 조합소유형, 토지임대부, 공공임대형, 자가소유형, 민간임대형의 5개 유형으로 나눌 수 있었다. 둘째, 심층사례연구를 통해 도출한 현장의 주요 이슈는 계약방식, 적정주거비·조합운영, 사업비·자금조달, 세제·세무관계, 건축인허가, 주거공동체 형성 등으로 나타났다. 셋째, 협동조합의 소유구조에 비추어 담론분석한 결과 토지사용권의 유무, 건물수익권의 유무, 임대주택 여부에 따라 현장이슈에 차이가 있는 것으로 나타났다.

**주요어** | 주택협동조합, 사회주택, 주택소유구조, 협동조합 정체성, 토지임대부



**분석유형** | 이 연구는 선행 연구의 성과를 바탕으로 국내에서 주택협동조합을 운영함에 따라 발생하는 쟁점사항이나 주요 이슈를 좀 더 체계적으로 살펴보고자 하였다. 김소연 외(2016)<sup>1</sup>의 분류에 따라 주택협동조합의 유형을 ‘조합소유형(Aa)’, ‘토지임대부(Ca)’, ‘공공임대(Cc)’, ‘자가소유형(Bb)’, ‘민간임대(Dd)’로 구분하여(표 1) 주요 이슈를 살펴보고, 이를 통해 협동조합의 토지 및 주택의 사용권, 수익권, 처분권 등 행사 여부에 따라 주요 이슈가 어떻게 달라지는지 분석하였다.

1 김소연 외(2016), 『주택협동조합의 소유구조 및 운영에 관한 연구』, 서울특별시·서울특별시사회적경제지원센터.

〈표 1〉 토지/건물 구분 소유 구분

토지/건물	협동조합(A)	조합원/개인(B)	공공/국가(C)	민간/개인(D)
협동조합(a)	Aa	Ba	Ca	Da
조합원/개인(b)	Ab	Bb	Cb	Db
공공/국가(c)	Ac	Bc	Cc	Dc
민간/개인(d)	Ad	Bd	Cd	Dd

자료: 김소연 외(2016)의 내용을 정리하여 구성

**연구방법** | 자료조사와 분석은 질적 사례연구(qualitative case study)를 따랐다. 현장에서 직접 연구문제를 도출하기 위해 주택협동조합 관계자들과 사전 인터뷰를 진행하여 주택협동조합의 소유구조에 따라 현장문제에 유의미한 차이가 있음을 파악했다. 소유구조에 따른 현장 이슈를 보다 구체적으로 파악하기 위해 세평적 사례선정(reputational case selection) 방법을<sup>2</sup> 활용해 연구 사례를 선정했다. 주택협동조합 관련 단체와 연구자들에게 주택협동조합의 유형별로 사례를 추천해줄 것을 의뢰하여 최종 선정한 사례는 〈표 2〉와 같다.

2 세평적 사례선정방법은 특정 분야에 경험이 많은 전문가 집단의 조언과 추천, 대중적 평가에 따라 사례를 선정하는 방법이다.

〈표 2〉 주택협동조합 유형별 사례

유형	토지 소유	건물 소유	사 례
1. 조합소유형 주택협동조합	협동조합	협동조합	함께주택협동조합
2. 토지임대부 주택협동조합	공공/국가	협동조합	진다리주택협동조합
3. 공공임대 주택협동조합	공공/국가	공공/국가	이웃기웃주거협동조합
4. 자가소유형 주택협동조합	조합원/개인	조합원/개인	구름정원사람들
5. 민간임대 주택협동조합	민간/개인	민간/개인	민달팽이주택협동조합



**현장이슈 범주화** | 개별 사례 분석결과를 토대로 주택협동조합 유형별로 발생한 세부 이슈를 범주화하면 ‘출자와 이용에 관한 계약방식’, ‘적정주거비와 조합운영’, ‘사업비·자금조달’, ‘세제·세무 관계’, ‘건축 인허가’, ‘주거공동체 형성’, ‘특수 이슈’의 7개 분야 이슈로 분류할 수 있다(표 3).

