

# 국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구\*

## Operating Structures of Housing Cooperatives around the World

강세진\*\* · 진남영\*\*\* · 이상열\*\*\*\*

Kang, Se-Jin · Jin, Nam-Young · Lee, Sang-Yeol

### Abstract

The purpose of this study was to analyze the basic operating structures of housing cooperatives around the world. The results of this study are as follows: 1) Typical business type of housing cooperatives are renting, selling or maintaining of homes for members. 2) It is the housing cooperative for renting, as the wide spreaded business type, that a cooperative owns housing stocks for renting to members. 3) It is the housing cooperative for selling, as like a housing developer, that a cooperative builds houses for selling to members. 4) It is the housing cooperative for maintaining, as like a devoted and passionate conservator of housing quality, that a cooperative maintains members' homes. 5) Because of enactment of FRAMEWORK ACT ON COOPERATIVES, housing cooperatives, as above, would be well adopted in Korea. 6) Housing cooperatives are expected that would solve some housing problems in Korea, such as housing market failure due to decrease of demand for home buying, high-rising price of housing lease on a deposit basis, and so on.

키 워 드 ▪ 주택협동조합, 저렴한주택, 사회주택, 주택점유유형, 주택소유구조

Keywords ▪ Housing Cooperative, Affordable Housing, Social Housing, Housing Tenure, Housing Ownership Structure

## I. 서론

### 1. 연구배경과 목적

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.<sup>1)</sup>

한편 주택매매시장의 경우 2000년대 중반까지만 하더라도 주택가격이 빠르게 상승하는 추세를 보이면서 활발한 시장조건이 유지되고 있었으나, 2008년 세계경제위기 이후 주택을 구매하고자 하는 수요가 꺾이면서, 근래 정부의 주요 부동산 정책이 거래활성화에 초점을 두고 있을 정도로 침체를 면치 못하고 있다(국토교통부, 2013).

이러한 상황을 해결할 수 있는 대안 중 하나는 공공임대주택을 늘려서 주거비 부담을 낮추는 것이지만, 공공재원의 부족으로 인해 충분한 공급이 이

\* 이 논문은 새로운사회를여는연구원 부동산정책포럼의 결과물입니다. 권순형박사, 고영철변호사, 민달팽이유니온, 갬재열평가사, 김일현정책위원 등 포럼에 참여한 모든 분들과 익명의 심사위원들께 감사드립니다.

\*\* 새로운사회를여는연구원 이사 (주저자: wisemaninspace@daum.net)

\*\*\* 새로운사회를여는연구원 부원장

\*\*\*\* 농협대학교 조교수

루어지고 있지 못하며, 특정 지역에서는 저소득계층의 주거지라는 편견을 가지고 공공임대주택의 건설에 직접적으로 반발하는 사례도 나타나고 있다.<sup>2)</sup>

이처럼 우리나라의 주택문제는 매매시장의 침체, 임대시장의 수급불균형, 공공임대부분의 공급부족이라는 3중고를 겪고 있다고 볼 수 있다. 이런 상황은 우리뿐만 아니라 세계 각국에서 겪고 있는 범지구적 문제이기도 하다.

하지만 외국의 연구들을 살펴보면, 경제위기의 부정적인 영향을 최소화하면서 주택공급의 지속가능성을 유지하고 있는 사례들을 살펴볼 수가 있는데, 이런 사례들의 특징 중 하나는 주택협동조합 부문이라는 것이다(Farkas, 2013; O'Keefe 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.<sup>3)</sup> 따라서 이 연구에서는 각국의 주택협동조합 사례를 일관된 기준으로 분석해보기 위해 용어 하나하나의 해석에 집중하기 보다는 해당 주택협동조합의 운영 구조에 주목하였다.

협동조합은 특정 경제행위를 목적으로 하는 자본 결합체의 하나로서, 그 운영구조는 사업내용, 자본 조성 및 반환 방법 등으로 구성된다. 이러한 운영구조의 기본적 구성요소를 기준으로 사례를 분석하여, 그 내용이 우리나라의 협동조합 기본법에 따르면 무엇인지, 우리의 관습으로 치자면 무엇에 해당 하는지 해석함으로써, 국외 사례를 바탕으로 우리나라에도 적용해볼 수 있는 주택협동조합의 기본형을 도출해 내는 것이 연구의 목적이라고 할 수 있다.

## 2. 관련 연구동향

주택협동조합과 관련된 최근 연구동향을 살펴보면, 해외에서는 크게 ①저렴주택(affordable housing)의 공급방안으로써 주택협동조합의 유용성에 관한 연구, ②지역사회의 활성화 및 지속가능한 개발의 촉진체로서 주택협동조합의 역할에 관한 연구, ③주택협동조합의 발전에 따라 축적되는 유무형의 자산(주택 재고, 사회관계망, 협동적 자본 등)을 바탕으로 사회적 경제를 새롭게 구성하고 활성화시키기 위한 연구 등이 이뤄지고 있다.

주택협동조합을 통해 저렴한주택을 공급하고자 하는 시도는 협동조합의 역사만큼이나 오래되었으며, 2차세계대전 이후 유럽의 전재복구 및 도시성장기에 주택협동조합을 활용하여 상당량의 주택을 공급한 사례를 유럽의 여러 국가에서 어렵지 않게 찾아볼 수 있다(Aksoy and Aydogus, 2012; Farkas, 2012; Jankowski et al., 2012; Lago and Matic, 2012; Lieberknecht and Schrader, 2012; Ludl and Bauer, 2012; Simal, 2012). 이처럼 서구에서 주택협동조합이 보편적인 이유는 주택협동조합의 독특한 소유구조에 따라 주거비용을 낮출 수 있는 여지가 높기 때문이며, 이와 관련된 연구로서 주택협동조합이 자가소유에 비해 어떠한 장점을 지니는지를 밝히고자 하는 연구들이 빈번히 시도되고 있다(Salleh and Bujang, 2008; Horlitz, 2012; Horlitz, 2013; Thadena et al., 2013). 최근에는 새로운 주택점유 양태인 코하우징(co-housing)과 협동조합방식을 접목하여 1인가구 등 새롭게 등장하고 있는 경제적 약자들을 위한 주택공급 방안도 연구되고 있으며(Mayhak, 2008; Holtzman, 2011; Salla, 2012), 비슷한 맥락에서 기존의 주택재고를 협동조합 형태로 재구성하기 위한 연구도 진행되고 있다(Rohe, 1995; Lewis et al., 2011).

주택협동조합과 관련하여 새롭게 부각되는 이슈는 협동조합이 지니는 자조와 협동의 정신을 바탕으로 지역사회를 활성화하고(사회경제적 지속가능성), 아울러 이러한 동력을 바탕으로 환경 및 에너지 문제에 대한 대안(환경생태적 지속가능성)을 모색하고자 하는 것이다. 협동조합은 어떤 형태로든 조합원의 참여가 필수이므로 협동조합주택이 하나의 커뮤니티를 형성하게 되면 자연스럽게 지역사회의 활성화로 연결되게 된다(Crabtree, 2008; Bruun, 2011; Gilmour, 2012; Mosher, 2012). 그리고 협동조합의 형태로 단합된 지역사회는 큰 인내와 사회적 비용이 소요되는 에너지, 환경, 생태 등의 새로운 대안을 받아들일 여력을 갖추게 된다는 것이 협동조합 연구자들의 주장이다(Hale, 2012; Chatterton, 2013, Coimbra and Almeida, 2013; Meijering, 2013; Viardot, 2013).

한편으로는 주택협동조합의 발전에 따라 축적되는 사회적·물리적 자산을 바탕으로 도시 및 지역 전체에 협동·공유경제 구조를 도입하여 경쟁적 경제구조의 한계를 극복해보고자 하는 연구도 진행되고 있다(Murray and Pearson, 2008; Deller et al., 2009; Graham and Cornwell, 2009; Lang and Novy, 2011).

국내의 경우 1960년대 후반부터 1970년대 초반까지 농협중앙회 및 한국주택은행 등에서 주택협동조합을 소개하는 연구를 실시하였으나(농업협동조합중앙회, 1967; 임진창, 1971a; 임진창, 1971b), 정부의 자가소유 촉진정책과 주택가격의 급속한 상승 등이 맞물려 주택협동조합의 장점이 크게 부각되지 못하였고 공공의 지원도 전무하여 주택협동조합이 제대로 발전하지 못하였다(남기포, 2005).

