

## 사회적 자본 관점에서 본 주택협동조합의 과제와 정책적 함의

유기현\* · 서순탁\*\*

### Tasks and Policy Implications of Housing Cooperatives in Terms of Social Capital

Ki-Hyun Ryu\* · Soon-Tak Suh\*\*

**요약** : 주택협동조합을 통해 해체된 공동체를 다시금 회복하고, 사회적 경제를 통한 주택공급의 도모는 의미가 있는 일임에 틀림이 없다. 하지만, 「협동조합기본법」제정에 편승하여 기본 원칙 없이 주택협동조합이 결성된다면 주택문제에 있어서 또 다른 사회적 문제점을 야기할 수 있다는 점에서 사회적 자본 측면의 우선적 및 지속성을 고려한 해결과제와 조합운영적 측면에서 조합 활성화를 위한 해결과제를 제시하였다. 먼저, 사회적 자본 측면의 우선적 해결과제로 “불신의 제거”를 제시하였고, 그 다음은 조합의 재정 투명성 확보, 조합원의 적극적인 참여체계 구축, 민주적 의사결정 등 “신뢰구축, 즉 사회적 자본의 형성” 과정을 제시하였다. 지속성 측면의 해결과제로는 첫째, 공동의 관심사를 통해 공동체를 형성할 수 있는 신뢰구축 프로그램의 조성 및 운영, 둘째 분양받은 후 네트워크 지속성의 문제, 셋째 정부의 지원을 전제로 하지 않는 자주적·자립적·자치적 주택협동조합의 결성과 운영을 제시하였다. 운영적 측면의 해결과제로는 첫째, 단계별 계획 수립과 그에 따른 전략의 수행, 둘째는 조합원에게 신뢰와 네트워크 중심의 사회적 자본을 통한 민간 주택공급 제도에 대한 정확한 정보 제공을 제시하였다.

**주제어** : 협동조합기본법, 주택협동조합, 사회적 자본, 신뢰

**ABSTRACT** : This study suggested solutions for the vitalization of cooperatives in terms of social capital and operation of cooperatives. First of all, this study suggested “removal of distrust” as a top solution task in terms of social capital. Next, it suggested “formation process of social capital, that is, building trust”. The solution tasks for cooperatives in terms of sustainable network are as follows: first, establishment and operation of programs for building trust; second, the maintenance of sustainable network membership; third, autonomous and independent formation and operation of housing cooperatives. The solution tasks for cooperatives in terms of operation are as follows: first, planning by stage for overcoming limitations of the cooperatives; second, providing accurate information on the structural problem of housing cooperatives

**Key Words** : framework act on cooperatives, housing cooperatives, social capital, trust

\* 서울시립대학교 박사과정(Ph.D. Candidate, Department of Urban Administration, University of Seoul)

\*\* 서울시립대학교 도시행정학과 교수(Professor, Department of Urban Administration, University of Seoul), 교신저자(E-mail: stsuh@uos.ac.kr, Tel: 02-6490-2719)

## I. 서론

2012년 12월 1일 「협동조합기본법」이 시행되어 협동조합에 대한 학계와 실무계의 관심이 더욱 커지고 있다. 협동조합에 있어 가장 큰 이슈는 최소 5인 이상이면 조합 설립이 가능하고 상법에 의한 1주 1표가 아닌 1인 1표로 특정 거대자본에 의해 조직자체가 좌지우지 되지 않는다는 것이다. 또한 경제의 주체로써 국가경제, 시장경제와는 다른 사회적 경제의 영역이 인정되었다는 것이다.

이미 8개 협동조합이 개별법으로 존재하고 있어 협동조합에 대해 아주 낯설지 않다. 하지만 기존의 개별 협동조합은 필요에 의해 국가주도로 제정되었기에 「협동조합기본법」과는 큰 차이점이 있다.

이에 따라 여러 유형의 협동조합이 난립할 가능성이 있으며, 특히 주택협동조합은 규모나 공급되는 상품이 기존의 협동조합과는 큰 차이가 있어 사회적 자본이 전제가 되지 않을 경우 많은 문제점이 야기될 가능성이 있다. 그렇게 되면 내집마련에 있어 또 한번의 아픔을 겪어야 하는 일이 반복될 것이다. 그 동안 정부의 주택정책은 해방이후부터 현재까지 지속<sup>1)</sup>되었지만, 아직도 진행형이다. 양적인 공급<sup>2)</sup>은 어느 정도 달성하였지만, 질적인 면에서는 아직까지도 해결해야 할 과제가 산적해 있으며, 지역공동체가 중심이 되는 주택은 아직도 갈 길이 멀어 보인다. 지금까지의 주택정책은 많은 노력에도 불구하고 오히려 기존의 공동체를 해체<sup>3)</sup>시키는 역할을 담당하였다는 비판이 있다.

국가별로 사회적 자본의 격차는 크고 또한 형성 과정도 차이가 있다. 특히 한국의 경우는 역사적인 영향으로 인해 사회적 자본의 요소인 신뢰의 형성에는 취약한 면이 있다. 신뢰가 가장 근간이 되어야 하는 주택협동조합이 이를 해결하지 못한 상태에서 조합의 결성이 추진된다면 사회적으로 많은 문제점이 야기될 가능성이 있다.

따라서, 본 연구는 사회적 관점에서 주택협동조합이 해결해야 할 과제를 제시함으로써 물리적인 목표와 전략을 내세우며 결성될 주택협동조합에 정책적 함의를 제공하고자 한다.

이를 위해 「협동조합기본법」과 주택협동조합, 사회적 경제 및 자본의 개념과 정의에 대한 이론적 검토 후 국내외 주택협동조합 사례 및 한국의 신뢰수준을 국내외 객관적 자료를 통해 평가한다. 그리고 사회적 자본 측면의 우선적, 지속적 및 조합 운영적 측면의 해결과제를 도출하도록 한다.



〈그림 1〉 논리전개의 틀

- 1) 주택정책의 역사는 일제강점기인 1928년 경성부 중심시가지에 대한 토지정리구획사업을 계획하여 주택을 공급하겠다는 발표를 시작으로, 해방이후인 이승만 정권부터 현재까지 주택고급정책은 지속되고 있다.
- 2) 주택의 질은 고려하지 않았고 주택의 수만을 고려한 정책이 지속되었다. 그로 인해 현실성이 없는 주택 500만호 건설이니, 200만호 건설이니 하는 목표를 내세우며 주택의 질은 떨어지고 심지어 최소 주거기준에도 맞지 않는 주택을 대량으로 양산하게 된다. 이러한 결과로 1990년대말 주택보급률은 100%를 육박하는 수준에 이르게 된다.
- 3) 정부의 주택정책으로 도심의 무허가 주거지를 정부의 묵인하에 서울외곽으로 이동, 확산시키게 되었고, 이 무허가 주거지는 또다시 합동재개발 사업방식의 도입으로 주택건설을 위한 공간으로 내어주게 되는 결과를 초래하였고 이로 인해 지역의 공동체는 해체에 이르게 된다.

## II. 주택협동조합 및 사회적 자본

### 1. 주택협동조합의 이론적 고찰

#### 1) 협동조합기본법의 내용 및 특징

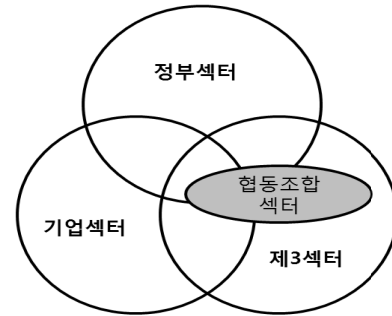
##### (1) 도입의의

『협동조합기본법』이 2012년 자주적·자립적·자치적인 협동조합 활동을 촉진하고, 사회통합과 국민경제의 균형있는 발전에 기여함을 목적으로 2012년 1월 26일 제정되었다(동년 12월 1일부터 시행). 본 법의 제정은 많은 의미를 부여하는데 우선 경제주체의 개념을 정부와 시장이라는 이분법적인 원리에서 벗어나 새로운 경제주체 모델을 도입하였다는 것이다.<sup>4)</sup>

협동조합은 정부영역과 시장영역과는 차별되는 영역에 존재하며, 이러한 차별적인 영역에는 협동조합외에도 NPO, NGO, 사회적기업 등이 있다. 이러한 의미에서 제3섹터(the third sector)<sup>5)</sup>라고 부르기도 한다. 협동조합의 영역을 도식화 해보면 <그림 2>와 같이 제3섹터에 위치하지만 정부, 기업영역과도 오버랩 되고 있음을 알 수 있다.

한편, Pestoff(1998)는 본질적인 사회적 관점을 공적/사적(Public/Private), 영리/비영리(for-profit/nonprofit), 그리고 공식/비공식(formal/informal)으로 정의하고, <그림 3>과 같은 개념도를 통해 제3섹터의 영역을 구분하였다. 결국 Pestoff도 제3섹터 영역은 정부와 시장영역과 완전히 다르지 않고 일부 영역이 오버랩됨을 주장하고 있다.<sup>6)</sup>

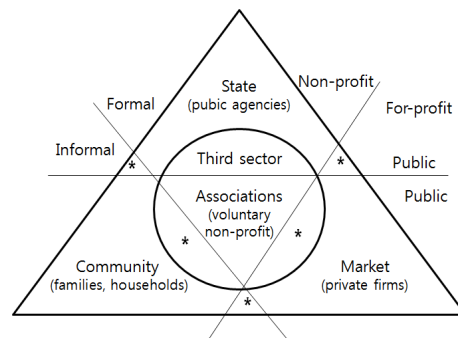
또한, 미래의 경제요소로 공동체가 중심이 되는 사회적 자본(social capital)의 중요성을 인식한 것이기도 하다.