〈표 3〉 주택협동조합 유형별 현장 이슈

이슈 범주	세부 이슈	유형1	유형2	유형3	유형4	유형5
출자·이용 관련 계약 방식	출자금/보증금, 출자 전환시 발생 과제	○	○			
적정주거비와 조합운영	적정주거비 책정, 대출원금상환분처리, 감가상각비 책정, 주택공급과 관리 전문성 확보	○	○			○
사업비·자금조달	높은 사업비, 사회투자기금, 주택도시기금, 은행대출 조건	○	○		○	○
세제·세무관계	법인 취/등록세, 특수관계과세, 부가세면세혜택	○	○		○	
건축 인허가	공동공간 인허가, 주차장 설치와 이용 규정	○	○		○	
주거공동체 형성	조합원 정체성 혼란, 조합원간 갈등, 무임승차, 공간구조, 민주적 운영 기술 부족	○	○	○	○	○
특수이슈	토지임대료 산정, 토지임대기간, 토지반환시 건물 철거 이슈, 토지매입시 감정평가금액시세차이 (조합부담), 이행보증보험 비용부담 등		○			
	공공(SH)과의 조합 간 입주자선정, 주택관리 등의 권리와 의무 등			○		
	임대기간과 임대료의 불안정성 등					○

**유형별 소유구조** | 7개 범주로 분류한 현장이슈를 협동조합의 소유구조에 비추어 비교하기 위해 사례분석을 통해 파악된 소유유형별 토지의 사용권·수익권·처분권, 건물의 사용권·수익권·처분권, 기타요인을 분석해보면 〈표 4〉와 같다.

〈표 4〉 주택협동조합 유형별 소유구조 및 기타 요인 종합

분류	토지			건물			기타 요인	
	사용권	수익권	처분권	사용권	수익권	처분권	공공임대	주택신축
유형 1 조합소유형	○	○	○	○	○	○	×	○
유형 2 토지임대부	○	×	×	○	○	○	×	○
유형 3 공공임대형	×	×	×	○	×	×	○	×
유형 4 자가소유형	×	×	×	×	×	×	×	○
유형 5 민간임대형	×	×	×	○	○	×	×	×

**유형 1**은 협동조합이 토지와 건물로 이루어진 주택을 소유하고 거주조합원에게 수익, 처분권을 제한하는 대신 사용권의 확장(안정화)을 통해 거주안정성과 주택 공공성을 추구한다.

**유형 2**는 협동조합이 토지는 빌리고 건물만 소유하는 구조이다. 따라서 토지에 대해서는 사용권만 가지며, 건물에 대해서는 사용권, 수익권, 처분권을 모두 지닌다.

**유형 3**은 협동조합이 공공임대주택의 관리를 위탁받는 구조이다. 따라서 토지에 대한 권한은 없으며, 건물의 사용권만 지닌다.

**유형 4**는 협동조합이 아니라 조합원 개개인이 토지와 주택을 소유하는 구조이다. 따라서 협동조합은 토지와 건물에 대한 아무런 권한이 없다. 유형 5는 협동조합이 제 3자 소유의 민간임대주택을 빌려서 조합원에게 전대하는 구조이다. 따라서 토지에 대한 권한은 없으며, 건물에 대한 사용권과 수익권을 지닌다. **한편 유형 1, 유형 2, 유형 4의 경우** 새롭게 주택을 지어야 한다는 공통점을 지니며, **유형 3**은 공공임대주택이다.

이러한 소유구조 및 기타 요인에 비추어 앞서 범주화한 현장이슈(〈표 3〉, 특수이슈 제외)의 연관성을 분석하기 위해 **유형별로 소유구조의 공통분모**를 살펴보면 〈표 5〉와 같다. 우선, ‘출자·이용 관련 계약방식’ 이슈는 협동조합이 토지의 사용권을 행사할 수 있을 때,<sup>1</sup> ‘적정주거비와 조합운영’ 이슈는 협동조합이 건물의 수익권을 행사할 수 있을 때<sup>2</sup> 발생한다. ‘사업비·자금조달’ 이슈는 공공임대주택을 위탁관리하는 경우가 아닐 때,<sup>3</sup> ‘세제·세무 관계’와 ‘건축인허가’ 이슈는 협동조합이나 조합원이 주택을 신축할 때 나타난다. 한편 ‘주거공동체 형성’이슈는 주택협동조합의 어떤 유형이나 구조에서도 나타나는 공통된 이슈이다.

1 〈표 4〉를 살펴보면 알 수 있듯이, 토지의 사용권을 행사할 수 있는 경우(유형1, 유형2) 건물의 모든 권리를 가지게 된다.

2 민간임대형(유형5)의 경우 토지에 대한 권리가 없어도 건물의 수익권을 가진다.

3 공공임대형(유형3)을 제외한 나머지 유형의 공통이슈라 할 수 있다.