그러나 지속적인 주택공급에도 불구하고 저소득 계층의 주거문제는 여전히 남아있으며, 이에 대한 대응방안으로써 주택협동조합을 통한 저렴주택 공급을 주장하는 연구들이 지속되어 왔으며(하성규,

1993), 최근에는 주택구매자의 담보대출에 기반한 주택분양시장이 침체됨에 따라 새로운 주택공급방안의 하나로써 주택협동조합을 발전시키고자 하는 연구들이 진행되고 있는데, 크게 ①선진국의 주택협동조합 사례에 대한 연구(기노채, 2012; 박주희, 2012; 변창흠·김란수, 2012), ②주택협동조합의 구체적 운영·사업모델 구축에 관한 연구(대연·우암 사회적주택협동조합준비위원회, 2012; 서울특별시, 2012; 서울특별시, 2013) 등으로 구분할 수 있다.

이 연구는 위와 같은 국내외 연구성과를 바탕으로 외국 주택협동조합의 유형별 운영구조를 분석하고, 이를 협동조합 기본법 등 우리나라의 제도 및 관습(임대차구조 등)에 적합하도록 해석하여, 우리의 실정에 맞는 주택협동조합의 기본형(prototype)을 도출하는 것에 의의가 있다.

## II. 이론적 배경

### 1. 협동조합의 개념 및 운영구조

#### 1) 협동조합의 개념

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. 이를 일반적인 주식회사와 비교하면 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.

## 2) 협동조합의 운영구조

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. 달리 표현하면 법인이란 자연인과 동일하게 독립적인 경제행위를 할 수 있는 사업조직이라고 할 수 있으며, 그 본질은 자본의 결합체이다. 따라서 회사 또는 기업의 운영구조는 추구하는 경제행위와 자본의 결합방식(구성 및 반환)에 의해 결정된다.

우리나라의 협동조합도 기본법에 따라 법인격이 부여되므로 상법에 따른 회사 또는 기업과 마찬가지로 독립된 경제행위를 영위할 수 있는 사업조직이라고 할 수 있다. 따라서 협동조합의 운영구조는 ①목적으로 하는 경제행위(협동조합의 비용이며 조합원에게 제공하는 편익), ②자본구성(조합원의 협동조합에 대한 재정적 부담)의 명목·시기·규모, ③구성된 자본의 반환(조합원의 탈퇴 또는 조합해산) 방법 등에 따라 결정된다.

이를 기본법에 규정된 내용을 중심으로 정리하여 협동조합의 일반운영구조를 도출하면 표1 및 그림1과 같다.

표 1. 협동조합의 일반적 운영사항

구분	운영사항	관련규정
경제 행위 (사업)	<ul style="list-style-type: none"> <li>협동조합은 금융 및 보험업을 제외한 모든 사업을 영위할 수 있음</li> <li>조합원은 협동조합의 사업결과인 재화와 용역, 잉여금 배당이라는 편익을 얻을 수 있음</li> <li>정관, 규약 또는 규정에 따라 재화·용역의 비용을 그 재화·용역을 이용하는 해당 조합원이 부담할 수 있음</li> </ul>	기본법 16~17조, 45조, 51조
자본 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>협동조합은 조합원의 출자를 통해 자본금을 모음</li> <li>협동조합은 사업에 따른 잉여금이 발생할 경우 적립하여야 함</li> </ul>	기본법 18조, 22조, 50조
자본 반환	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합원은 협동조합에서 탈퇴할 때 정관에서 정하는 바에 따라 지분 또는 출자금의 환급을 요구할 수 있음</li> <li>협동조합이 해산할 때 잔여재산은 정관에 따라 처분*·귀속**됨</li> </ul>	기본법 26조, 59조, 89조, 104조

\* 일반협동조합의 경우 조합원에게 배분 가능

\*\* 사회적협동조합의 경우 타 협동조합 및 국고로 귀속

Table 1. Operation Principle of Cooperative

	Principle	Regulation*
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cooperative shall not be engaged in any financial or insurance business.</li> <li>A member shall use his coop. business and get a distributed surplus.</li> <li>A member shall share costs of business that he use.</li> </ul>	Article 16~17, 45, 51
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>A member shall contribute at least one unit.</li> <li>When a cooperative has a surplus after the settlement of accounts for a fiscal year, it shall set aside a business reserve.</li> </ul>	Article 18, 22, 50
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>A member who opts out from a cooperative may claim to refund his/her share.</li> <li>If there is residual property when a cooperative is dissolved, such property shall be disposed of in the manner stipulated by articles of association.</li> </ul>	Article 26, 59, 89, 104

① Business Model

② Capital Accumulation

③ Decomposition of Accumulated Capital

\* FRAMEWORK ACT ON COOPERATIVES

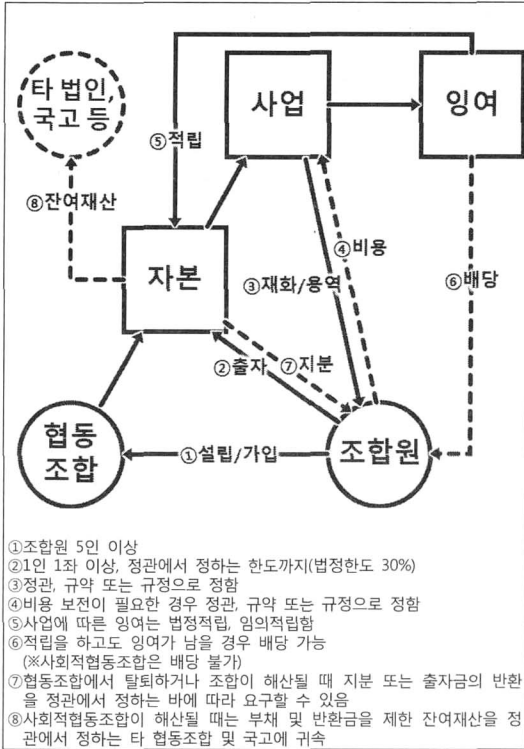


그림 1. 협동조합의 일반적 운영구조

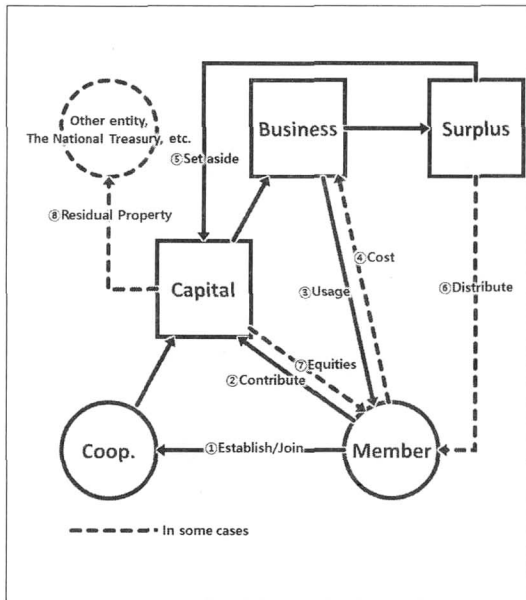


Fig. 1. Operating Structure of General Coop.

## 2. 협동조합의 종류 및 주택협동조합

### 1) 협동조합의 종류

협동조합은 조합원의 참여동기에 따라 소비자협동조합, 직원협동조합, 사업자협동조합, 다중이해관계자협동조합, 사회적협동조합 등으로 구분된다(기획재정부, 2013). 소비자협동조합은 조합원들이 필요로 하는 재화나 용역을 제공하거나 필요로 하는 자산을 이용할 수 있도록 공유하는 것이 목적이며, 직원협동조합은 조합원들에게 일자리를 제공하기 위해 결성된다. 또한 사업자협동조합은 생산활동 및 유통활동을 공동으로 영위하는 것이 목적이며, 다중이해관계자협동조합은 앞서 서술한 목적을 2개 이상 지니는 협동조합을 지칭한다.

한편 사회적협동조합은 이타적 동기에 따라 사회적 목적 및 공공의 이익을 위해 결성되는 협동조합이다. 따라서 사회적협동조합은 사업활동에 따른 잉여가 발생하여도 조합원들에게 배당하지 못하도록 규정되어 있다(기본법 98조②항).

### 2) 주택협동조합

국제협동조합연맹은 협동조합을 통한 주택공급을 촉진하기 위해 'ICA Housing'이라는 별도의 분과를 운영하고 있다. 이 분과는 주택협동조합을 "ICA의 원칙과 가치에 맞게 운영되는 소비자 협동조합으로써, 다양한 형태를 취할 수 있지만, 공동으로 소유되고, 1인 1표 원칙에 따라 조합원에 의해 민주적으로 운영되는, 주택을 필요로 하는 사람들의 욕구를 충족시키기 위해 자발적으로 결성한 법인체"라고 정의하고 있다(CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012). 즉, 주택협동조합의 주요 경제적 행위는 조합원들이 주택을 이용할 수 있도록 공유하는 것이라고 할 수 있다.