자료: iCOOP생협(2011)

<그림 2> 협동조합의 위치

따라서, 협동조합기본법 제정으로 그 동안 정부에 의해 주도되었던 또는 민간시장을 통해 공급되던 필수재의 공급이 제3섹터로 전환되게 되었으며, 협동조합은 새로운 경제사회 발전의 대안모델이 될 것이다.



자료: Pestoff(1988: 33~54)

<그림 3> 제3섹터의 개념

4) 물론, 이미 1957년 농업협동조합법을 시작으로 1961년 중소기업협동조합, 1962년에 수산업협동조합, 1963년 염연초협동조합, 1972년 신용협동조합, 1980년 산림조합법, 1982년 새마을금고법, 1999년 소비자생활협동조합 등 8개의 개별 협동조합법이 제정되었으나, 이는 정부의 지원이 필요한 정책적 영역에 대한 국가적 지원에 따른 것이었다.

5) 제3섹터는 주로 영국에서, 비영리조직(non-profit organization: NPO)은 미국에서 주로 통용되며, 자발적 조직(voluntary organization), 시민사회(civil society) 등 다양하게 불리고 있다. 하지만, 용어마다 각기 조금씩 다른 의미를 내포하고 있어 혼란을 가져오기도 하기 때문에 내용에 따른 용어의 적절한 선정이 필요하다.

6) 미국에서는 공공영역도 아니고 민간영역도 아닌 독립섹터로서 재단, 교회, 자선단체, 노동조합 등 비영리 단체(NPO)를 뜻하기도 한다.

## (2) 내용 및 특징

『협동조합기본법』은 총 7개 장, 119개 조문으로 구성되어 있으며, 기존 8개 개별 협동조합법과는 달리 설립 및 운영에 관한 사항을 전반적으로 규정하는 일반법으로 이루어져 있다. 또한, 국제협동조합연맹(ICA: International Cooperative Alliance)의 7대 기본원칙을 준수하여 제정된 것으로 보여진다.

『협동조합기본법』 중 가장 큰 특징은 기존 8개 개별 협동조합법과 달리 법인격을 협동조합과 사회적 협동조합이라는 2개로 구분(제4조)하는 것으로 전자는 법인으로, 후자는 비영리법인으로 구분하였다. 차이점은 공익적 사업수행의 의무로 사회적 협동조합은 공익사업을 40% 이상 수행하도록 하고 있고, 기획재정부장관의 설립인가가 필요하며, 국가의 지원을 받으므로 청산시 잔여재산을 국고에 귀속해야 하는 의무가 있다.

다음은 1인 1표 의결권으로 1주 1표의 의결권이 주어지는 상법에 의한 주식회사와는 다른 특징이 있다. 이에 보완장치로 조합원 1인의 출자좌수를 30%로 제한함으로써 주식회사와 같이 특정인에 의한 대규모 자본을 통해 조합의 의결권 행사를 좌지우지하는 것을 방지하였다.

또한, 최소 5인 이상이 모이면 조합의 설립이 가능하다는 것으로 기존 8개 협동조합의 설립요건보다 완화되었다. 기존 농업협동조합은 최소설립인원 1,000명, 최소출자금총액 5억 원(농업협동조합법 시행령 제2조), 그보다 완화된 생협의 경우 30명(소비자생활협동조합법 제21조)으로 협동조합법은 기존 개별 협동조합의 규정보다는 자유롭게 설립이 가능하도록 규정하고 있다.<sup>7)</sup>

또 다른 특징은 제6조 기본원칙과 제50조 법정 적립금 규정으로 공익적 특성을 지닌 규정을 두고 있다. 기본원칙에서는 봉사, 자발적 결성, 공동소유, 민주적으로 운영, 일부 조합원의 이익만을 목적으로 하는 업무와 사업에 제한 규정을 두고 있다. 또한, 자기자본의 3배까지 잉여금의 10% 이상을 적립하여야 하고, 사회적 협동조합은 30%까지 적립 규정을 두고 있다.<sup>8)</sup>

한편, 사회적 협동조합에 대한 사업 의무규정으로 협동조합 전체 사업량의 40% 이상을 지역사회 재생, 지역경제 활성화, 취약계층 사회서비스 및 일자리 제공 등의 주사업을 해야 하는 것으로 규정하고 있으며(제93조), 주 사업 이외의 사업으로 납입출자금의 2/3를 초과하지 않는 범위에서의 소액대출과 상호부조를 할 수 있도록 하였다(제94조).

## (3) 개별 협동조합법과의 관계

앞서 언급하였듯이 기존의 8개 개별 협동조합법에 대해 제13조 1항에서 규정하고 있는데, '다른 법률에 따라 설립되었거나 설립되는 협동조합에 대해서는 이 법을 적용하지 않는다' 라고 규정하고 있다. 따라서, 이 규정에 따르면 본 법은 개별 협동조합법의 모법의 역할을 수행하는 것으로 보여지지 않고 별개의 법으로 보아야 할 것이다. 하지만, 제13조 2항에서는 '협동조합의 설립 및 육성과 관련되는 다른 법령을 제정하거나 개정하는 경우에는 이 법의 목적과 원칙에 맞도록 하여야 한다'는 규정을 두어 개별 협동조합법이 개정·제정되는 경우는 협동조합기본법의 법취지에 따라야 함을 규정하고 있어 다소 상반된 법률조항으로 보여진다.

7) 단, 한국표준산업분류에 의한 금융·보험업은 영위할 수 없다(제45조).

8) 상법에 의한 회사는 법정적립 규정이 없다.

〈표 1〉 한국의 개별 협동조합 현황

구분	산업	협동조합	근거법/설립년도
생산자 조합	1차	농협	농업협동조합법 /1957
		수협	수산업협동조합 /1962
		엽연초조합	엽연초협동조합법 /1963
		산림조합	산림조합법 /1980
	2차	중기협	중소기업협동조합법 /1961
	3차	신협	신용협동조합법 /1972
		새마을금고	새마을금고법 /1982
소비자 조합	소비자생활협	소비자생활협동조합법 /1999	

자료: 이대중(2012a: 5)

이에 대해 이대중(2012a)은 이는 현실과 기본법 제정의 취지를 모두 고려한 결과로 향후 개별 협동조합법은 모법인 협동조합기본법과 상호 연계·협력하여 시행되어야 한다는 의미이고, 당시 산업 및 정책수요에 따라 생겨나 모법(母法)없이 개별법이 60년간 시행되었지만, 향후에는 개별협동조합법들은 큰 틀에서 기본법의 목적과 원칙에 맞게 운영되어야 한다고 주장한다.

외국의 협동조합 입법사례를 살펴보면, 전 세계적으로 생산자, 소비자, 신용, 보험, 주택, 스포츠, 기부, 학교, 병원 협동조합과 같은 다양한 협동조합의 종류처럼, 협동조합 입법형태도 각국의 역사와 실정에 맞게 다양하게 규정되어 있다.

협동조합의 오랜 역사를 지닌 독일, 이탈리아, 스페인 등은 협동조합에 관한 일반법을 채택하고 있다. 영국과 스위스, 뉴질랜드는 기본법 대신 민법과 상법의 형태로 운영하고 있으며, 우리나라와 일본은 농협법, 생활협동조합 등과 같은 협동조합

에 관한 개별 특별법 형태로 운영해 왔으나, 협동조합법 제정으로 한국은 프랑스, 대만과 함께 기본법과 개별법이 공존하는 법 형태를 지닌 국가가 될 전망이다(이대중, 2012b: 11).

결국 협동조합의 입법형태는 각국의 역사와 실정에 맞게 다양하게 규정되어 왔다는 것을 알 수 있다.

〈표 2〉 국가별 협동조합 체계의 분류

법체계 유형	해당국가
기본법 형태 (단일 협동조합법 제정)	독일, 스웨덴, 핀란드, 스페인, 캐나다, 포르투갈, 브라질, 인도, 코트디부아르, 헝가리, 요르단, 케냐, 멕시코, 태국 등
기존 민법·상법 형태 (성문법 일부에 관련규정 반영)	영국, 스위스, 멕시코, 이탈리아, 체코, 기니, 뉴질랜드
개별특별법 형태	일본, 루마니아, 우루과이
공존형태	프랑스, 러시아, 대만, 한국
기타(법률없음)	중국, 덴마크, 노르웨이, 미국

자료: 이대중(2012b) 재인용

## 2) 주택협동조합의 기원 및 분류

### (1) 주택협동조합의 기원

최초의 협동조합은 1844년 8월 13일 로치데일 공정선구자 조합의 결성으로 시작되었다. 최초의 주택협동조합은 1861년에 로치데일선구자 토지건설 회사(Rochdale Pioneer Land Building Company)를 설립하여 조합원용 주거용 건물 25채를 착공하였으며, 19세기 말에는 300채의 임대사업으로 발전한다(ICOOP 생협, 2010: 34~42 재인용; 변창흠·김란수, 2011: 26).

이들은 협동건축조합(Co-operative Building Society)을 설립하여 조합원의 주택자금을 대출해주는 사업을 하기도 하였다(김란수, 2013: 141).

이 토지건설회사는 외부 주주뿐만 아니라 임차인도 투자를 할 수 있었으며, 각 투자자가 주식보유액에 관계없이 1인 1표의 의결권을 행사하였다. 이러한 특성 때문에 이 조합은 협동조합이라기보다는 동업조합에 가까웠지만, 세계 최초의 주택협동조합이라는 명예를 가질 수 있게 되었다(변창흠·김란수, 2011: 26 재인용).