〈표 5〉 소유구조 및 기타 요인별 현장 이슈

이슈 범주	세부 이슈	토지 사용권	건물 수익권	공공 임대	주택 신축
출자·이용 관련 계약 방식	출자금/보증금, 출자 전환시 발생 과제	○			
적정주거비와 조합운영	적정주거비 책정, 대출원금상환분처리, 감가상각비 책정, 주택공급과 관리 전문성 확보		○		
사업비·자금조달	높은 사업비, 사회투자기금, 주택도시기금, 은행대출 조건			×	
세제·세무관계	법인 취/등록세, 특수관계과세, 부가세면세혜택				○
건축 인허가	공동공간 인허가, 주차장 설치와 이용 규정				○
주거공동체 형성	조합원 정체성 혼란, 조합원간 갈등, 무임승차, 공간구조, 민주적 운영 기술 부족	공통 이슈			



**주요 주제어** | 사례분석을 통해 도출된 현장 이슈가 발생하는 원인과 실천적 과제를 보다 풍부하게 논의하기 위해 자문회의와 토론회를 각각 1회씩 진행하였다. 자문회의와 토론회 발언들은 모두 전사하여 담론분석을 진행하였다. 담론분석에는 오픈소스 통계프로그램인 R의 한국어자연어분석(Natural Language Processing; NLP) 패키지인 KoNLP를 활용하였다. 앞서 논의한 협동조합의 소유구조 및 기타 요인(〈표 5〉)에 따라 주요 주제어를 정리하면 〈표 6〉과 같다.

〈표 6〉 소유구조 및 기타 요인별 언급단어 수와 주요 주제어

소유구조 및 기타 요인	주제어 분석	
	언급 단어수	주요 주제어*
토지 사용권 있는 경우	942	협동조합 조합 문제 사람 출자금 조합원 방식 주택 지분 보증금 토지 소유 돈 주택협동조합 개인 함께주택 임대 주거 임대료 구조
건물 수익권 있는 경우	437	비용 협동조합 조합 문제 주택 방식 건물 방법 사회적 이슈 구조 사람 자금 조합원 주거비 상환 관리 원금 비영리 규모
공공임대가 아닌 경우	593	협동조합 사람 문제 주택 구조 소득 주거 주택협동조합 필요 방식 고민 돈 사회적 대출 공공성 계층 지원 사회 자금 주택도시자금
협동조합 및 조합원 주택신축	304	협동조합 주차장 조례 주택 필요 공간 문제 부가세 과세 환급 방법 매출 면세 특수관계 방법 주차 서울시 연합회 건축법 관련
공통 이슈	135	문제 주거 이익 필요 공동체 협동조합 주택협동조합 운영 보장 이야기 돈 논의 문화 민달팽이주택협동조합 우리동네사람들 대화 등기 이기적 이용자 방식