기본적으로 주택협동조합의 성격은 주택공급이라는 목적을 지니는 소비자협동조합의 성격을 띠지만,

주택을 건설하기 위한 근로자들이나 사업자들이 조합원으로 참여할 수도 있으므로, 경우에 따라서는 다중이해관계자협동조합의 성격도 지니게 된다.

한편 ICA Housing의 정의에서 주목할 만한 또 다른 내용은 주택협동조합이 '다양한 형태'를 취할 수 있다는 것이다. 이 논문의 목적이 바로 이처럼 다양한 형태를 지니는 주택협동조합들을 어떻게 유형화할 수 있는지 규명하는 것이라 할 수 있다.

### Ⅲ. 국외 주택협동조합 사례

#### 1. 분석의 틀

이 연구에서는 앞에서 논한 협동조합의 일반적 운영구조에 맞추어 국외 주택협동조합의 활동을 해석하기 위해서 각국의 주택협동조합 사례를 표2와 같은 틀에 맞추어 정리하고, 그 내용을 바탕으로 주택협동조합의 유형과 유형별 운영구조를 분석하였다(그림2 참조).

국외 주택협동조합의 사례는 오스트리아, 벨기에, 캐나다, 체코, 독일, 스페인, 에스토니아, 프랑스, 헝가리, 아일랜드, 이탈리아, 노르웨이, 폴란드, 포르투갈, 스위스, 스웨덴, 터키 등 주로 유럽 국가들을 대상으로 분석하였으며, 북미의 미국과 캐나다, 주택협동조합이 주택 공급에 있어서 중요한 역할을 하고 있는 이집트, 인도 등을 포함하였다(표3).<sup>4)</sup>

### 2. 사업내용

#### 1) 제공서비스

국외 주택협동조합의 가장 일반적인 사업은 협동조합이 주택을 마련하여 조합원들에게 임대를 하는 것이다. 사례를 살펴본 국가 중에서는 임대를 주목적으로 하지 않는 주택협동조합을 찾는 것이 어려울 정도이다.

오스트리아, 이집트, 프랑스, 이탈리아, 포르투갈, 터키에서는 주택분양을 목적으로 하는 협동조합이 운영되고 있으며(Ludl and Bauer, 2013; Mesiry,

표 2. 국외 주택협동조합 운영구조 분석틀  
Table 2. Analysis Framework to Housing Cooperatives around the world

구분 Categories	분석항목 Analysis Items
사업내용 Business Model	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합원이 누리는 편익(제공 서비스) Benefit to member(coop's services)</li> <li>• 사업비용의 보전방법 Covering business costs</li> </ul>
자본조성 Capital Accumulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합원 출자성격(임대보증, 청약금 등) Feature of a member's contributions</li> <li>• 주택가격상승(시세차익)의 귀속 Capital gains</li> </ul>
자본반환 Refunding	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합탈퇴시점 및 반환지분의 유형 Opting out and refunding</li> </ul>

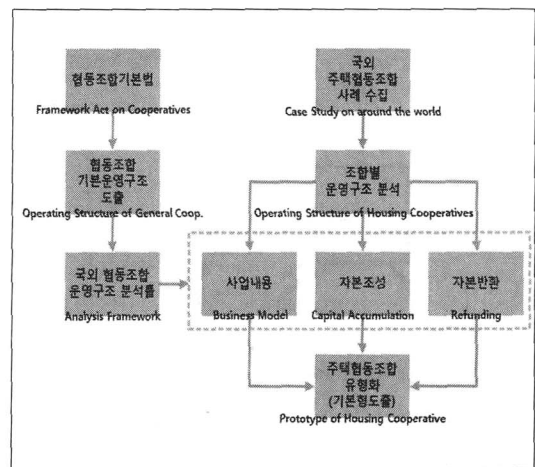


그림 2. 분석의 틀  
Fig. 2. Analysis Framework

2013; Lourier, 2013; Pasqualini et al., 2013; Vilaverde and Mateus, 2013; Aksoy and Aydogus, 2013), 에스토니아, 헝가리, 영국에서는 주택관리를 주목적으로 하는 협동조합도 운영되고 있다(Sarnet, 2013; Farkas, 2013; Rodgers, 2013).

특이한 사례로 택지임대를 목적으로 하는 인도의 주택협동조합(tenant ownership co-operatives), 조합원 거주공간을 한정하여 구분소유권을 제공하는 폴란드의 주택협동조합(ownership co-operatives) 등이 있다(Khurana, 2013; Jankowski et al., 2013).

## 2) 출자 및 공공지원 외 비용보전

조합원출자의 경우 협동조합의 존립을 위한 기반으로써 소모성 사업비용으로 사용하는 것이 비합리적이다. 따라서 협동조합의 서비스를 제공하기 위해 조합원에게 별도의 비용을 요구하게 된다.

임대를 주목적으로 하는 경우에는 임대료, 분양을 목적으로 하는 경우에는 분양대금, 주택관리를 목적으로 하는 경우에는 관리비 등의 명목으로 조합원에게 비용을 납부 받는다.

## 3. 자본조성

### 1) 출자성격

조합원의 출자는 협동조합에 가입하기 위한 기본 조건이며 협동조합의 기반이 되는 자본금을 형성한다. 협동조합의 사업에 따라 요구되는 액수가 달라지며, 서비스 제공을 위한 인프라를 갖추는데 많은 재원이 필요한 경우에는 요구되는 출자의 규모가 커질 수밖에 없다.

조합원 입장에서 출자는 협동조합에 가입하기 위한 조건이자 협동조합의 서비스를 이용하기 위한 조건이기도 하다. 가장 일반적인 사업인 임대를 목

적으로 하는 협동조합의 경우 임대차 계약을 맺으면서 임대보증금의 형태로 출자를 받는다. 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). 같은 맥락에서 분양을 주목적으로 하는 협동조합의 경우에는 청약금의 형태로 출자를 받는다고 볼 수 있다.

주택관리를 주목적으로 하는 경우에는 협동조합이 주택을 직접 공급하는 것이 아니므로 비교적 초기재원이 적게 소요된다. 이런 경우에는 조합원 자격을 얻기 위한 최소한의 금액만을 출자하게 된다.

### 2) 주택가격 상승 등 자본이득의 귀속

임대를 목적으로 하는 경우 주택을 협동조합이 소유하게 되므로 주택가격 상승에 따른 시세차익 등 자본이득이 협동조합에 귀속되는 것이 일반적이다. 하지만 주택지분구입의 형태로 비교적 큰 금액의 출자를 받는 스페인, 노르웨이, 폴란드, 스웨덴, 미국 등의 협동조합에서는 조합원에게 자본이득을 나누어 주기도 한다(Eek and Halvorsen, 2013; Jankowski et al., 2013; Simal, 2013; Lago and Matic, 2013; Wilcox and the NAHC Publications Committee, 2013).

반면에 분양 또는 주택관리를 목적으로 하는 경우에는 협동조합이 주택을 소유하지 않으므로 유의미한 자본이득이 발생하지 않는다.

## 4. 자본반환

### 1) 조합탈퇴

표 3. 국외 주택협동조합 운영구조

국가 <sup>1)</sup>	자국분류	사업내용		자본조성		자본반환	
		제공 서비스	출자·지원 외 비용보전	출자성격	자본이득 <sup>2)</sup> 귀속	조합탈퇴(지분반환)	반환지분
AUT	for rent	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
	for sale	분양	분양대금	청약금	-	주택분양시	소유권
BEL	social housing <sup>3)</sup> / renovation <sup>4)</sup> / 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	협동조합(한시적) <sup>5)</sup> 조합원	주택처분시	출자금+ 시세차익
ESP	VPO/VPT/free <sup>6)</sup>	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 (제한기간후)조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익
	rental	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
EST	-	주택관리	관리비	조합가입	-	주택처분시	출자금
FRA	HLM <sup>7)8)</sup>	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
		분양	분양대금	청약금	-	주택분양시	출자금
HUN	-	주택관리	관리비	조합가입	-	주택처분시	출자금
IND	tenant ownership	택지임대 <sup>9)</sup>	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 <sup>10)</sup>	청약금	-	주택분양시	소유권
	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 <sup>11)</sup> 관리비	청약금	-	퇴거시	소유권
	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	소유권
UK	ownership/ stock transfer <sup>12)</sup> / self-build <sup>13)</sup>	임대	임대료	임대보증	협동조합	퇴거시	출자금
	tenant management <sup>14)</sup>	주택관리	관리비	조합가입	-	퇴거시	출자금
USA	market rate/ limited equity/ leasing <sup>15)</sup> / special interest <sup>16)</sup>	임대	임대료	주택지분구입	협동조합 조합원	퇴거시	출자금+ 시세차익 <sup>17)</sup>