국가별 주택협동조합의 기원을 보면, 영국의 주택협회(Housing Association)는 산업화 초기였던 19세기 옥타비아 힐 소사이어티(Octavia Hill Society)에서 유래하였다. 옥타비아 힐 소사이어티와 같은 박애주의적 성격을 지닌 단체들은 부호들의 기부를 통해 주택을 공급하였다. 유럽의 주택협회 등은 19세기 이후 노동자들의 열악한 주거환경과 이로 인한 위생의 문제가 사회적 현안으로 대두되면서 등장하게 되었으며, 제1차 세계대전 이후 나타난 주택문제에 대응하면서 본격적인 활동이 시작되었다. 네덜란드 주택협회는 19세기 후반 설립된 건축조합(building society)에서 시작하였으며, 초기 건축조합들은 부유한 계층이 노동자들을 위한 주택을 짓기 위해 설립되었다. 이들은 자신의 이윤과 사회적 목적을 동시에 추구하였다. 스웨덴의 경우에도 1923년 HSB(Hyresgästernas Sparkasse Byggnadsforeningen)가 설립되어 주택사업이 시작되었다(남원석, 2012).

미국은 1970년대가 본격적인 주택협동조합이 활동했던 시기로, 1972년에 노동조합의 후원으로 최대 주택협동조합인 “Co-op City”가 뉴욕 브롱크스에서 설립되었다. 현재 Co-op City 협동조합은 15,000호의 주택을 보유하고 있으며, 거주인구

는 50,000명에 이르고 있다(남기포, 2004: 151).

대처리즘과 레이노믹스로 대표되는 1990년대는 정부재정위기와 신자유주의 경제정책으로 사회복지제도가 후퇴하면서 주택협동조합 운동도 전환기를 맞이하였다. 즉 주택협동조합에 대한 정부지원이 축소되어 협동조합에 시장지향성이 강화되었고, 다른 한편에서는 『슬럼』 재개발과 도시노동자의 주택재건축을 통한 지역공동체형 운동으로서 주택협동조합운동이 등장하였다. 캐나다의 경우는 학생, 노인 등 특수그룹의 주택문제 해결의 한 방안으로 주택협동조합이 이용되고 있다(남기포, 2004: 151~152).

## (2) 주택협동조합의 운영 및 종류

주택협동조합(Housing Co-operative)은 Communal Housing<sup>9)</sup>, Co-Housing<sup>10)</sup> 등과 유사하게 사용되어지고 있다. 주택협동조합은 주택에 대한 소유 및 관리구조에 대한 의미가 함축되어 있다. 주택협동조합은 재정, 건축물의 유지관리를 공동으로 운영해야 하고, 새로운 입주자는 주택협동조합에 가입하여야 한다(변창흠·김란수, 2011: 28).

주택협동조합은 다수의 사람들에 의해 만들어진 비영리 법인체(Non-Profit Housing Organization)로서 조합원의 자발적이고 민주적 경영을 통해 주거안정이라는 공동의 목표를 충족시키고자 하는 것이다. 이 제도는 서구 여러 나라에서 상당히 발전된 모습으로 정착되어 있고, 사회주의적 성격을 띤 정책임에도 불구하고 영국 등 자본주의 국가들에서 적극 도입되어 활용되고 있다. 물론 나라마다 처한 정치적, 경제적 상황 하에서 조금씩 다른

9) Communal Housing은 공동식사, 공동취사, 공동 생활공간 등과 같이 공동 생활과 관련된 것으로 공동생활주택이라고 한다. 협동조합에서는 임대주택에서 주로 이루어지며, 대표적인 것이 학생주택협동조합이다.

10) Co-Housing은 거주자가 주택을 설계하고 건축하는 의사결정과정에 참여하는 주택개발의 유형을 말한다. Co-Housing은 공동취사 및 공동생활 공간을 제공하여 사회적 상호작용과 공동체 의식을 높인다. 공동공간은 공동주택 구성원들의 소유로써, 각자는 개인 소유의 주거공간을 가진다.

모습을 띠고 있으나, 주택을 자유경쟁시장에만 맡길 수 없는 상황을 감안할 때 중·저소득 계층의 자발적인 대응책의 하나로서 협동조합주택은 특히 선진 자본주의 사회에서 최근 관심이 높아지고 있는 주거안정정책의 하나이다(남기포, 2004: 150).

〈표 3〉 주택협동조합과 분류

분류기준	종 류
건축단계	주택건축협동조합
	주택관리협동조합
이용자 특성	학생주택협동조합
	임차인관리협동조합
	단기주택협동조합
	지역주택협동조합
	지역주택협의회
	노인주택협동조합
	시장가격주택협동조합
자본조달 및 관리방법	제한자산주택협동조합
	임대주택협동조합
	소유주택조합
토지·건물의 소유권 및 운영주체	토지임차 주택협동조합
	임대관리협동조합
	단기주택조합
	자가건축협동조합
주택유형	단독주택협동조합
	공동주택협동조합
	녹색주택협동조합

자료: 남기포(2004); 변창흠·김란수(2012); 기노채(2012) 재구성

기노채(2012)는 “주택협동조합은 공동으로 소유되고, 민주적으로 운영되는 법인체를 통하여, 안전하고 쾌적한 주택에 대한 필요와 욕구를 충족시키기 위하여 주택소비자들이 자발적으로 모여 결성한 자율적 단체”로 정의하고 있으며, 다음과 같이 두 가지 유형으로 구분하였다.

첫 번째는 주택협동조합이 주택의 개발과 건설이라는 공급과정에서만 그 역할을 하고, 조합원이 주택을 분양받은 이후 주택조합은 소멸되거나 또는 주택조합은 계속 유지되지만 조합원이 협동조합을 탈퇴함으로써 그 역할을 다하는 유형이다. 이와 같이 상호부조 형태의 주택협동조합을 ‘주택건축협동조합’ 또는 ‘주택시행협동조합’이라고도 한다. 물론 분양받은 주택의 최종 소유권은 조합이 아니라 분양받은 개인에게 있다.

두 번째 유형은 건설과정뿐만 아니라 주택 입주 이후 주택의 유지, 보수, 관리 과정까지 확장하여 그 역할을 하면서 유지되는 주택협동조합으로 이 경우 주택의 소유권은 조합원 개인이 아닌 주택협동조합에 있고 개인은 단지 협동조합의 지분만을 보유한다. 이와 같은 주택협동조합을 ‘주택관리협동조합’이라고도 한다.

## 2. 사회적 자본의 이론적 고찰

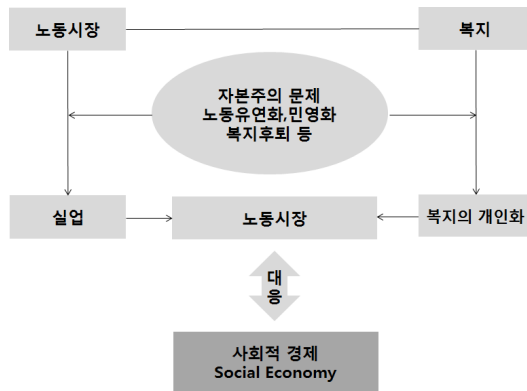
### 1) 사회적 경제 개념 및 영역

사회적 경제의 개념은 경쟁을 통해 효율성을 추구하는 시장경제와 재분배를 통해 평등을 이루려는 국가경제에 대항하는 경제체제<sup>11)</sup>로 19세기 산업자본주의의 문제점과 기존 경제학의 비판이라는 학문영역에서 출발하였다.

자본주의는 12~16세기의 상업자본주의를 시작으로 16~19세기 산업자본주의를 거쳐, 20세기 거대 소수의 독점기업이 시장을 지배하는 독점자본주의에 이르렀고 20세기 초의 대공황을 계기로 정부가 경제에 적극 개입하는 수정자본주의가 20세기 후반까지 주류를 이루게 된다. 하지만, 1970년

11) 경제체제의 구분은 생산과 분배의 방식에 따라 시장경제와 계획경제로 구분하며, 생산수단과 재화의 소유형태에 따라 자본주의와 사회주의 체제로 구분한다.

대 오일쇼크의 발생으로 미국과 영국을 중심으로 신자유주의가 득세하면서 전 세계적으로 도입하게 된다. 그러나 신자유주의가 몰고 온 소득양극화로 인한 전 세계적 불평등화는 한 국가내부의 사회계층간 뿐만 아니라 국가들 간에도 심각한 불평등을 초래했다.



자료: 장원봉(2006)

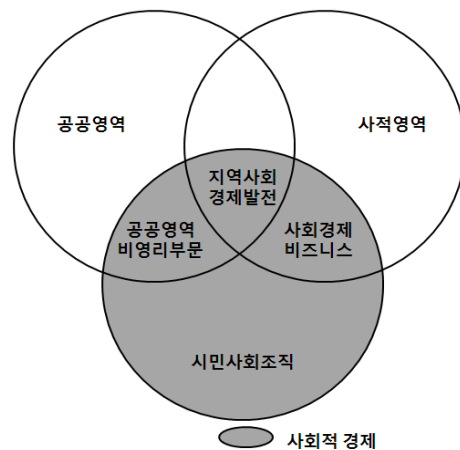
〈그림 4〉 사회적 경제의 배경

이러한 자본주의의 위기 속에서도 희망을 찾으려는 노력은 이어지고 있다. 주류경제학이 경제위기의 해결에 아무런 대안과 해결방안을 내놓지 못하고 있는 지금 새로운 대안을 찾으려는 운동은 계속되고 있는데 그 중 하나가 ‘사회적 경제’이다(정관영, 2013: 182). 결국, 사회적 경제는 시장경제의 수익극대화 논리에서 벗어나 개인들간의 자유로운 연대를 통해 공동체라는 가치의 실현을 꾀하는 경제이다(정태인·이수연, 2013: 175~176).