\*주요 주제어: 각 분야별 언급회수 상위 20개 단어



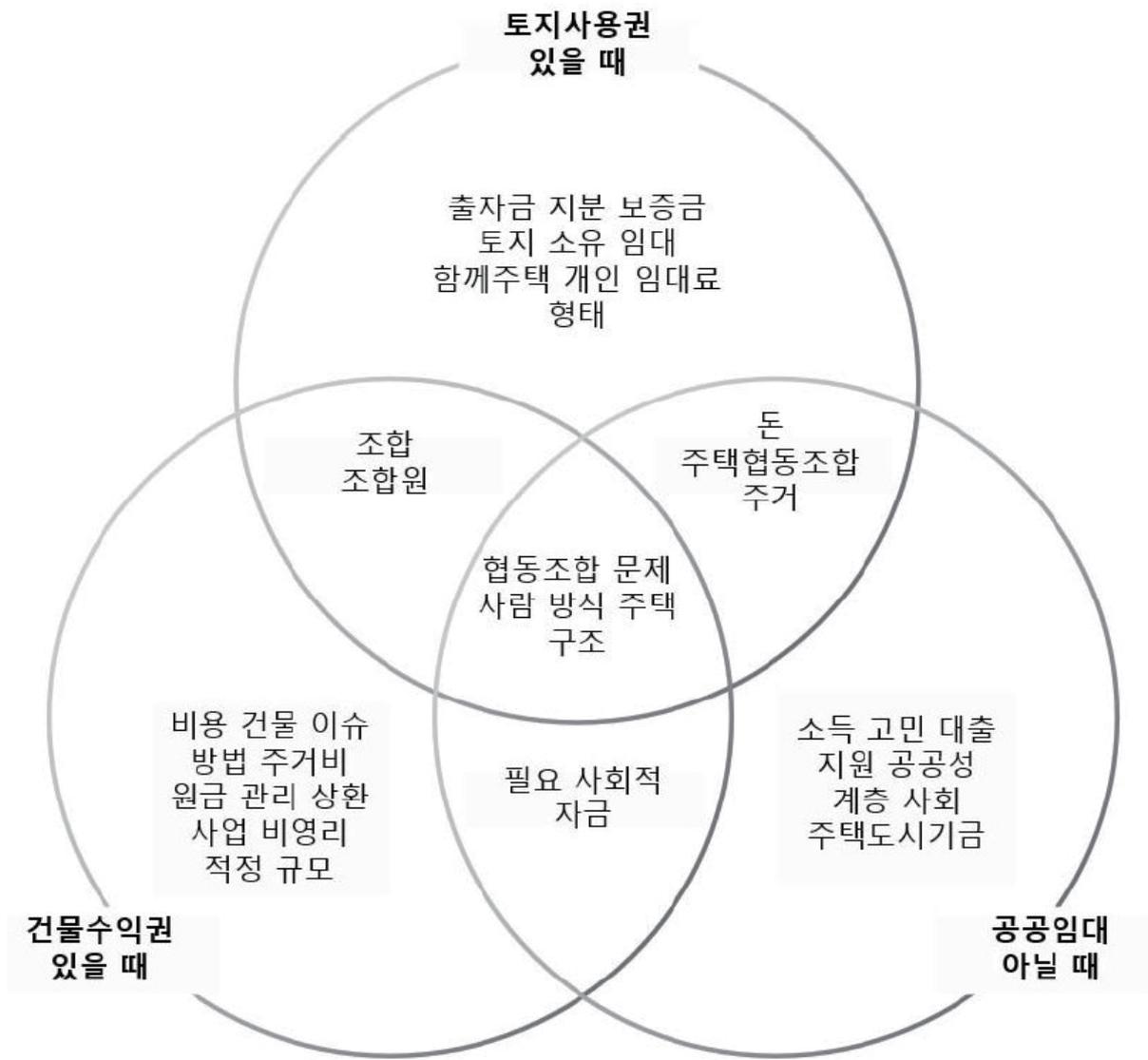
**주제어 상관관계** | 소유구조 및 기타 요인별 단어의 언급비율을 기준으로 상관관계를 분석한 결과 상대적으로 주제어가 유사한(상관계수가 0.5 이상인) 쌍은 ‘토지사용권 있음 - 공공임대 아님’(0.651) ‘토지사용권 있음 - 건물수익권 있음’(0.645) ‘건물수익권 있음 - 공공임대 아님’(0.576)이었다(표7). 즉, 토지사용권이 있는 경우, 건물수익권이 있는 경우, 공공임대가 아닌 경우 상대적으로 비슷한 이슈를 지닌다고 볼 수 있다. 이 세 가지 경우의 발언이 자문회의와 토론회에서 언급된 단어 수 또한 상대적으로 많은 편이었다.

〈표 7〉 소유구조 및 기타 요인별 단어 언급비율 상관계수

	토지사용권 ○	건물수익권 ○	공공임대 ×	주택신축 ○	공통이슈 ○
토지사용권 ○	1.000	0.645	0.651	0.362	0.372
건물수익권 ○	0.645	1.000	0.576	0.305	0.314
공공임대 ×	0.651	0.576	1.000	0.334	0.374
주택신축 ○	0.362	0.305	0.334	1.000	0.186
공통이슈 ○	0.372	0.314	0.374	0.186	1.000

**주제어 공유** | 현장 이슈의 핵심이라고 여겨지는 ‘토지사용권 있는 경우’ ‘건물수익권 있는 경우’ ‘공공임대가 아닌 경우’의 주제어 상호공유 여부를 살펴보면 〈그림 1〉과 같다. 세 경우에서 모두 언급된 주요 주제어는 ‘협동조합’ ‘문제’ ‘사람’ ‘방식’ ‘주택’ ‘구조’이며, ‘토지사용권이 있는 경우’와 ‘건물수익권이 있는 경우’ 같이 언급된 주요 주제어는 ‘조합’ ‘조합원’이다. ‘토지사용권이 있는 경우’와 ‘공공임대가 아닌 경우’ 같이 언급된 주요 주제어는 ‘돈’ ‘주택협동조합’ ‘주거’이며, ‘건물수익권이 있는 경우’와 ‘공공임대가 아닌 경우’ 같이 언급된 주요 주제어는 ‘필요’ ‘사회적’ ‘자금’ ‘사업’이다.