1) AUT[오스트리아], BEL[벨기에], CAN[캐나다], CZE[체코], DEU[독일], EGY[이집트], EST[스페인], 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) 주택가격 상승 등  
 3) 공공임대주택을 협동조합형으로 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]



국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구

Table 3. Operating Structures of Housing Cooperatives around the world

Case <sup>1)</sup>	Original Classification	Business Model		Capital Accumulation		Refunding	
		Services	Costs Cover	Contribution Features	Capital Gains Acquisitor <sup>2)</sup>	Opting out	Equities
AUT	for rent	rent houses	rent fee	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
	for sale	sell houses	sale price	down payment	-	Acquisition of a house	contributions
BEL	social housing <sup>3)/</sup> renovation <sup>4)/</sup> tenants' co-op.	rent houses	rent	deposit	cooperative	leave house	contributions
CAN	permanent rental	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
CZE	rental	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
DEU	-	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
EGY	owner-occupied	sell and manage houses	management fee	sale prices	cooperative(temporal) <sup>5)/</sup> members	disposal a house	contributions+ price gains
ESP	VPO/VPT/free <sup>6)</sup>	rent houses	rent	buying equities	cooperative; Members(after a period)	leaving a house	contributions+ price gains
	rental	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
EST	-	manage houses	management fee	joining fee	-	disposal a house	contributions
FRA	HLM <sup>7)</sup>	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
		sell houses	sale price	down payment	-	Acquisition of a house	contributions
HUN	-	manage houses	management fee	joining fee	-	disposal a house	contributions
IND	tenant ownership	rent land <sup>9)</sup>	rent	deposit	cooperative	disposal a house	contributions
	tenant co-partnership	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
IRL	co-op. rental	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
ITA	conventional	sell houses	sale price <sup>10)</sup>	down payment	-	Acquisition of a house	contributions
	social	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
NOR	equity share	rent houses	rent	buying equities	cooperative; members	leaving a house	contributions+ price gains
POL	ownership co-op.	transfer ownership to living spaces	management fee	buying equities	cooperative; members	leaving a house	contributions+ price gains
POR	for selling	sell and manage houses	sale price <sup>11)/</sup> management fee	down payment	-	leaving a house	contributions
	for renting	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
SUI	membership/ entrepreneurial	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
SWE	-	rent houses	rent	buying equities	cooperative; members	leaving a house	contributions+ price gains
TUR	construction co-op.	sell houses	sale price	down payment	-	Acquisition of a house	contributions
UK	ownership/ stock transfer <sup>12)/</sup> self-build <sup>3)</sup>	rent houses	rent	deposit	cooperative	leaving a house	contributions
	tenant management <sup>14)</sup>	manage houses	management fee	joining fee	-	disposal a house	contributions
USA	market rate/ limited equity/ leasing <sup>15)/</sup> special interest <sup>16)</sup>	rent houses	rent	buying equities	cooperative; members	leaving a house	contributions+ price gains <sup>17)</sup>

1) AUT[Austria], BEL[Belgium], CAN[Canada], CZE[Czech], DEU[Germany], EGY[Egypt], EST[Spain], EST[Estonia], FRA[France], HUN[Hungary], IND[India], IRL[Ireland], ITA[Italy], NOR[Norway], POL[Poland], POR[Portugal], SWE[Sweden], SUI[Swiss], TUR[Turkey]  
 2) Especially, prices gains of cooperative houses.  
 3) Converting public rental houses to cooperative houses.  
 4) Acquisition, renovation and rent old age houses.  
 5) If a member dispose his/her house within 10 year obligation period to hold the house after acquisition from cooperative, he/ or she return 20% of price gains of the house to cooperative.  
 6) VPO[Viviendas de Proteccion Oficial]; 50 year disposal and resale price limits of a house], VPT[Vivienda a Precio Tasado; resale price limits of a house], free[limitless]  
 7) Habitations Loyer Modéré [Low price rental houses]

8) Permit sale houses to non-member.  
 9) A member shall build his/her house.  
 10) Set aside a surplus national housing fund and business reserve, each 3% and 30~70% of that.  
 11) Less than 130% of building costs of a house.  
 12) Converting public rental houses to cooperative houses.  
 13) A Member shall participate in building his/or her house, then His/or her participation shall be accepted as like contribution.  
 14) Cooperative manages public rental houses.  
 15) Acquisition and rent houses in housing markets.  
 16) Aged people, artists, students, and other poor.  
 17) market rate[equivalent to market price] / limited equity[fixed rate] / leasing[fixed rate or non-equity] / special interest[N/A]

임대 또는 주택관리를 목적으로 하는 경우에는 일반적으로 주택을 점유하고 있는 동안에 조합원 지위를 유지하는 것이 요구된다. 따라서 주택에서 퇴거하는 시점에 조합을 탈퇴하게 된다.

분양을 목적으로 하는 경우에는 주택을 분양받으면서 협동조합에서 탈퇴하는 것이 일반적이지만, 협동조합에서 지속적으로 주택을 관리하는 경우에는 주택을 처분(매매 등)하기 전까지 조합원 자격을 유지하는 경우도 있다.

## 2) 반환지분

주택협동조합은 대체로 비영리로 운영되기 때문에 탈퇴하면서 돌려받는 지분은 납입한 출자금에 그치는 경우가 대부분이다. 그러나 주택지분구입의 형태로 출자한 경우에는 시세차익이 적용된 출자금을 돌려받는 경우도 있다. 주택을 분양받는 경우에는 출자한 현금을 돌려받는 것이 아니라, 출자의 대가로 분양받는 주택의 소유권을 얻게 된다.

## IV. 주택협동조합 운영구조의 유형화

앞서 살펴본 국외 사례(표3)를 살펴보면 각 국가 별로 주택협동조합을 서로 다른 명칭으로 구분하고 있어서 그 유형이 많고 복잡한 듯이 여겨지지만, 기본적인 운영구조는 임대형, 분양형, 관리형 등의 세 가지 기본형으로 구분할 수 있다(표4). 각각의 운영구조를 모형화하면 다음과 같다.

### 1) 임대형 주택협동조합

임대형 주택협동조합은 주택을 공동으로 소유하고 임대하는 가장 기본적인 유형이다(그림3). 조합원은 임대보증금 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 조성된 자본을 주택으로 전환(건설, 매입, 임차)한 후 조합원에게 임대료를 받고 임대한다. 임대보증금

은 주택에서 퇴거할 때 협동조합에서 탈퇴하면서 그대로 돌려받을 수 있다.

이러한 구조는 일반적인 임대차구조와 동일한데, 임대보증금을 주택건설비용의 상당부분을 충당할 수 있을 정도로 높여 임대료를 주택의 관리비 수준으로 낮추면 입주자의 경제적 부담이라는 측면에서

표 4. 국외 주택협동조합 유형의 분류  
Table 4. Types of Housing Cooperatives around the world

국가 Case	자국분류 Original Classification	유형분류 Reclassify
AUT	for rent	임대형 rental
	for sale	분양형 sale
BEL	social housing/ renovation/ tenants' co-op.	임대형 rental
CAN	permanent rental	임대형 rental
CZE	rental	임대형 rental
DEU	-	임대형 rental
EGY	owner-occupied	분양형→관리형 sale→management
	VPO/VPT/free	임대형 rental
ESP	rental	임대형 rental
	-	관리형 management
FRA	HLM	임대형 rental
		분양형 sale
HUN	-	관리형 management
IND	tenant ownership	분양형 sale
	tenant co-partnership	임대형 rental
IRL	co-op. rental	임대형 rental
ITA	conventional	분양형 sale
	social	임대형 rental
NOR	equity share	임대형 rental
POL	ownership co-op.	분양형→관리형 sale→management
POR	for selling	분양형→관리형 sale→management
	for renting	임대형 rental
SUI	membership/ entrepreneurial	임대형 rental
SWE	-	임대형 rental
TUR	construction co-op.	분양형 sale
UK	ownership/ stock transfer/ self-build	임대형 rental
	tenant management	관리형 management
USA	market rate/ limited equity/ leasing/ special interest	임대형 rental