사회적 경제라는 용어가 처음 등장한 것은 19세기 초반 프랑스였다. 당시 경제주기이론을 세운 프랑스 자유주의 경제학자인 샤를 둔와예(C. Dunoyer, 1786~1862)의 저서 『사회적 경제의 새로운 조류(1830)』에 사회적 경제라는 용어가 등장한 이후 프레데릭 르 뽀레(F. Le Play,

1806~1882), 샤를 지드(Charles Gide, 1847~1932), 레옹 왈라스(L. Walras, 1834~1910) 등이 사회적 경제라는 용어를 사용했고, 독일에서는 막스 베버(Max Weber, 1864~1920)가 그의 저서 『사회경제학(1904)』에서 사회적 경제라는 용어를 썼다(정관용, 2013: 184 재인용).

사회적 경제를 구성하는 세 개의 주요 구성조직은 협동조합, 상호공제조합, 결사체이며, 최근에 들어서는 사회적 기업도 포함시키고 있다(정관용, 2013: 185). 또한, 경제 단위 또는 경제 주체들의 목적은 경제적인 것과 사회적 것으로 나누어 볼 수 있다. 경제적 목적만을 추구하는 경우에는 비사회적 경제로 분류되며, 사회적 경제에는 신용조합, 상호공제회, 협동조합, 사회적 기업, 자선단체, 비영리 단체 등이 포함되어 있다. 이중에서도 사회적 목적만을 추구하는 자선단체나 비영리단체의 경우에는 ‘제3부문’, ‘비영리부문’으로 따로 구분하기도 한다(정태인·이수연, 2013: 188).



자료: Quarter et al.(2009) 재인용

〈그림 5〉 사회적 경제의 영역

Quarter et al.(2009)는 사회적 경제의 중심축을 민간영역, 공공영역, 시민사회영역의 교차부분인



‘지역사회 경제발전’으로 놓고 이 세 영역의 역동적인 상호작용으로 설명하면서, 사회적 경제는 “사회목적을 사명과 실천의 중심에 놓는 조직들을 위한 연결개념이며, 분명한 경제적 목표를 갖고 있고, 자신들이 제공하는 서비스와 구매를 통해 일정한 경제적 가치를 창출하는 활동”으로 정의한다(정관용, 2013: 187).

## 2) 사회적 자본 개념 및 신뢰수준 평가

### (1) 사회적 자본의 개념과 정의

사회적 자본에 대한 논의는 제임스 콜만(James S. Coleman), 로버트 푸트넘(Robert D. Putnam), 프랜시스 후쿠야마(Francis Fukuyama) 등을 중심으로 1980년대 이후 활발하게 이루어졌지만(이동원 외, 2009: 25), 그 용어를 최초로 사용한 것은 1916년 미국 웨스트 버지니아의 농촌지역에서 활동하던 교육자 리다 하니판(Lyda J. Hanifan)이다. 그는 사회적 자본은 부동산 또는 개인자산, 현금을 의미하는 것이 아니라 선의(goodwill), 동료의식, 공감(mutual sympathy)과 같은 사람들의 일상생활과 사회적 관계 내에서 가장 가치있는 본질을 만들려는 삶이라고 하였다(Farr, 2004: 11).

이후 로리(Glenn Loury)와 제이콥스(Jane Jacobs)는 주목받지 못했던 하니판의 사회적 개념을 재론하기에 이르는데, 로리는 인적자본(human capital)으로 설명하고자 하였다. 심지어 제이콥스는 규범과 신뢰에 대한 명확한 표현없이 ‘네트워크(network)’로 요약했다(Farr, 2004: 9).

합리적 선택이론을 따랐던 미국의 사회학자 제임스 사무엘 콜만(James S. Coleman)은 1988년 연구에서 사회적 자본을 “거래비용의 감소와 효

용의 극대화를 이루도록 하는 사회적 관계나 사회적 구조, 즉 생산적인 사회적 관계망”으로 보았다. 이는 최소 비용으로 최대 효용을 거두는 합리적 선택에 초점을 맞춘 정의이다(정태인·이수연, 2013: 158).

로버트 푸트넘(Robert D. Putnam)은 사회적 자본<sup>12)</sup>을 “행위의 조정을 촉진하여 사회의 효율성을 향상시키는 신뢰(trust), 규범(norms), 네트워크(network)와 같은 사회조직의 속성”이라고 설명했다(정태인·이수연, 2013: 158; Farr, 2004: 8).

Fukuyama(2001)는 사회적 자본을 콜만과 유사하게 “사회구성원 간의 협력을 창출하는 비공식적인 규칙 또는 공유의 규범”이라고 정의했다. 또한 공유하는 가치와 규범에는 진실과 책임의식이 따르며, 호혜성이 있어야만 사회적 자본을 창출할 수 있다고 보았다. 따라서, 사회적 자본은 어떤 특정한 산출물의 하나가 아니라 개인간의 연결관계(connections)에서 생성되는 호혜적 규범이나 사회적 네트워크로 볼 수 있다(이동원 외, 2009: 30). 또한 사회적 자본을 결합시키는 요소를 신뢰, 네트워크, 시민사회(civil society)로 정의하였다(Fukuyama, 2001: 7).

2002년 미국의 경제학자인 사무엘 보울스와 허버트 긴티스는 “사회적 자본은 일반적으로 신뢰, 소속 단체에 관한 관심, 공동체의 규범에 따라 살려고 하는 의지, 그리고 규범을 따르지 않는 사람에 대한 응징을 말한다”고 하였다. 이는 사회조직뿐 아니라 구성원의 태도까지 포괄한 설명이다(정태인·이수연, 2013: 158).

이를 종합하여 사회적 자본의 정의를 정리해보면, 사회적 자본이란 개인 간의 협력을 촉진함으

12) 푸트넘은 사회적 자본이 항상 사회발전에 긍정적 영향을 미치는 것은 아니고 부정적인 외부효과를 나타낼 수 있음을 설명한다.

로써 사회의 생산성을 높여주는 신뢰, 규범, 네트워크 등 사회적 관계에서 발생하는 일체의 무형자산을 말한다(이동원 외, 2009: 12). 즉, 사회적 자본은 신뢰관계 구축을 통한 거래비용의 절감으로 물질·인적자원의 생산성을 높이며, 사회안정에도 기여하게 된다.

유석춘 외(2003)는 사회적 자본을 경제자본, 인적자본과의 차이점을 <표 4>와 같이 구분하였다. 즉, 사회적 자본은 개인이 아닌 사회적 관계 속에서 파생되는 만큼 자본의 소유도 개인이 아닌 집단으로 인식하고 있는 것이 가장 큰 특징이라 할 수 있다.

서순탁(2002)은 사회적 자본에 대한 연구경향과 특징을 크게 두 가지로 나누고 있다. 하나는 사회적 자본과 경제성장 간의 관계를 설명하는 기능적 접근과 또 하나는 합의형성 과정(consensus-building process)이나 협력적 과정(collaborative process) 혹은 의사소통적 과정(communative process)에 의해 창출되는 중요한 자원으로 인식하는 규범적 접근 방법이다.

전자에서 사회자본은 특정 목적의 달성, 국가의 경제발전, 효과적인 민주적인 정부, 지방의 경제발전 등에 결정적인 요인(determinant)으로 간주되고 있다(서순탁, 2001: 81 재인용). 이러한 연구는 신뢰형성, 소속감과 책임성, 시민연대의 효능과 같은 무형의 목표에 대한 계획가의 관심을 환기시키는데 기여했다.

후자는 공간관리전략이 포괄적인 이해관계집단(stakeholder)간의 상호작용을 통해 사회적으로 구축되는 것도 이러한 과정들을 통해서이다. 이들은 민주적이고 협력적이며 의사소통적인 계획활동이 사회자본을 형성시킨다고 보고 있으며, 따라서 어떻게 하면 계획과정을 통해 사회자본을 형성할 것인가에 보다 큰 관심을 가지고 있다고 밝히고 있다.

<표 4> 경제자본, 인적자본과 사회적 자본의 차이점

구분	경제자본	인적자본	사회적 자본
이론적 의의	화폐가 아닌 생산수단의 형태로 존재하는 자본	개인이 배타적으로 소유한 자본	개인이 아닌 사회적 관계 속에서 파생되는 자본
자본의 소유자	개인 (자본가)	개인 (노동자)	집단 (사회자본)
자본 소유자에게 주는 이익	타인의 노동력에 대한 착취를 통한 경제적 이익	노동시장에서의 협상력 증대, 높은 임금	정보의 취득, 사회적 연대와 결속의 창출
자본의 존재형태	물리적 대상 (토지 및 기계와 같은 생산수단)	교육 및 직무훈련을 통해 개별노동자에게 기술과 지식전달	개별 행위자가 아닌 사회적 관계 속에서 존재하는 신뢰와 결속관계
연구의 핵심	자본가와 노동자 사이의 계급적인 착취관계	교육과정과 임금사이의 연관성	개인 혹은 집단사이의 관계 유형
분석 수준	구조(계급)	개인	개인/집단

자료: 유석춘 외(2003: 27) 재구성

## (2) 사회적 자본 측정결과에 따른 한국의 신뢰수준

사회적 자본의 근간인 사회적 관계의 구축은 신뢰에서부터 시작한다고 할 수 있고, 사회적 관계의 하나의 요소인 규범 또한 신뢰를 형성하기 위해 개인에게 부과되는 응징적 제도이다. 이런 신뢰를 타인과 연계하는 것이 바로 네트워크이고, 이러한 예가 최후 통첩게임<sup>13)</sup>이다.