한편, ‘토지사용권이 있는 경우’여야만 언급된 주요 주제어는 ‘출자금’ ‘지분’ ‘보증금’ ‘토지’ ‘소유’ ‘임대’ ‘함께주택’ ‘개인’ ‘임대료’ ‘형태’이며, ‘건물수익권이 있는 경우’여야만 언급된 주요 주제어는 ‘비용’ ‘건물’ ‘이슈’ ‘방법’ ‘주거비’ ‘원금’ ‘상환’ ‘관리’ ‘비영리’ ‘적정’ ‘규모’이다. ‘공공임대가 아닌 경우’여야만 언급된 주요 주제어는 ‘소득’ ‘고민’ ‘대출’ ‘지원’ ‘공공성’ ‘계층’ ‘사회’ ‘주택도시기금’이다.



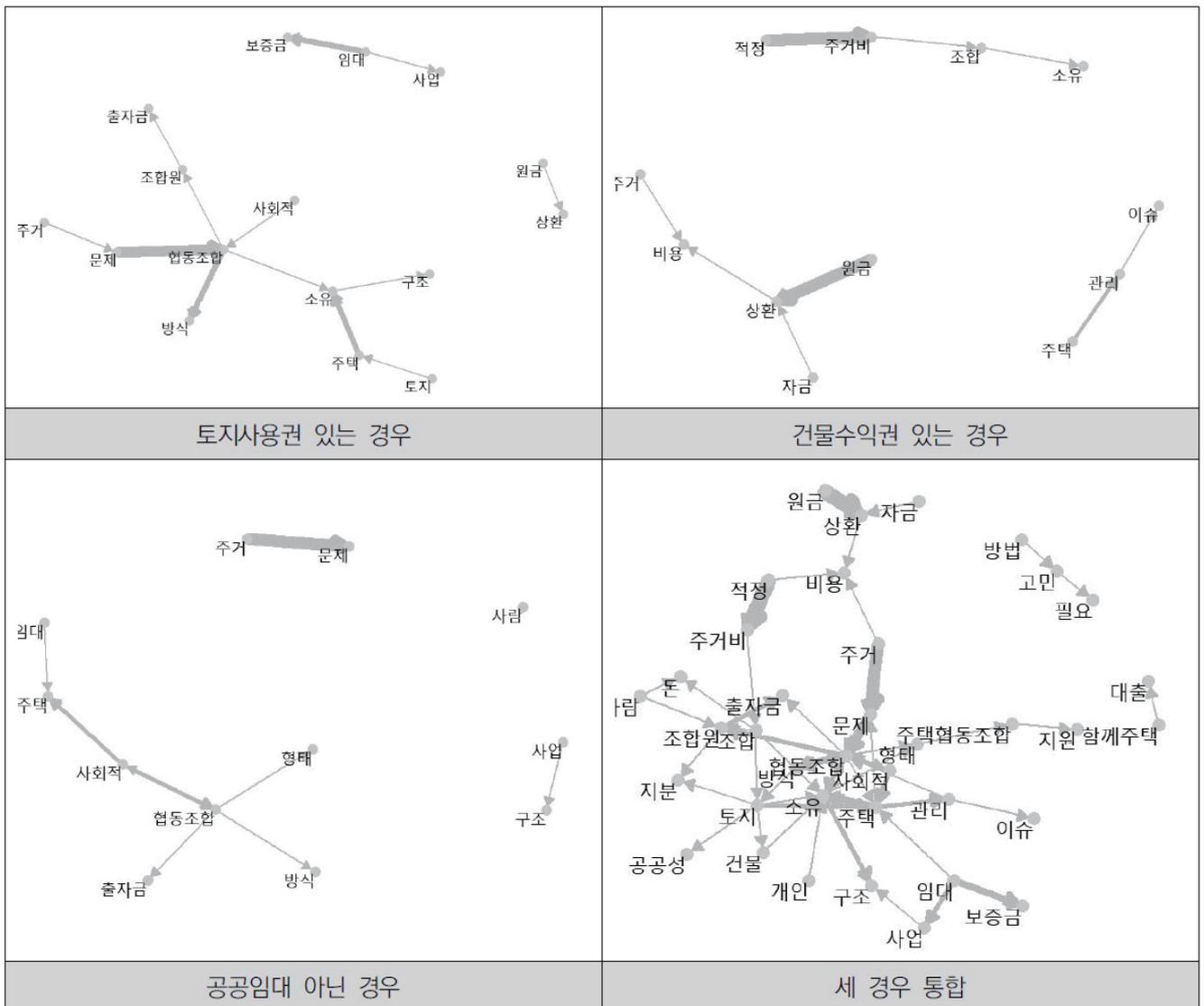
〈그림 1〉 소유구조 및 기타 요인별 이슈 공유

**주제어 연결관계 I** | '토지사용권 있는 경우' '건물수익권 있는 경우' '공공임대가 아닌 경우' 주요 주제어의 연결관계를 살펴보면 <그림 2>와 같다. '토지사용권이 있는 경우' 두드러지는 연결관계는 주거→문제→협동조합→(방식, 조합원→출자금), 토지→주택→소유→구조, 임대→보증금, 원금→상환 등이다. 이를 해석해보면, 주거 문제를 해소하기 위한 방식으로써 주택을 소유하는 협동조합에 대한 검토가 이뤄지고 있으며, 조합원의 출자금과 임대 보증금이 사업비용의 상환에 쓰이는 주요 원천으로 고려되고 있다고 정리할 수 있다.

'건물수익권이 있는 경우' 적정→주거비→조합→소유, 원금→상환, 주택→관리→이슈의 연결관계가 나타나고 있다. 이를 해석해보면, 적정 주거비를 유지하면서 협동조합이 주택을 운영·관리할 수 있는 조건을 마련하는 것이 조합운영의 주요 관건이며, 결국 사업비용을 어떻게 상환할 것인가의 문제로 귀결된다고 볼 수 있다.

'공공임대가 아닌 경우' 주거→문제, 사회적→(협동조합, 주택), 협동조합→(형태, 방식, 출자금), 사업→구조, 임대→주택의 연결관계가 나타나고 있다. 이를 해석해보면, 주거 문제를 일으키는 가장 어려운 문제(고민거리)가 사업비 및 자금조달이며, 이를 해소하기 위한 방편으로 사회적 주택이나 사회적 협동조합이 검토되고 있다고 볼 수 있다. 추측을 덧붙이자면, 공공임대가 아니라는 것은 시민이 스스로 주택을 마련한다는 것이고, 이 경우 사회적 주택이나 사회적협동조합의 형태로 사업구조를 만들어 공공성을 확보하여 주택도시시기금 등 공적자금을 지원받을 수 있는 토대를 만드는 것에 관심이 있다고 여겨진다.