국외 주택협동조합 운영구조의 유형화에 관한 연구

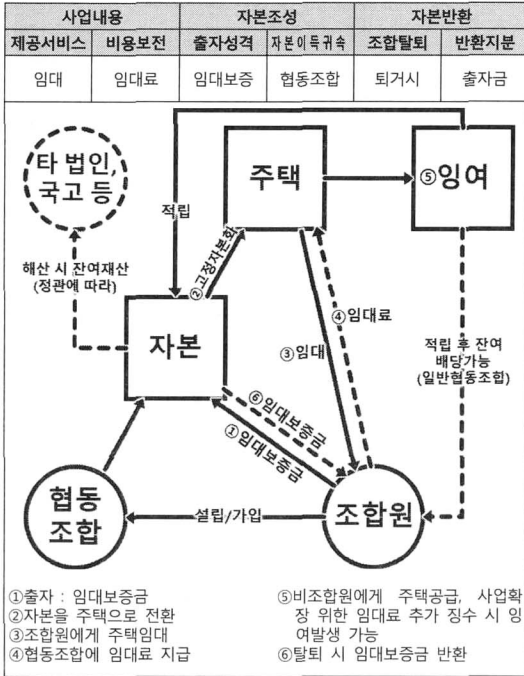


그림 3. 임대형 주택협동조합(기본형)

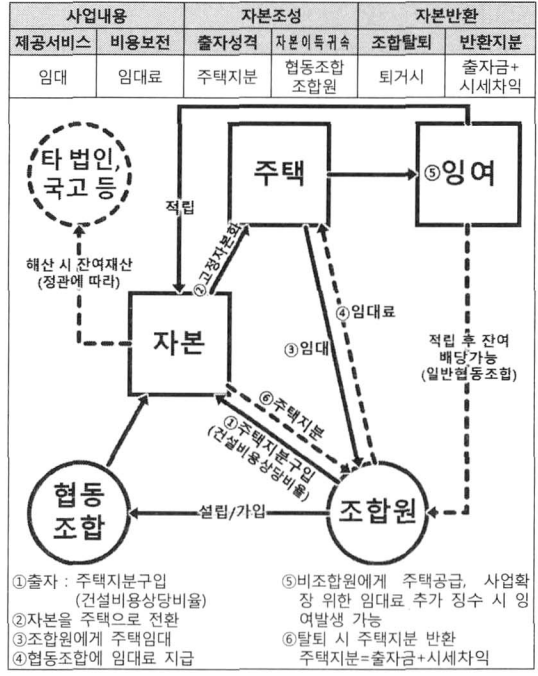


그림 4. 임대형 주택협동조합(지분형)

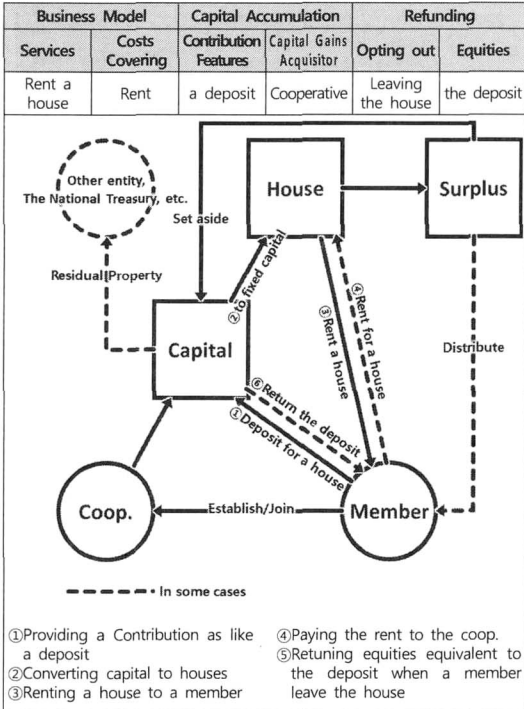


Fig. 3. Rental Housing Cooperation(Basic)

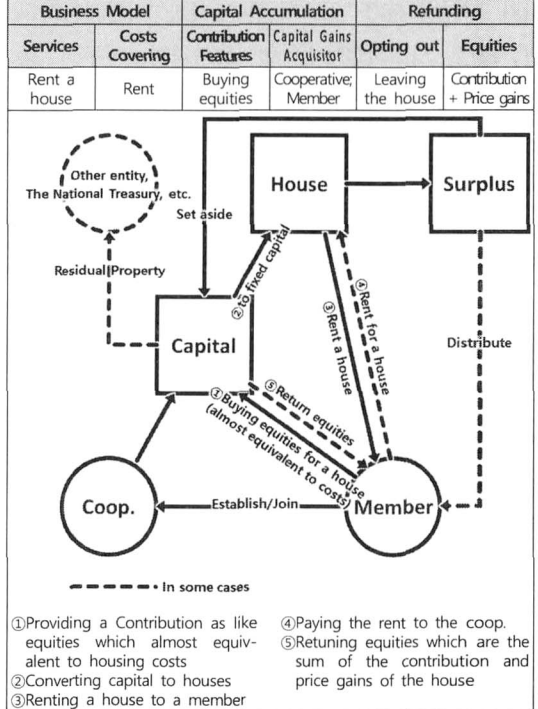


Fig. 4. Rental Housing Cooperative(Equity Share)

우리나라의 전세와 같아진다.

임대형 주택협동조합이 현재의 조합원만 대상으로 할 경우 사업이익(잉여)을 남길 이유가 없으나, 사업을 확장하기 위한 자금을 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. 이러한 단점을 보완하여 주택협동조합의 경쟁력을 높이기 위한 방안으로 고안된 것이 조합원에게 출자에 따른 주택지분을 인정하는 방식이다(그림4).

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(이학균, 2007), 그 계산의 방법은 정관으로 정한다(기본법 26조①항).<sup>5)</sup>

즉 주택지분을 인정하겠다는 것은 주택협동조합의 주요 자산인 주택의 평가총액의 일부를 조합원의 출자금에 따라 탈퇴 시 돌려주겠다는 것이며, 산술적으로는 출자금에 시세차익의 일정량을 더하여 반환하겠다는 것과 같다. 국의 사례를 보면 이러한 구조의 출자금은 주택 건설비용의 상당부분을 충당하는 규모로 결정된다.

## 2) 분양형

분양형 주택협동조합은 주택을 공동으로 건설하여 나누어 갖는 방식이다(그림5). 조합원은 청약금 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 분양주택을 건설

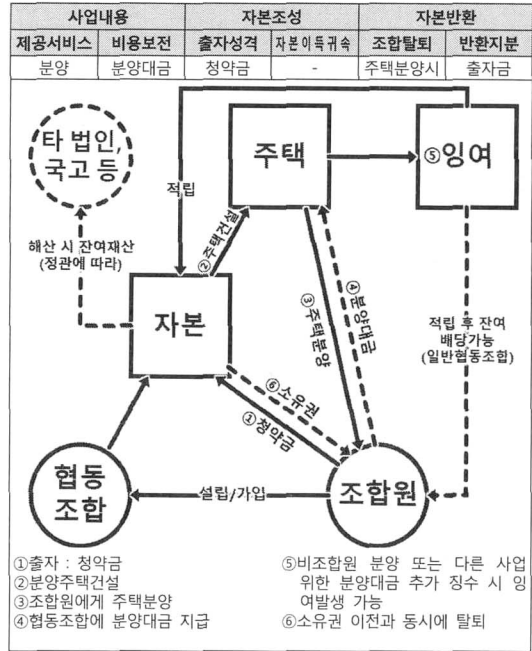


그림 5. 분양형 주택협동조합

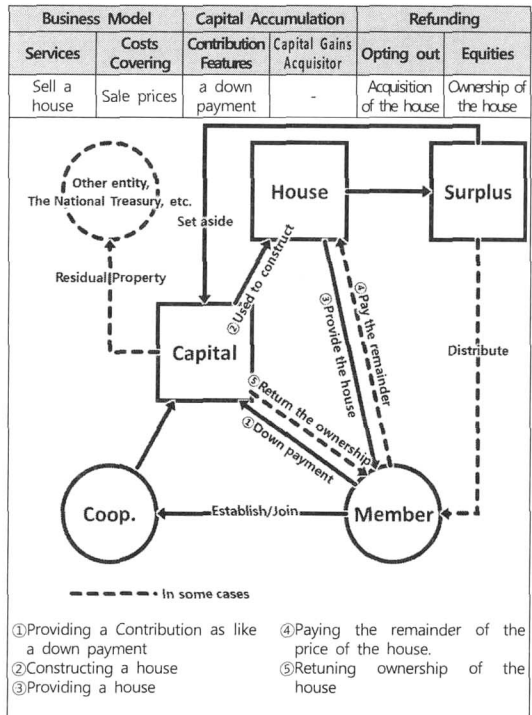


Fig. 5. Housing Cooperation(Stock Sale)

하여 조합원에게 분양대금을 받고 분양한다. 분양과 동시에 해당 주택의 소유권을 얻은 조합원은 협동조합에서 탈퇴한다. 이때 출자금(정약금)을 현금으로 돌려받는 것은 아니지만, 청산과정에서 분양받은 주택가치에 포함되는 것이므로 그대로 돌려받는 것과 같다.