중요한 것은 사회적인 규범으로부터 벗어나려는 행동을 하는 사람들에게 대해서 그 사회 구성원이 어떤 태도를 갖고 있는냐이다. 그리고 사람들은 좌시하지 않는다. 사회에서 합의된 사안이고, 사회적 합의를 지키는 편이 올바르다는 생각을 공유하면서 이에 벗어난 행동을 하는 사람을 내버려

두지 않는다. 그 사람의 행동을 바로 잡기 위해서는 비용이 들고 귀찮아진다고 해도 잘못된 행동을 바로 잡으려고 한다. 이러한 노력들이 결국 사회적 규범과 질서를 유지시키는 힘이다(KBS 사회적 자본 제작팀, 2011: 127).

이는 Coleman(1988)이 사회적 자본을 정의하였던 “거래비용의 감소와 효용의 극대화를 이루도록 하는 사회적 관계나 사회적 구조, 즉 생산적인 사회적 관계망”의 주장과 일치한다.

신뢰는 반복적인 대인관계의 상호작용에 의해서 형성되는 ‘개인적인 사적 신뢰<sup>14)</sup>’와 사회구성원에 대한 일반적인 지식 또는 사회의 인센티브 구조나 교육을 통해 형성되는 ‘일반적 신뢰<sup>15)</sup>’로 구분한다. 또한, 일반적 신뢰는 사적인 신뢰보다 저렴한 비용으로 신속하게 형성될 수 있고, 효율성을 제고하는 효과도 더 크게 나타난다(이동원 외, 2009: 34).

Paldam은 이를 확장하여 인간의 사회적 신뢰를 개인적 신뢰(비공식 거버넌스), 낯선 사람 사이의 일반적 신뢰, 제도적 신뢰(공식 거버넌스)라는 세 가지 수준으로 나누었다(김재훈, 2013: 98 재인용).

사회적 자본의 요소인 신뢰수준은 국가별로 커다란 격차가 있다. 북유럽에서는 자물쇠를 채우지 않은 채 길거리에 세워둔 자전거를 흔히 볼 수 있는데, 로마 등 이탈리아의 특정 도시에서는 상상조차 하기 어려운 일이다. 리더스 다이제스트사의

신뢰실험<sup>16)</sup>만 보더라도 북유럽에서는 대부분의 지갑이 돌아온 반면, 남부 이탈리아에서는 거의 돌아오지 않았다(이동원 외, 2009: 89; KBS 사회적 자본 제작팀, 2011: 23).

그 외에 미국 뉴욕 47번가의 다이아몬드 도매상은 거래시 검사를 위해 수십만 달러 상당의 보석이 든 뭉치를 아무 계약서 없이 약속거래로 수일간 빌려준다(이동원 외, 2009: 90; KBS 사회적 자본 제작팀, 2011: 34).

한국의 신뢰수준은 과연 어느 정도 수준일까? 결론부터 말하자면 한국은 신뢰수준이 낮은 사회로 나타났다.

예로서, 신뢰를 측정하는 대표적 국제기구인 세계가치관 조사인 World Value Survey(2005~2006)<sup>17)</sup>의 결과에 따르면, 한국은 “대부분의 사람을 믿을 수 있는가?”라는 질문에 10명 중 3명만이 그렇다고 응답해 선진국(스웨덴 6.8명)은 물론 중국(5.2명) 등 주변 국가에 비해서도 낮은 신뢰도를 보여 주었다. 조사한 샘플국가의 수가 더 많았던 1999-2004년 세계가치관 조사에서도 한국은 10명중 2.7명만이 남을 신뢰한다고 응답해 OECD 평균인 3.4명보다 낮은 신뢰도를 보였다. 또한 우리나라의 불특정 다수에 대한 일반신뢰수준은 30.5%로 OECD 평균 34.5%에도 미치지 못하는 것으로 조사되었다(KBS 사회적 자본 제작팀, 2011: 135).

이동원 외(2009)는 사회적 자본의 측정을 위해

13) KBS 사회적 자본 제작팀에서는 다음과 같은 게임을 진행하였다. 남녀 일반 대학생과 가수, 개그맨 등 50여명을 스튜디오에 초대하였고, 무작위로 25명의 제안자, 응답자 집단으로 나누었다. 제안자 25명에게 각자 게임머니 10만원을 제공하고, 제안자는 응답자와 나눠가져야 한다. 제안자는 얼마를 나눠도 상관없지만, 만약 제안자가 나눈 몫을 응답자가 거부하면 제안자와 응답자 모두 한푼도 가져갈 수 없다. 게임 결과 평균 분배액은 53,600원. 25명 중 21명이 5만원 이상을 분배했다. 5만원 미만의 제안자는 4명에 불과했다. 이 중 한 응답자가 거부하였다. 제안을 거절한 응답자는 결국 0원이 몫이 되었다. 결국 응답자의 거부는 불공정 배분에 의한 이기적인 행위에 대한 징계에 해당한다. 본인의 이익을 희생해서라도 이기적인 제안자를 징계하였던 것이다. 이는 공동투자게임에서 나타난 결과와도 동일하다(KBS 사회적 자본 제작팀, 2011: 252~254).

14) 서로 조문을 가는 것처럼 상호간 특정한 호혜가 있는 경우에 개인의 사적 신뢰가 형성

15) 버스에서 노인에게 자리를 양보하는 것 같이 상호간의 특정한 호혜없이도 후의(favor)를 기대할 수 있는 일반적인 호혜에서 일반적 신뢰가 형성

16) 50달러 상당의 돈과 연락처가 든 지갑을 주요 도시에 무작위로 뿌린 후 회수율을 확인한 실험

17) [http://www.worldvaluessurvey.org/index\\_surveys](http://www.worldvaluessurvey.org/index_surveys)

기존 사회적 자본의 연구를 바탕으로 사회적 모형 구조를 구성했으며, 사회적 자본 지수의 기본구조는 <표 5>와 같다.

<표 5> 사회적 자본 지수의 기본구조

구분	구성요소	구성항목
신뢰	일반적 신뢰	신뢰, 공정성, 금융시장 신뢰
	공적 신뢰	공공기관, 법률기관, 사회기관에 대한 신뢰도, 소유권 보호
사회규범	호혜성	시민의식
	규범적 행동	부패, 법의 지배, 법의 기원
네트워크	퍼트넘그룹	종교, 교육·예술·문화, 스포츠·여가 단체 가입비중
	울슨그룹	노조, 정당, 전문협회 가입 비중
사회구조	문화	이민자 비중, 도시화, 비공식적 교제, TV보급률, 인터넷보급률, 정치적 권리, 종교
	사회갈등	소득 불균형, 민주주의 지수, 정부 역량, 사회갈등지수

자료: 이동원 외(2009: 169)

72개국을 측정한 결과, 사회적 자본 종합지수에서 한국은 5.70으로 25위를 기록하였고, OECD평균은 6.55로 나타났다. 또한, 분야별 지수에서도 한국은 네트워크 분야를 제외하곤 OECD평균에 떨어지는 것으로 나타났으며, 그 중에서도 신뢰분야가 가장 취약한 것으로 나왔다(<표 6> 참조). 이렇게 타인을 믿지 못하는 사회에서는 협력의 기반이 되는 사회적 자본이 형성되기 어려울 것이다.

<표 6> 사회적 자본 지수의 기본구조

구분	네덜란드	한국	OECD평균
종합	8.29(1)	5.70(25)	6.55
분야별	신뢰	5.21(31)	6.18
	사회규범	5.19(28)	6.32
	네트워크	6.00(14)	5.84
	사회구조	5.77(27)	6.31

주: ( )는 72개국 중 순위

자료: 이동원 외(2009: 197)

2007년 세계은행이 발표한 법 지배지수(Rule of Law Index)에 따르면 한국의 법질서 준수 수준은 OECD 28개국 중 22위로 하위권에 속한다. 또한, 미국의 리스크 분석기관인 정치위기관리그룹 역시 한국의 법질서 준수 수준을 OECD 30개국 중에서 최하위권으로 평가했다(이동원 외, 2009: 201).

그렇다면, 한국의 불신의 배경은 어디에 있는 것인가? 첫째, 이동원 외(2009)는 법이 공정하게 집행되고 계약이 보호되는 제도의 미비를 지적하고 있다. 법제도가 계약의 공정한 집행을 보장하면 거래자들이 서로 신뢰하기 쉽고, 구체적으로 법은 계약의 불이행을 제재하고 피해보상을 명령함으로써 타인을 신뢰하는데 드는 비용을 감소하는 장치적 역할을 한다는 것이다.

둘째는 신뢰반경에 관한 것이다. KBS 사회적 자본 제작팀(2011)은 한국인은 가까운 사람은 대단히 높은 신뢰를 갖는 반면, 잘 모르는 사람에 대해서는 신뢰하지 않는 경향을 보였다. 즉, 신뢰반경이 좁다는 것으로 이는 외부인들에게 당한 부정적인 경험의 축적에서 비롯된 것으로 가깝게는 일제강점기와 식민지, 전쟁기간 동안 낯선 이들에게서 위협을 느꼈으며 그들에게서 배신과 억압, 약속불이행 등의 역사적 배경을 불신의 요소로 들고 있다.