이와 같은 결과를 종합해보면, 주거 문제를 해소하기 위해 협동조합이 활용되는 이유는 조합원의 출자금, 임대보증금을 통해 사업비 및 자금을 조달하려는 것이지만, 부족한 자금의 마련이 고민거리이고, 어렵게 자금을 마련하면 이의 상환과 적정주거비 유지가 조합 운영의 주요 관건이 된다고 여겨진다.



※ 굵기는 언급수, 화살표는 연결방향을 의미함.

<그림 2> 주요 주제어의 연결관계



**토지사용권을 가지는 경우 핵심 이슈와 실천과제 |** 협동조합은 이용자(입주자)의 관점에서 이용(거주)가치에 부합하는 지불가능한 주택을 공급함으로써 조합원의 주거 안정성을 실현하는 것을 주된 목표로 한다. 이를 위해 협동조합은 직접 자본을 조성하고 주택을 소유해 부동산 투기 자본이 침투하는 개연성을 차단하고자 한다. 그러나 우리 사회의 약한 공공성에 기반한 주택시장, 법제도, 문화에서 개별 협동조합만의 노력으로 단기간에 이 목표를 현실화하는 것은 어렵다. 출자와 이용에 관한 계약방식에서 드러난 이슈는 주택협동조합의 이상과 현실간의 괴리를 단적으로 보여주고 있다.

함께주택 사례에서 보았듯이 협동조합 주택에 입주한 조합원들은 출자방식에 동의했지만 다른 한편으로는 보증금처럼 되거나 전액 돌려받고 싶어 했다. 시세차익을 얻는 것은 포기할 수 있지만, 원금이 훼손되는 것은 받아들일 수 없다는 의미이다. 이는 개인조합원으로서의 우리 사회의 주거복지 수준이 낮고 협동조합에서 제공하는 주택이 극히 소수인 조건에서 미래에 발생할 이주 등을 대비한 최소한의 자기보호 장치를 만든 것이다. 협동조합 차원에서도 현재와 미래의 조합원에게 주거안정 서비스를 제공하기 위한 목적에 부합하기 위한 공여지책인 것이다. 우리 사회 전반적으로 주택의 공공성이 보다 강화되지 않는 한 근본적으로 해결하기 어려운 문제이다.