분양형 주택협동조합이 하나의 사업을 완료한 후 해산한다면 사업이익이 발생하지 않지만, 비조합원을 대상으로 분양을 할 경우 잉여가 발생할 수 있다. 이러한 구조는 우리나라의 도시 및 주거환경정비법에 따른 조합방식의 정비사업, 주택법에 따른 주택조합사업 등과 유사하다.

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

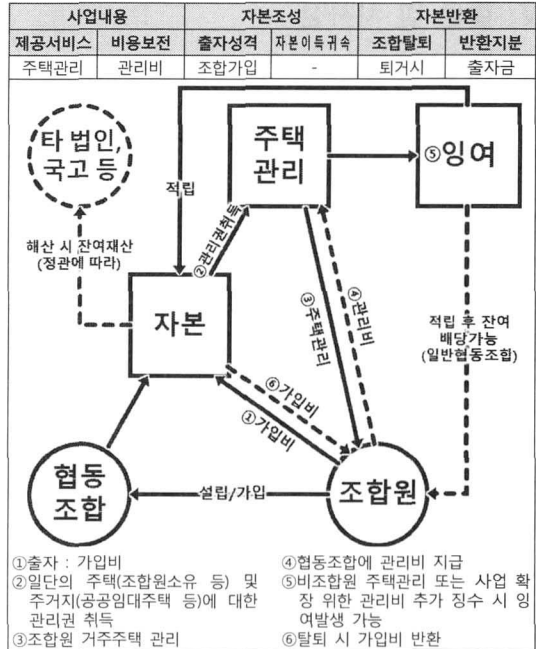


그림 6. 관리형 주택협동조합

### 3) 관리형 주택협동조합

관리형 주택협동조합은 공동으로 주택관리를 하는 방식이다(그림6). 조합원이 거주하는 주택은 조합원 소유이거나 제3자(공공임대사업자 등)에게 임차한 것이며, 조합원은 가입비 명목으로 출자를 하고, 협동조합은 관리비를 받고 조합원이 거주하고 있는 주택을 관리한다. 조합원은 주택에서 퇴거하면서 협동조합에서 탈퇴하며 가입비를 그대로 돌려받는다.

관리형 주택협동조합도 현재의 조합원 규모(관리호수)를 유지한다면 사업이익을 남길 이유가 없으나, 사업확장을 위해 관리비를 좀 더 올려 받거나 비조합원주택관리를 통해 잉여가 발생할 수 있다.

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

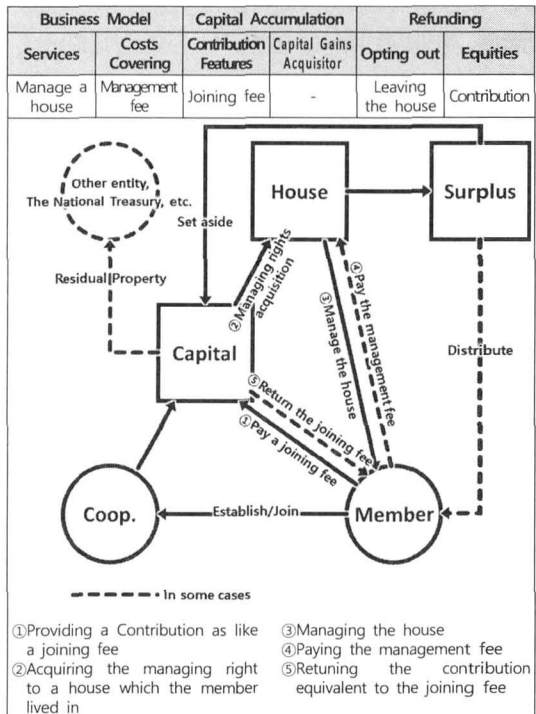


Fig. 6. Housing Cooperation(Stock Management)

## V. 결론 및 시사점

### 1. 연구결과의 요약

이 연구는 국외 주택협동조합의 사례를 우리나라의 협동조합 기본법 및 관습에 적합하도록 해석하여 우리의 실정에 맞는 주택협동조합의 기본형을 도출하기 위한 것으로서 그 결과를 요약하면 다음과 같다.

#### 1) 국외 주택협동조합 사례

국외 주택협동조합의 사례를 협동조합의 기본적인 운영구조인 사업내용, 자본조성, 자본반환으로 나누어 분석한 결과, 주요 사업은 임대, 분양, 주택관리의 세 가지로 구분되었으며, 임대를 목적으로 하는 협동조합은 임대료로, 분양을 목적으로 하는 협동조합은 분양대금으로, 주택관리를 목적으로 하는 협동조합은 관리비로 비용을 보전하는 것으로 나타났다.

협동조합의 자본조성을 위한 출자의 성격은 협동조합과 조합원이 임대차계약을 맺는 경우에는 임대보증금, 주택을 분양하는 경우에는 청약금, 주택관리를 하는 경우에는 조합가입비 명목인 것으로 해석되었다. 주택협동조합의 주요 자산인 주택의 가격 상승으로 인한 시세차익은 임대를 목적으로 주택재고를 소유하는 협동조합에서만 발생하며 주로 조합에 귀속되지만, 주택지분을 인정함으로써 조합원에게 일부 귀속되는 경우도 있는 것으로 나타났다.

주택협동조합의 자본이 반환되는 과정의 하나인 조합원 탈퇴는 임대 또는 관리를 목적으로 하는 경우 주택에서 퇴거하는 시점에, 분양을 목적으로 하는 경우 주택을 분양하는 시점에 발생하며, 탈퇴 과정에서 출자금을 그대로 돌려받는 것이 대부분이지만, 주택지분이 인정되는 경우 출자금에 주택의 시세차익을 가산하여 돌려받는 경우도 있는 것으로 분석되었다.

#### 2) 주택협동조합 운영구조의 유형화

주택협동조합의 가장 일반적인 기본형태는 임대형 주택협동조합인 것으로 분석되었다. 이는 조합원은 임대보증금 성격의 출자를 하고 임대료를 지불하면서 '조합원들이 공동으로 소유하는 협동조합'이 소유하는 주택을 다시 조합원들이 임차하는 구조이다. 기본적 형태의 임대형 주택협동조합 구조에서는 주택에서 퇴거(조합탈퇴)할 때 임대보증금을 그대로 돌려받기 때문에 주택을 소유하는 것에 비해 조합원이 주택가격 상승에 따른 시세차익을 얻지 못한다. 이를 보완하여 임대형 주택협동조합의 경쟁력을 높이기 위한 방안으로 출자금에 시세차익을 더하여 돌려받을 수 있도록 주택지분구입 성격의 출자를 받는 변형된 임대형 주택협동조합을 운영하는 것도 가능하다.

분양형 주택협동조합은 주택을 공동으로 건설하는 방식으로, 조합원은 청약금 명목으로 출자를 하고 분양대금을 치르면서 협동조합으로부터 주택을 분양받는다. 주택을 분양받으면서 협동조합에서 탈퇴하게 되며, 출자금은 청산과정에서 주택가격에 포함되므로 청약금을 그대로 돌려받는 것과 같다.

관리형 주택협동조합은 공동으로 주택관리를 하는 방식으로, 조합가입비를 낸 조합원이 소유 또는 임차하여 거주하고 있는 주택을 관리하기 위한 협동조합이 조합원에게 관리비를 받고 주택관리를 하는 것이다. 분양형 주택협동조합이 주택분양 후에 관리형 주택협동조합으로 전환할 수도 있다.

### 2. 정책적 시사점

이 연구의 결과가 주는 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 각국의 사례를 우리나라의 협동조합 기본법 체제 및 임대차 관행 등에 맞추어 분석한 결과 임대형, 분양형, 관리형 등 세 가지 형태의 주택

협동조합이 도출되었다. 이처럼 우리나라의 기준에 맞추어 국외 주택협동조합을 해석할 수 있다는 것은 우리의 현재 상황에서도 주택협동조합을 영위할 수 있다는 것을 의미한다. 실제로도 여러 단체에서 각자 다양한 구조의 주택협동조합을 추진 중에 있다. 몇 가지 사례를 소개하면 표5와 같다.