셋째는 정부에 대한 낮은 신뢰도로서 부정부패 등 공직자 윤리의 문제를 들고 있다. 소수의 지도층이 이익을 나눠 갖는 구조라는 의심으로 경제적 불균형, 사회적 격차도 이러한 이유에서 비롯된 것으로 인식한다는 것이다.

넷째는 짧은 민주주의 역사에 기인한 것으로 억압적이고 권위적인 정부 아래에서 국민들은 법을 잘 지킨다는 점이다. 이는 자율적인 판단이 아니라 공포에 의한 것으로 한국의 뿌리 깊은 권위정치는 서로 신뢰하기 어려운 분위기를 만들었다는 것이다.

따라서, 앞서 정의한 사회적 자본의 요소인 신뢰의 형성은 주택협동조합뿐만 아니라 사회 전반에 걸쳐 반드시 필요한 요소이며 반드시 극복해야만 하는 과제임에 틀림없다. 주택협동조합의 발전은 바로 신뢰를 근간으로 하는 사회적 자본의 형성에 있다고 해도 과언이 아니기 때문이다.

### III. 주택협동조합의 현황 및 사례

#### 1. 해외 주택협동조합 현황

주택협동조합이 가장 발전적으로 운영되고 있는 국가로는 스웨덴을 들 수 있으며, 스칸디나비아 국가 대부분이 활성화되어 있다. 그리고 노르웨이의 경우는 2차대전 후에 급속히 발전하였는

데, 수도의 신규주택 중 약 50% 그리고 국가전체의 신규주택 약 25%가 협동조합주택으로 건설되고 있다. 그리고 독일, 프랑스, 스위스 등은 지난 수십 년 간 협동조합주택을 많이 공급해 온 국가들이다. 국가별 주요 현황을 살펴보면 <표 7>과 같다(남기포, 2004: 152).

이 중에서 강한 자생력을 갖춘 스웨덴과 시장주의에 잠식된 미국, 공공임대주택의 역할을 대신한 스페인 3가지 사례를 통해 국내의 주택협동조합의 자생력의 형성과 시장주택의 압력, 향후 공공임대주택의 공급에 있어 정책적 시사점을 찾고자 한다.

##### 1) 스웨덴

주택협동조합은 대부분 도시지역에 분포해 있고, 단독주택보다는 아파트나 연립주택과 같은 다세대주택이 대부분이다. 가장 큰 경우 1,033개 주택으로 구성된 주택협동조합도 있지만, 전형적인 주택협동조합은 20개에서 100개 정도의 주택으로 구성된 중소규모 아파트나 연립주택단지로 구성되었다(박주희, 2012: 123). 또한, 주로 소유형 형태로 알려진 주택협동조합은 주택부족과 주택투기로 나타났다(Moreau and Pittini, 2012: 70).

주택협동조합들이 스스로 조직한 HSB와 Rikshöjden<sup>18)</sup> 등의 전국 연합들은 연대의 기치 아래 적극적 지원활동을 전개하였다. 사실상 비영리 건설회사의 역할을 한 이 두 연합 조직은 개별 주택협동조합들을 위한 주택 개발에 앞장섰다. 그리고 개인이 조합지분을 구매하는데 필요한 자금을 모을 수 있도록 저축시스템을 제공하기도 했는

<표 7> 국가별 주택협동조합 현황

구분	내용
브라질	223개의 주택협동조합
캐나다	2,100개의 주택협동조합, 9만가구, 25만명 거주
칠레	저소득 임대주택의 25%가 협동조합
잉글랜드	100개 이상의 임차관리협동조합
독일	80만개 이상의 협동조합
인도	26천개 이상의 주택협동조합
스페인	몬드라곤: 15개 협동조합, 1,000개의 아파트
뉴욕	협동조합 주택 60만개
스웨덴	주택의 50% 이상이 협동조합 주택
터키	20만개 협동조합 주택, 80만명 거주
우루과이	13,000개 이상의 주택
미국	1백만개 이상의 협동조합 주택 165개의 학생협동조합

자료: 남기포(2004: 152) 재인용, <http://web.uvic.ca/bcics/research/housing/statistics.html>

18) 스웨덴의 강력한 연합조직으로 '부모-자녀 협동모델(mother-daughter development model)'이라고도 부른다. 이 시스템 하에서 협동조합 연합조직(부모 혹은 2차 협동조합)은 주택을 건설하였으며, 이를 개별 협동조합(자녀, 1차 협동조합)에게 판매한다. 주택 관리 서비스에 있어서도 개별 주택협동조합은 주로 HSB 지역조직을 통해 행정 및 관리 서비스를 제공받는다. 이런 방식에 의해 각각의 주택협동조합은 그들의 상부단체와 지속적으로 긴밀한 관계를 유지해왔다.

데, 이는 다른 국가의 주택협동조합에서는 찾아보기 어려운 독특한 제도적 특징으로 볼 수 있다. 또 미분양 조합주택을 구입해주는 등 개별 조합에 대한 재정적 보호 역할도 충실히 수행하였다.

이런 토대 위에서 스웨덴 주택협동조합들은 시장화의 거센 바람에도 불구하고 가치 있는 대안적 주거형태로서 여전히 인정받고 있다(새사연, 2013).

## 2) 미국

2010년 기준으로 미국에는 6,400개의 주택협동조합이 1,200,000호의 주택을 공급하고 있으며, 이 중 425,000호 주택은 지분제한형<sup>19)</sup>(limited equity dwellings) 혹은 무지분주거형(zero equity dwellings)이고, 나머지 775,000호 주택은 시장가치형(market rate dwellings) 주택협동조합이다. 이는 전체 주택의 1%를 차지한다(Moreau and Pittini, 2012: 85).

이 중 절반은 뉴욕시에 있고, 나머지도 워싱턴, 샌프란시스코, 시카고와 같은 도시지역에 주로 존재한다. 또한, 주택유형은 절반정도는 아파트이고, 나머지는 3~4층 규모의 가든을 포함한 연립주택이나 다세대주택이다(박주희, 2012: 121).

결국 미국의 주택협동조합은 정부지원의 축소로 조합 설립이 감소하고 시장공급자들이 공급하는 콘도미니움에 대처하지 못함에 따라 시장경제에 잠식되는 결과를 가져왔다.

## 3) 스페인

스페인에서는 주택의 자가 보유가 가장 선호되는 점유형태이고, 정부도 직접적인 재정-금융 수단들을 통해 이를 촉진하였다. 그리고 공공임대주택의 민영화와 엄격한 임대규제 등은 주택협동조

합을 포함한 자가 보유 이외의 다른 점유형태가 발전하는데 불리한 요소로 작용하였다. 그러나 1970~1980년대의 산업화시기에 발생한 심각한 주택부족은 기존 주택공급 방식의 한계를 보여주었고, 이를 계기로 주택협동조합은 대안적 주택공급 형태로서 주목을 받게 된다. 1976년까지 주택협동조합은 농업협동조합 다음으로 많은 수(4,371개의 조합으로 27%를 차지)의 소속 협동조합을 가지게 되었고, 협동조합 가운데에서 가장 많은 조합원수(596,470명으로 37% 차지)를 자랑하게 되었다.

스페인 주택협동조합은 VPO(Viviendas de Portecion Oficial), VPT(Vivienda a Precio Tasado), 공공지원을 받지 않는 원가형 주택, 그리고 임대형 주택 등 크게 네 가지 형태로 분류될 수 있다. 임대형 주택을 제외한 나머지 형태들의 경우 개별 주택은 조합원이 소유자로서 점유하고, 전체 건물은 조합이 소유한다는 공통된 특징을 가지고 있다. 공공의 지원을 받는 VPO와 VPT는 시세보다 낮은 가격으로 주택을 제공한다. 대신 VPO는 주택의 '사회적' 지위를 유지하고, 투기를 방지하기 위해 50년이라는 엄격한 판매 금지기간을 두고 있고, VPT 역시 처음 5년 이내 주택을 판매하는 경우에 대해서 일정한 규제를 하고 있다. 그러나 최근 당면한 어려운 주택 환경 그리고 경제 환경 하에서 판매 금지기간 이전에 보조금 지원 주택의 소유자가 주택을 팔거나, 이를 통해 이익을 얻는 행위를 금지한 규제에 대한 문제 제기가 나타나고 있다(새사연, 2013).

19) 서민층을 위한 주택협동조합으로 1920년대 이민자 그룹과 노동조합이 중심이 된 협동조합들에 기원을 두고 있다(박주희, 2012: 121).

## 2. 국내 사회적 자본형 주택협동조합 사례

국내의 경우는 「협동조합기본법」이 2012년 12월 시행으로 인해 동법에 의한 주택협동조합의 주택공급 사례는 없다. 법제정 이전의 주택협동조합과 유사한 몇몇 사례가 있어 이를 소개하고, 신뢰가 바탕이 되는 사회적 자본형 주택공급에서 초기 신뢰의 형성과정과 이후 네트워크의 지속에 대한 시사점을 찾는다.

### 1) 성미산 소행주

1990년대부터 마포구 “성미산마을”이라는 마을공동체를 일궈온 주민이 2011년 소행주(소통이 있는 행복한 주택)라는 마을기업을 만들었다.