그럼에도 불구하고, 협동조합이 지향하는 정체성을 더욱 분명히 하고, 이에 따른 출자와 이용 계약을 명확히 구분하여 혼선을 최소화할 필요가 있다. 즉, 조합원 자격으로 내는 출자금과 회비, 임차인의 성격으로 내는 보증금과 관리비의 용도를 명확히 하는 규정 마련과 회계처리가 필요하다. 이는 주택협동조합이 임대사업자협동조합과 주택소비자협동조합의 성격을 모두 내포하고 있으므로 조합원은 조합원이자 임차인이기도 한 이중적 지위를 가지고 있기 때문이다. 현실적으로 조합원의 이중적 지위를 인정할 수밖에 없다면, 이 이중적 지위에서 파생되는 각각의 크기를 어떻게 조정하느냐에 따라 결사체로서의 협동조합의 정체성이 다르게 형성될 수 있다.

더불어 조합원 교육의 중요성을 재차 강조할 필요가 있다. 이익과 손실에 대한 공동책임은 협동조합의 기본원리이다. 지속적인 교육과 소통을 통해 조합원의 역할과 의무를 명료하게 하여 이를 정관과 운영규약에 명시해야 한다. 보다 구체적으로는 부동산 시세 변동에 따라 협동조합의 잉여 또는 손실이 발생한 경우 이를 어떻게 분배할 것인지에 대한 합의가 필요하다. 부동산 시세 평가의 기준시점, 평가방식, 출자배당과 이용배당, 분배불가적립금 등의 분배

기준을 정관으로 명확하게 규정해야 한다. 예를 들어, 출자배당(출자금비례), 이용배당(임대차계약을 체결한 조합원), 분배불가적립금을 일정 비율로 책정하고, 보증금은 탈퇴시 즉시, 출자금은 협동조합기본법에 따라 회계연도가 지난 후 지급한다는 등의 규정을 둬으로써 이중적 지위에 따른 혼선을 최소화해야 한다.

**건물사용권을 가지는 경우 핵심이슈와 실천과제 |** 조합원의 주거안정과 협동조합 사업의 지속가능성의 균형점을 어떻게 맞출 것인가는 주요한 현장 이슈였다. 적정거주비용과 조합운영비 책정, 감가상각비 산정 등의 문제도 이와 함께 제기됐다. 주택자본과 개인의 이익 실현을 중심으로 형성된 국내 주택시장에서 자원이 부족하고 네트워크가 약한 개별 협동조합이 질 좋은 주택을 제공하면서도 지불가능한 적정거주비용을 책정한다는 것은 실현불가능한 일이다. 공공의 적극적인 지원이 없는 조건에서 현장에서 주택협동조합의 활동가들의 헌신과 운영비를 위협받으며 주택협동조합의 이상을 실현해가고 있었다. 토지와 주택의 공공성 확보를 위한 법제도적 보장, 사회적 노력이 이루어져야 한다. 동시에 협동조합 차원에서 몇 가지 현실적인 대안을 마련해야 한다.

우선, 주거비용을 산정하기 위해 소요 비용을, 크게 주택비용과 주거비용으로 나누는 것이 바람직해 보인다. 주택비용은 주택완공시점까지 들어간 총비용으로 토지비용과 건축비용을 포함하여 이는 출자금이나 보증금으로 책정하도록 한다. 거주비용은 주택완공이후 발생하는 비용으로 이용료(또는 사용료, 관리비)의 성격이다. 여기에는 유지관리비, 장기수선충당금, 감가상각비, 조합운영비 등의 항목이 포함된다. 현장 이슈로 조합원이 거주출자금(보증금)을 입주 당시 출자하기 어려워 조합 명의로 대출을 받았을 경우, 거주조합원이 대출금에 대한 원금과 이자를 월 사용료에 포함해 납부하는 경우가 있었는데, 이 경우에는 거주조합원이 납부하는 대출원금을 개별 출자금으로 증자하고, 이자는 사용료 항목에 포함하는 방안을 고려해보아야 한다. 더불어 주택협동조합 사업의 수익구조 마련과 운영전문성 획득을 위한 주택협동조합들의 공동 노력이 조속한 시일 내에 시작되어야 한다.