둘째, 가장 일반적인 형태인 임대형 주택협동조합은 우리에게 생소한 유형이지만, 소유와 임대로 이분되어 매매시장(소유)의 침체와 전세대란(임대)이라는 심각한 문제를 안고 있는 우리나라의 주택 시장에 새로운 대안이 될 수도 있다. 주택이 건립되기 전에 입주자(조합원)를 모으므로 선분양의 장점을, 목돈을 임대보증금으로 냈다가 그대로 돌려받고 나갈 수 있으므로 전세의 장점을, 조합원 자격을 유지하는 동안은 주거안정성이 보장되므로 자가주택의 장점을 지니고 있기 때문이다.

셋째, 민간임대시장이 집주인과 임차인의 수많은 1:1 임대차계약으로 구성되어 다양한 갈등이 야기됨에 따라 임대차보호를 위한 제도를 도입하기 어려운 것과 달리 임대형 주택협동조합은 사회적 기여를 요구하기 수월한 협동조합 대 다수 조합원의 임대차계약이므로 공공임대주택의 장점까지 지니고 있다고 할 수 있다. 따라서 택지제공 등 최소한의 공공지원을 바탕으로 임대형 사회적주택협동조합을 발전시킨다면 저소득계층의 주택문제와 자원부족 문제를 동시에 해결할 수도 있을 것으로 기대된다. 진정한 의미의 민자유치가 가능한 것이다.

넷째, 관리형 주택협동조합은 노후주거지관리를 위한 대안이 될 수 있다. 협동조합의 조합원은 적극적으로 협동조합의 사업에 동참하는 것이 요구되므로 관리형 주택협동조합이 주거지를 관리하게 된다는 것은 지역주민 스스로 주거지를 관리한다는 것을 의미한다. 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.

표 5. 국내 주택협동조합 추진 사례  
Table 5. Housing Cooperation Case in Korea

주체 Coop.	추진사항 Details	유형구분 Type
하우징클럽 (시행중) Housing Coop	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합원이 출자금을 모아 택지를 마련하고 주택을 건설 Housing Cooperation for stock sale</li> <li>주택이 완성된 후 조합원에게 분양함 Cooperative construct and sell houses for members</li> <li>협동조합은 커뮤니티시설을 운영하고 주택의 외부공간을 유지·관리함 Cooperative manage community facility and public space</li> </ul>	분양형 Stock sale ↓ 관리형 Stock Management
민달팽이 유니온 (협의중) Min-Snail Union	<ul style="list-style-type: none"> <li>택지 : 단독주택용 택지를 공공에서 출자(조합운영에 참여) Housing Cooperation for mutual housing</li> <li>주택 : 조합원 출자금으로 건설 Members providing housing costs</li> <li>주택을 재건축 할 때까지 조합원에게 임차(전세 및 월세) Cooperative rent houses to members</li> <li>주택재고 일부 공공임대주택으로 활용 Some of housing stock is used for public rental houses</li> </ul>	임대형 Rental
가양동 협동조합형 임대주택 (시행중) Gayang Management Cooperation	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공이 다세대형태 공공임대주택의 입주자 모집 Providing public rental housing stock for cooperative housing</li> <li>입주자가 결성한 협동조합에 주택의 유지·관리를 위임 Members manage the housing stock themselves</li> </ul>	관리형 Stock Management
함께주택 협동조합 (시행중) Ham-Kke Housing Cooperation	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합이 기존주택 매입하여 쉐어하우스로 리모델링 후 임차 Cooperative acquire a house and rent it to members</li> <li>초기자본 사회투자기금 지원 받음 Social investment trust providing initial business capital as refundable subsidy</li> <li>조합원은 임대보증금을 출자하고 월임대료를 부담 Members providing contributions as like security deposits and pay monthly rents</li> </ul>	임대형 Rental

이 연구는 21개에 달하는 국가들의 대표적인 주택협동조합의 운영구조를 단순히 소개하는 것에서 그치지 않고 체계적인 틀에 맞추어 분석하여 기본형을 도출하였다는 의의를 지니고 있으나, 해외에서 겪고 있는 주택협동조합 운영상 난관, 주택협동조합에 대한 각국의 지원체계, 해외 주택협동조합의 주택시장에서의 위상과 한계 등 국내에 주택협동조합을 활성화시키기는 데 있어서 중요한 시사점이 될 수 있는 여러 사항들을 미처 다루지 못하였다는 한계를 지니고 있다. 이러한 한계점을 극복하기 위한 후속 연구들에 이 논문이 조금이라도 도움이 될 수 있기를 기대한다.

주1. 국민은행의 주택가격동향조사에 따르면 전국 아파트의 평균전세가격은 2000년 1.3억 원에서 2012년 1.6억 원으로 21.2% 증가하였다. 반면에 같은 기간 개인총처분가능소득은 13.6백만 원에서 14.8백만 원으로 8.6% 증가하였다. 소득에 비해 전세가격이 2.5배나 빠르게 증가한 셈이다.

주2. 서울시 사례를 살펴보면, 전체 주택재고는 349.8만 호이며 이 중에서 공공임대주택은 서울시 소유 13.5만호, LH공사 소유 3.6만호로써 총 17.1만호, 즉 전체 주택의 4.9%에 불과하다. 서울시에서는 2020년까지 20만호 가량의 공공임대주택을 추가로 공급하겠다고 하지만(서울특별시, 2011), 재원을 어떻게 마련할 것인지 구체적인 계획이 수립되어 있지 않은 실정이다. 정부에서 추진 중인 행복주택의 경우에는 목동 등 대상지역 주민들이 크게 반발하여 사업추진이 지연되고 있다(‘행복주택 때문에 불행하다는 사람들’ - 시사IN 306호).

주3. 예를 들어 영국에서 ownership housing co-ops라고 일컬어지는 것은 임대목적의 협동조합이지만, 국내에 소개될 때는 소유형주택협동조합이라고 직역하는 경우도 있다.

주4. CECODHAS Housing Europe과 ICA Housing이 공동으로 진행한 프로젝트(CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012)에 따라 주택협동조합의 운영상황이 비교적 상세하게 조사되어 있는 국가들을 사례로 다루었다. 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’Keeffe 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.

주5. 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

## 인용문헌

## References

1. 국토교통부, 2013. 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」, 과천. Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2013. *Housing Policy in 2014*, Gwachon.
2. 기노채, 2012. “주택협동조합의 개념과 역사 그리고 시사점,” 『생협평론』, (7): 7-23. Ki, N-C., 2012. “Concept and History of Housing Cooperation,” *Consumer Cooperative Review*, (7): 7-23.
3. 기획재정부, 2013. 「협동조합 설립운영 안내서-아름다운 협동조합 만들기」, 서울. Ministry of Strategy and Finance, 2013. *Cooperative Establishment and Operation Manual*, Seoul.
4. 김화진, 2009. 기업지배구조와 기업금융, 서울: 박영사. Kim, H-J., 2009. *Corporate Finance & Governance*, Seoul: Parkyoungsa.
5. 남기포, 2005. “주택협동조합운동에 대한 소고,” 『농협경영연구』, 34: 147-169. Nam, K-P., 2005, “An Essay on Housing Cooperative Movement on Korea,” *Operating Research on Agricultural Cooperative*