이들은 공동주택 입주자를 모으고 땅을 사들이는 코디네이션 구실을 하였다. 현재 소행주 2호까지 입주(각각 9세대)되었고, 3호는 입주(8세대) 예정이다.

소행주의 네트워크는 입주자들이 3.3㎡씩 비용을 분담해 공동공간을 마련하여 커뮤니티가 가능한 공간을 배치함으로써 지속된다. 커뮤니티실을 이용해 주민들은 영화감상, 독서모임, 기타 배우기 모임을 갖는다. 예컨대, 소행주 1호의 경우 각 층에 신발장 복도 공유, 2층 근생 및 도토리 방과 후 교실과 커뮤니티실을 공유하도록 하였다. 소행주 2호, 3호 역시 커뮤니티실을 배치하였다.

소행주의 경우는 성미산마을을 통해 대안학교, 어린이집, 생협, 마을극장 등 이미 성숙된 공동체 마을로써 사회적 서비스에 기반한 신뢰형성의 요소들이 자리를 잡고 있는 사례이다.

### 2) 성남 태평동락 커뮤니티

민중교회인 주민교회 이○○ 목사에 의해 도시형 마을 공동체를 설립할 계획을 갖고 2011년 1월 ‘생명공동체를 향한 도시마을 만들기 사업’을 확정하고 법인 (주)태평동락커뮤니티를 설립했다.<sup>20)</sup> 초기 건축자금은 교회땅을 담보로 마련했고, 이후 건축비는 공동체 생활을 희망하는 교인들에게 정주형 주택을 사전분양하고 주택대금 일부를 먼저 받아 충당했다. 따라서, 태평동락 커뮤니티는 이미 교회를 중심으로 한 신뢰가 바탕이 되어 있음을 알 수 있다.

또한, 주택공급 이후에도 네트워크를 유지하기 위한 코하우징 개념을 도입하였고, 입주주택은 78세대의 집합주택 1동으로 지하 1,2층 주민교회, 지상 1,2층 주차장, 3층 근린생활시설, 4~8층 도시형 생활주택(원룸), 9~11층 정주형 주택으로 구성되었다. 또한, 12층은 입주자들이 함께 가꾸는 옥상정원으로 조성하며 지하 예배당(마을극장)과 다목적홀, 소모임방 역시 공동시설로 활용한다. 근린시설에 유기농식당, 키즈카페, 마을기업, 협동조합, 연구소 등 성남시 사회적경제 허브 기업들의 입주를 계획하였다(서울특별시, 2013: 55~57).

### 3) 부산 공동체하우스 일오집

대안학교 학부모로 만난 이들은 ‘우리가 살고 싶은 집을 지어보자’라는 데 공감하여 사업이 추진되었고, 토지는 출자금으로 구입하고, 건축비는 시공사 대출로 조합원이 연대보증으로 대출하였다.<sup>21)</sup>

대연동 공동체하우스 <일오집>의 사회자본적 특징은 첫째, 건축주가 직접 지은 내집 마련 프로

20) 당시에는 주택협동조합 법인형태가 없었기 때문에 주식회사로 출발하였다.

21) 시사HN, “협동조합의 성공비결을 찾아서”, 2013년 4월 2일자 기사.

젝트로 주택협동조합(준)을 통해 9세대 건축주가 직접 지은 집<sup>22)</sup>을 포함해 토지매입, 설계와 시공사 선정, 자금조성, 분양사업까지 건축주가 직접 프로젝트를 추진한 사업이다. 둘째, 모두의 아이를 위해 방 한 칸씩 내어놓아 마당과 커뮤니티하우스(수영장, 도서관, 문화센터)를 만들었다.

입주자 선정기준은 첫째, <일오집>이 추구하는 공동체성에 공감하는 세대, 둘째, 가족의 구성(자녀의 연령 등)이 다른 입주자들과 조화를 이루는 세대로 하고 있다. 또한, 입주자모임에서 입주여부가 결정된 입주자는 1차 분담금으로 500만원에서 700만원을 납부하고 입주시 잔액을 납입한다. <일오집>은 2년간 전매가 금지되고, 입주 신청세대가 직접 살지 않고 전세를 주거나 임대를 주는 것도 기본적으로 불가하다.<sup>23)</sup>

상기에 소개된 사회자본형 주택협동조합들의 공통점은 신뢰형성을 바탕으로 하였으며, 입주 후에도 입주자들간 공동체 지속성을 위한 공간을 배정하였다는 것이다. 결국 사회적 자본의 지속성을 고려하였다는 시사점을 도출할 수 있다.

〈표 8〉 국내사례에서 본 사회적 자본 형성 경로

구분	신뢰, 네트워크	
	사전적	사후적
성미산 소행주	성미산 마을기업을 통한 공동체 형성	- 각층 신발장·복도 공유 - 도토리 방과후 교실 운영 - 커뮤니티실 배치
태평동 락 커뮤니티	교회를 중심으로 한 공동체 형성	- 지하 1,2층 주민교회 배치 - 12층 입주자들이 함께하는 옥상정원 조성 - 다목적홀, 소모임방 운영
부산 일오집	대안학교를 통한 학부모 만남	- 아이를 위해 방 한 칸씩 내어놓아 마당과 커뮤니티하우스(수영장, 도서관, 문화센터) 조성

#### IV. 주택협동조합의 정책적 제언

##### 1. 사회적 자본 측면의 우선적 해결과제

본 절에서는 주택협동조합의 결성에 있어 우선 해결과제와 사회적 자본의 지속성 측면의 해결과제 그리고 주택협동조합의 운영적 측면에서 활성화하기 위한 해결과제를 제시하도록 한다.

한국은 현재 압축된 경제성장과 민주화를 거치면서 권위적인 하향식 위계질서에서 상향식에 의한 민주적 개방사회로 전환하는 시기에 있다. 또한 『협동조합기본법』의 제정으로 향후 많은 협동조합이 결성될 것이다. 이러한 협동조합들에게 내재되어 있는 기본원칙은 신뢰일 것이며, 이에 대해 누구도 부정하지는 않을 것이다. 물론, 신뢰가 내재되어 있다고 해서 무조건적으로 사회적 자본이 형성되는 것은 아니라는 것을 콜만(Coleman), 푸트넘(Putnam), 후쿠야마(Fukuyama)의 사회적 자본에 대한 정의에서 이미 살펴보았다. 주의할 점은 신뢰는 네트워크 또는 연결관계(connection), 규범(norms), 시민사회(civil society) 등의 요소와 함께 구성되어야만 사회적자본이 형성되는 구조를 가지고 있다는 점이다.<sup>24)</sup>

상기의 사회적 자본의 요소를 근거로 주택협동조합의 우선적 해결과제는 “불신의 제거”로부터 시작해야 할 것으로 사료된다. 이유는 우리사회가 그동안 학습되어 왔듯이 협동조합 또는 조합이라는 단어가 부정부패, 사기, 횡령 등의 부정적인 인식을 떠올리게 하고 있기 때문이다.<sup>25)</sup> 이는 8개 협동조합 중 금융협동조합에서 조합장의 부정부패 등 일련의 사건과 무관하지 않다.

22) 가구수는 총 14세대이며, 가구마다 설계와 디자인이 모두 다르다.

23) <http://cafe.daum.net/15zip>



다음 단계는 “신뢰구축 즉 사회적 자본의 형성” 과정으로 조합운영상 재정의 투명성 확보, 조합원의 적극적인 참여체계 구축, 민주적 의사결정 등이 필요하며, 이는 국제협동조합연맹(CIA)의 7대 원칙<sup>26)</sup>과 다르지 않다. “불신의 제거” 과정과 “신뢰구축 및 사회적 자본의 형성” 과정으로 단계를 구분하였지만, 실제 두 단계는 시간적 의미에서는 함께 수행되어야만 가능하다. 서술의 편의를 위한 구분일 뿐이다.

## 2. 사회적 자본의 지속성 측면의 해결과제

사회적 자본의 측면에서 우선적 과제가 해결된 이후 지속성의 측면에서 해결과제를 제시하도록 한다.

첫째, 신뢰구축을 위한 프로그램 진행으로 조합원들 간의 네트워크가 구축되어야 할 것이다. 성미산 소행주의 경우는 대안학교, 어린이집, 생협, 마을극장 등으로 이미 공동체를 경험하며 신뢰를 구축한 사례이다. 또한, 성남 태평동락 커뮤니티의 경우는 이미 교회를 중심으로 커뮤니티를 형성하였다. 부산 공동체 하우스 〈일오집〉 역시 대안학교 학부모로 만난 이들로 이미 오랜 기간을 두고 공동체내에서 신뢰가 바탕이 되는 네트워크가 구축되었음을 알 수 있다. 또한, 국내의 사회적 자본형 주택조합의 사례처럼 주택공급 이전뿐만 아니라 이후에도 공동체 공간의 배치를 통해 지속적 네트워크의 형성을 고려하고 있다는 점이다.

따라서, 주택협동조합이 추구하는 목적을 고려하여 비전을 설계하고, 그에 따른 공동의 관심사를 통해 공동체를 형성해야 할 것이다.

둘째, 주택공급 후 네트워크 지속성의 문제이다. 즉, 주택을 공급받은 조합원이 주택협동조합에서 탈퇴 가능성에 대한 문제이다. 물론, 협동조합은 언제든지 탈퇴가 자유로움을 조건으로 하고 있기에 문제를 삼을 수는 없다. 하지만, 주택을 공급받는 것만을 목적으로 조합원으로 가입하여 활동하던 조합원이 주택을 공급받은 후 탈퇴의 의사를 보이는 것에 대한 후속대책이 필요할 것이다. 스웨덴의 경우 전매금지 등의 강제 조항이 있고, 국내의 부산 일오집의 경우에도 2년간 전매를 금지하고 임대를 주는 행위를 금지하고 있다.