**공공임대가 아닌 경우 핵심이슈와 실천과제 |** 공공임대형 주택협동조합을 제외한 모든 유형의 주택협동조합에서 자금 조달에 어려움을 겪고 있었다. 주택협동조합의 공익적 역할에도 불구하고 일반 시장에서 경쟁하거나 금융권 대출이 어려우므로 정부도 협동조합형 주택의 공급을 늘리기 위해 지원책을 마련하고 있다. 대표적인 정책이 유형 2에서 살펴보았던 서울시의 토지임대부 공동체(사회) 주택사

업이다. 협동조합이 임대료를 주변 시세보다 낮게 책정하여 운영하는 조건으로 서울시가 토지를 저리로 빌려주는 게 정책의 골자다. 이상적으로 보이지만 현실에서는 그렇지 못했다. 토지임대료 문제도 있지만, 토지를 40년간 임대받아 그 위에 지은 건물을 40년밖에 못 쓰고 돌려줘야 해서 건축비로 들어간 자금이 회수되지 않기 때문이다. 협동조합(사회)주택의 공급을 늘리기 위해 마련된 사회투자기금의 경우에도 5년이라는 대출기한의 제약이 있었고 서울시의 예산 부족으로 대출가능한 금액이 점차 줄어들고 있다. 이처럼 협동조합형 주택을 늘리겠다며 마련한 정책의 많은 경우 주택협동조합의 성장을 위한 실질적 대안이 되지 못하거나 제한적이었다. 주택협동조합의 사회적 기대에 부응하는 현실적이고 보다 적극적인 지원이 이루어져야 한다. 서울시가 공동체주택의 확산을 꾀하기 위해 우리은행과의 협약을 통해 공동체주택 입주자들을 위한 개별 대출상품을 마련하여 신용공백이 생기는 대출의 어려움을 해소한 사례가 좋은 예이다. 사회투자기금과 같은 기금의 확대, 대출연장도 실질적 도움이 될 수 있다. 궁극적으로는 사회적금융의 기반확대를 위한 제도의 재개정과 함께 국가자본의 직접 투자, 국공유지의 장기임대 등이 이루어져야 한다.

정부의 지원확대와 동시에 주택협동조합을 비롯한 민간의 노력도 병행되어야 한다. 주택협동조합이 질 좋은 주택을 안정적으로 공급하는 것이나 입주자의 경제소득에 대비해 지불가능한 수준으로 사용료를 책정하는 것은 그 자체로 주택의 공공성을 높이는 일이지만, 아직 주택협동조합의

의미나 공익적 역할이 사회적으로 잘 알려져 있지 못하다. 사회적 담론형성과 실천 사례 제공 등을 통한 사회적 지지를 넓혀야 한다. 협동조합의 이익이 발생할 경우, 이를 조합원 개인에게 귀속시키는 것이 아니라 조합이나 지역사회에 귀속시키는 방안도 협동조합의 공익적 역할에 대한 사회적 인식을 높이는데 기여할 것이다. 나아가 지역사회 전략을 통한 안정된 재원 조달 노력이 필요하다.

**본 연구**는 주택협동조합에 대한 관심과 실천사례들이 늘어나고 있음에도 한국의 주택협동조합의 실제 소유구조 및 운영방식은 어떠한지, 지향과 현실 사이의 괴리가 있다면 그 원인이 무엇이며 해법은 어떻게 마련할 수 있는지에 대한 본격적인 논의를 찾아보기 어렵다는 문제의식에서 연구를 시작했다. 5개 주택협동조합에 대한 질적 사례연구와 담론분석을 통해 소유유형별 핵심 이슈들을 체계적으로 비교분석하는 것을 통해 국내 주택협동조합의 소유구조와 운영방식을 깊이 있게 이해하는데 기여하고 있다. 또한 실행연구접근을 통해 소유유형별 핵심적인 실천과제를 제시했다는 점에서도 의미가 있다. 그럼에도 불구하고 짧은 연구기간과 한정된 자원으로 인해 다양한 사례를 충분히 다루지 못하였으며 도출된 현장 이슈를 일반화시키기 위한 보다 다각도의 해석과 분석이 이뤄지지 못한 아쉬움이 있다. 하지만 이 연구에서 살펴본 현장 이슈들은 주택협동조합을 국내에 도입하면서 나타나는 해결과제임은 분명해 보인다. 향후 주택협동조합이 활성화되고 운영 경험 축적됨에 따라 나타나는 성과와 개선과제에 대한 후속 연구가 지속해서 이루어지기를 기대한다.



‘달은 400배 작지만 400배 가깝다’ - 함께주택 3호 입주자 워크숍 <설계회의>