- Federation*, 34: 147-169.
6. 농업협동조합중앙회, 1967. “주택협동조합에 관한 동남아시아지역세미나 보고,” 『농협조사월보』, 115: 57-71.  
National Agricultural Cooperative Federation, 1967. “A Report on Southeast Asian Housing Cooperatives,” *Monthly Report on Agricultural Cooperative*, 115: 57-71.
  7. 대연·우암 사회적주택협동조합준비위원회, 2012. 대연우암 공동체의 꿈 : 2012년 대연우암공동체 마을만들기, 서울.  
Preparatory Committee of Daeyeon·Wooam Social Housing Cooperative, *The Dream of Daeyeon Wooam Community: 2012 Daeyeon Wooam Community Plan*, Seoul.
  8. 박주희, 2012. “미국과 스웨덴의 주택협동조합,” 『협동조합네트워크』, (58): 118-127.  
Park, J-H., 2012. “Housing Cooperatives in USA and Sweden,” *Cooperatives Network*, (58): 118-127.
  9. 변창흠, 김관수, 2012. 재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적 모델 검토 : 협동조합주택을 중심으로, 서울: 서울연구원.  
Byeon, C-H. and Kim, R., 2012, *Alternative Model for Redevelopment and Public Rent Housing Supply: focused on the Housing Co-operative*, Seoul: The Seoul Institute.
  10. 새로운사회를여는연구원, 2013. 세계의 주택협동조합을 찾아서, 서울.  
Saesayon, 2013. *Housing Cooperatives around the world*, Seoul.
  11. 서울특별시, 2011. 「2020 서울주택종합계획」, 서울.  
Seoul Metropolitan City, 2011. *2020 Housing Planning in Seoul*, Seoul.
  12. 서울특별시, 2012. 「서울시, 가양동에 '협동조합형 공공임대주택' 최초 도입」, 서울.  
Seoul Metropolitan City, 2012. *The Initiative on Gayang Stock Management Housing Cooperative*. (Press release), Seoul.
  13. 서울특별시, 2013. 「市, 만리동2가에 협동조합형 공공주택 조성해 '예술인 마을'로」, 서울.  
Seoul Metropolitan City, 2013. *The Initiative on Manri Stock Management Housing Cooperative for Artists*. (Press release), Seoul.
  14. 이학균, 2007. 농협법해설, 서울: 경진문화사.  
Lee, H-K., 2007. *A Guide on Agricultural Cooperative Law*, Seoul: Kyunjinmunhwasa.
  15. 임진창, 1971a. “주택문제와 주택협동조합 운동,” 『주택금융』, 4(1): 4-11.  
Lim, J-C., 1971a. “Housing Issues and Housing Cooperative Movements,” *Housing Finance*, 4(1): 4-11.
  16. 임진창, 1971b. “주택협동조합의 조직과 운영,” 『주택금융』, 4(5): 4-9.  
Lim, J-C., 1971b. “Organization and Operation of Housing Cooperative,” *Housing Finance*, 4(5): 4-9.
  17. 하성규, 1993. “무주택서민을 위한 협동조합주택제도 도입방안,” 『성곡논총』, 24: 1203-1230.  
Ha, S-K., “Housing Cooperative for Low Income Families,” *Sung-gok Collection of Dissertations*, 24: 1203-1230.
  18. Aksoy, M. and Aydogus, S., 2012. “Housing Co-operatives in Turkey,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 76-79, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
  19. Bruun, M. H., 2011. “Egalitarianism and Community in danish housing Cooperatives: Proper Forms of Sharing and Being Together,” *Social Analysis*, 55(2): 62-83.
  20. CECODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012. *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, Brussels: CECODHAUS Housing Europe and ICA Housing.
  21. Chatterton, P., 2013. “Towards an Agenda for Post-carbon Cities: Lessons from Lilac, the UK's First Ecological, Affordable Cohousing Community,” *International Journal of Urban and Regional Research*, 37(5): 1654 - 1674.

22. Coimbra, J. and Almeida, M., 2013. "Achieving Cost Benefits in Sustainable Cooperative Housing," *Buildings*, 3(1): 1-17.
23. Crabtree, L., 2008. "The Role of Tenure, Work and Cooperativism in Sustainable Urban Livelihoods," *An International E-Journal for Critical Geographies*, 7(2): 260-282
24. Deller, S., Hoyt, A., Hueth, B. and Sundaram-Stukel, R., 2009. *Research on the Economic Impact of Cooperatives*, Wisconsin: Center for Cooperatives in University of Wisconsin.
25. Eek, T. and Halvorsen, T., 2012. "Housing Co-operatives in Norway," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 51-53, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
26. Farkas, T., 2012. "Housing Co-operatives in Hungary," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 36-38, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
27. Gazzard, N., 2012. "Housing Co-operatives in Canada," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 15-17, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
28. Gilmour, T., 2012. *We're all landlords and tenants: Contemporary housing cooperatives building sustainable communities*, New South Wales: Housing Action Network.
29. Graham, J. and Cornwell, J., 2009. "Building community economies in Massachusetts: an emerging model of economic development?," *The Social Economy: International Perspectives*, Community Economies Project.
30. Hale, L., 2012. "Participation in Sustainable Housing A case study of participation in a Swedish housing cooperative's sustainability efforts," Ph. D. Dissertation, Lund University.
31. Holtzman, G., 2011. "Cohousing in Australia," *Around the House*, (85): 20-22.
32. Horlitz, S., 2012. "Housing Beyond Profit: A Comparison of U.S. and German Alternative Ownership Models," *Transatlantic Perspectives*, June 29.
33. Horlitz, S., 2013. "Movements and Initiatives to Decommodify Housing", 「International RC 21 Conference 2013」, Berlin: Humboldt-University Berlin.
34. Jankowski, J., Jordeczka, T. and Piechowski, A., 2012. "Housing Co-operatives in Poland," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 58-61, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
35. Khurana, M. L., 2012. "Housing Co-operatives in India," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 39-41, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
36. Lago, A. and Matic, L., 2012. "Housing Co-operatives in Sweden," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 70-72, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
37. Lang, R. and Novy, A., 2011. *Housing Cooperatives and Social Capital: The Case of Vienna*, Vienna: Institute for the Environment and Regional Development, Vienna University of Economics and Business.
38. Lewis, T., Clamp, C. and Jacobs, E. L., 2011. *Cooperative Housing Conversion Study*, Washington: Cooperative Development Foundation.
39. Lieberknecht, C. and Schrader, K., 2012. "Housing Co-operatives in Germany," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 33-35, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
40. Lourier, V., 2012. "Housing Co-operatives in France," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 29-32, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.

41. Ludl, H. and Bauer, E., 2012. "Housing Co-operatives in Austria," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 9-11, CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
42. Mayhak, J., 2008. *Seattle Cohousing Market: Analyzing Supply and Demand through Appraisal Data*, Washington: The Cohousing Association of the United States.
43. Meijering, L., 2013. "Ideals and Practices of European Ecovillages," *Realizing Utopia*, 729(473): 31-41.
44. Mesiry, M. E., 2012. "Housing Co-operatives in Egypt," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 22-25, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
45. Mosher, H. I., 2010. "Participatory action research with Dignity Village: an action tool for empowerment within a homeless community," Ph. D. Dissertation, Portland State University.
46. Murray, C. and Pearson, R., 2008. *Innovative uses of co-operative housing assets: A BALTA research project*, British Columbia: Canadian Centre for Community Renewal.
47. O'Keeffe, N. and Sellars, D., 2012. "Housing Co-operatives in Ireland," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 42-45, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
48. Pasqualini, S., Perruzza, A. and Pilot, L., 2012. "Housing Co-operatives in Italy," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 46-50, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
49. Remacle, D., 2012. "Housing Co-operatives in Belgium," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 12-14, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
50. Rodgers, D., 2012. "Housing Co-operatives in the UK," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 80-84, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
51. Rohe, W. M., 1995. "Converting Public Housing to Cooperatives: The Experience of Three Developments," *Housing Policy Debate*, 6(2): 439-479.
52. Salla, K., 2012. "Casa Malta: A Case Study of a Contemporary Co-Housing Project in Helsinki," *Built Environment*, 38(3): 336-344.
53. Salleh, S. R. and Bujang, A. A., 2008. "Involvement of Co-Operative in Solving Housing Problems for Low and Medium Income Groups," *Sustaining Housing Market: 42-61*, Johor Bahru: Universiti Teknologi Malaysia.
54. 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.
55. Simal, T. R., 2012. "Housing Co-operatives in Spain," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 66-69, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
56. Schwitter, S., 2012. "Housing Co-operatives in Switzerland," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 73-75, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
57. Thadena, E., Greera, A. and Saegerta, S., 2013. "Shared Equity Homeownership: A Welcomed Tenure Alternative Among Lower Income Households," *Housing Studies*, 28(8): 1175-1196.
58. Vanicek, V., Cechvala, D. and Hanak, M., 2012. "Housing Co-operatives in Czech Republic," *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 18-21, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
59. Viardot, E., 2013. "The role of cooperatives in overcoming the barriers to adoption of

- renewable energy,” *Energy Policy*, 63: 756-764.
60. Vilaverde, G. and Mateus, A., 2012. “Housing Co-operatives in Portugal,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 62-65, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
61. Wilcox, R. and the NAHC Publications Committee, 2012. “Housing Co-operatives in USA,” *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*, 85-90, Brussels: CECODHAS Housing Europe and ICA Housing.
62. <http://www.icahousing.coop/>

논 문 투 고 2014-01-22  
 1차 심사완료 2014-02-24  
 수 정 일 2014-02-28  
 2차 심사완료 2014-03-18  
 수 정 일 2014-03-18  
 계 재 확 정 일 2014-03-18  
 최 증 본 접 수 2014-03-20