따라서, 주택을 공급받는 것만을 목적으로 한 비 사회적 자본적 행위에 대한 규정이 마련되어야 할 것이다.

셋째, 주택협동조합의 운영 및 주택공급에 있어 정부의 지원을 전제로 하는 주택협동조합의 난립 문제이다. 협동조합은 자주적·자립적·자치적임을 조건으로 하고 있고, 『협동조합기본법』의 취지는 앞에서 언급하였듯이 가장 큰 특성이 사회적 경제라는 경제주체로서 일정영역으로 인정되었다는 것이다. 이에 대한 중요성을 간과하고 시작단계부터 정부의 지원을 전제로 하는 주택협동조합의 설립은 협동조합의 근본취지에 어긋나는 것이다. 주택이라는 점에서 일정부분 사회적 공감대가 형성되어 있기는 하나 이는 형평성에서도 문제가 되고 있

24) 여기서 “신뢰”와 “신뢰형성”의 용어에 있어 구분이 필요한데, 신뢰는 네트워크, 규범, 시민사회 등과 같이 사회적 자본의 요소일 뿐이며, 신뢰구축 또는 신뢰형성이라는 용어가 사회적 자본과 같은 의미로 사용되어야 할 것이다. 왜냐하면, 신뢰는 다른 요소와 같이 구성되었을 때만 신뢰가 형성되기 때문이다.

25) 주택재개발, 재건축 조합 등에서 벌어지는 조합장에 대한 불신의 이미지, 즉, 시공사와의 결탁, 조합비의 유용 및 횡령, 뇌물수수, 구속 등을 의미한다.

26) 국제협동조합연맹(CIA)의 7대원칙은 1. 자발적이고 개방적인 조합원제도, 2. 조합원에 의한 민주적 관리, 3. 조합원의 경제적 참여, 4. 자율과 독립, 5. 교육, 훈련 및 정보 제공, 6. 협동조합간의 협동, 7. 지역사회에 대한 기여

다. 따라서, 동일한 법 테두리안에서 적용받아 스스로의 자생력을 키워야 할 것이다.<sup>27)</sup> 이러한 근본적인 협동조합의 취지에 부합하여야만 이후에도 주택을 통한 사회적 자본의 지속성이 유지될 것이다.

### 3. 주택협동조합 운영적 측면의 해결과제

주택협동조합 운영적 측면의 해결과제를 살펴보기로 한다.<sup>28)</sup>

첫째, 주택협동조합은 협동조합기본법에 의한 협동조합과는 가입비와 출자금의 규모면에서 확연한 차이를 보인다(〈표 9〉 참조).

〈표 9〉 협동조합별 조합비 및 출자금\*

(단위 : 만원)

	주택협동조합	생활협동조합	프레시안 협동조합	
			소비자	직장
가입비	10	-	-	-
매월 조합비	-	1~1.5	1	1
가입출자금	10	3~5	3	300
출자금증좌**	300	-	-	-

\* 2013년 6월에 창립한 H주택협동조합의 예

\*\* 출자금증좌: 월 10만원씩 30개월, 개인사정에 따라 자유약정 가능

또한 분양시 분양대금을 납부하여야 하는 등<sup>29)</sup>으로 인해 조합원의 확보에 제약이 있다. 또한, 조합의 운영자금은 출자금의 이자 등으로 감당해야 하는 한계도 있어 조합원의 수와 직접적인 관계가 있다. 일반협동조합과는 재정규모와 접근도, 조직규모 등에서 근본적인 차이가 있다. 따라서 단기

간에 기능과 역할의 완전한 수행은 주택협동조합이라는 특성상 한계가 있음을 인지하여야 한다. 하지만 사회적 경제의 성격상 이윤을 추구해야 하는 시장경제와는 다른 이점이 존재하기에 이를 활용한 단계별 계획을 수립하고 그에 따른 구체적인 전략을 수행해야 할 것이다.

둘째, 국내 사회적 자본형 주택협동조합 사례에서 살펴본바와 같이, 주택협동조합을 통해 공급되는 주택수는 소규모일 것이고, 주택유형도 아파트보다는 단독이나 연립수준이 될 것이다. 따라서 주택협동조합을 통한 주택공급의 역할은 단기적으로는 미미할 것으로 예상된다. 따라서 조합원들에게 ‘주택협동조합이 마치 공공기관에서 주도하는 주택공급정책과 같이 대량으로 주택을 공급하는 것이 아니다’라는 정보를 정확하게 제공해야 할 것이다. 잘못되고 과장된 정보의 제공으로 커다란 재정적 부담을 안겨준 서울시 뉴타운 사업을 참고할 필요가 있다. 당시 뉴타운사업의 지정과 개발이 마치 모두에게 커다란 이익을 안겨줄 것이라는 기대와는 다르게 현재는 해제를 위한 출구전략을 발표하기에 이른 것이다. 또다시 주택을 담보로 하는 부정확한 정보로 인한 정책적 과오를 범하지 말아야 할 것이다

## V. 결론 및 정책적 함의

주택협동조합을 통해 해체된 공동체를 다시금 회복하고 이와 더불어 시장경제가 아닌 사회적 경

27) 장기적으로는 스페인과 같은 임대주택의 공급 서비스를 시작한다면, 정부의 지원을 전제로 할 수 있다. 단, 주택협동조합이 단기에는 공동체를 중심으로 하는 소유 위주의 주택공급, 장기적으로는 임대위주의 주택공급을 전제로 한다.

28) 실제 국내에서는 주택협동조합을 통해 주택이 공급된 실제 사례가 없기에 때문에 법제정 이전의 주택협동조합과 유사한 몇몇 사례와 기존의 일반협동조합 그리고 이미 알려진 재건축 조합을 바탕으로 예상되는 문제점을 해결과제로 제시하였다. 따라서, 이에 대한 해결근거는 본 연구에 포함되지 않았음을 밝힌다.

29) 토지매입비, 건축비 납입 등이며, 부산공동체 일오집의 경우 1차 부담금 500~700만원 납부, 이후 입주시 잔액 납입

제를 통한 주택의 공급은 주목할 만하고 의미가 있는 일임에 틀림이 없다.

하지만, 「협동조합기본법」 제정에 편승하여 기본 원칙 없이 주택협동조합이 결성된다면 주택문제에 있어서 또 다른 사회적 문제점을 야기할 수 있다는 점을 간과해서는 안될 것이다. 이에 따라 사회적 자본 측면의 우선적 해결과제와 지속적 해결과제 그리고 운영적 측면에서 조합 활성화를 위한 해결과제를 제시하였다.

먼저 사회적 자본 측면의 우선적 해결과제로 “불신의 제거”를 제시하였고, 그 다음은 조합 제정의 투명성 확보, 조합원의 적극적인 참여체계 구축, 민주적 의사결정 등 “신뢰구축 즉 사회적 자본의 형성” 과정을 제시하였다.

지속성 측면에서는 첫째, 공동의 관심사를 통해 공동체를 형성할 수 있는 신뢰구축 프로그램의 구축 및 운영, 둘째 분양받은 후 네트워크 지속성의 문제, 셋째 정부의 지원을 전제로 하지 않는 자주적·자립적·자치적 주택협동조합의 결성과 운영을 제시하였다.

운영적 측면에서는 첫째, 조합원의 확보와 출자금의 이자수입으로 운영자금을 사용해야 하는 등의 한계성으로 인한 단계별 계획 수립과 그에 따른 전략을 수행해야 한다. 둘째는 조합원에게 대규모 주택 공급에 대한 오해를 불식하고 신뢰와 네트워크 중심의 사회적 자본을 통한 민간 주택공급 제도임에 대한 정확한 정보를 제공하여 뉴타운 사업같은 정책적 과오를 범하지 않아야 한다.

본 연구는 사회적 자본 구성요소의 하나인 신뢰형성과 네트워크의 지속에 무게를 두었다. 한국의 국가적 특수성과 사회적 배경은 그동안 끊임없이 불신을 양산하였고, 이러한 과제를 뒤로하고 주택협동조합이 난립하게 된다면 또 다른 사회적

문제를 발생시킬 것이다. 이제는 이러한 문제를 반드시 해결해야 하며, 신뢰가 전제된 네트워크 구성으로 보다 지속가능한 주택협동조합이 구성되고 운영되어야 할 것이다.

## 참고문헌

- 기노채, 2012, “주택협동조합의 개념과 역사 그리고 시사점”, 『생협평론』 2012 여름(7호): 7~23.
- 김란수, 2013, “한국형 주택협동조합의 실행가능성과 제도 개선 방안 연구”, 세종대학교 박사학위논문.
- 김재훈, 2013, 『사민주의 복지국가와 사회적 경제』, 한울.
- 남기포, 2004, “주택협동조합운동에 대한 소고”, 『농업경영연구』 제34집: 147~169.
- 남원석, 2012, “민간 비영리 주택사업의 필요성과 성장가능성”, 『도시와 빈곤』.
- 박주희, 2012, “미국과 스웨덴의 주택협동조합”, 계간 『협동조합네트워크』 통권 58호: 118~127.
- 변창흠·김란수, 2011, 『재정비사업과 공공임대주택 공급의 대안적 모델 검토:협동조합주택을 중심으로』, 서울시정개발연구원.
- 새사연(새로운 사회를 여는 연구원), 2013, 『세계의 협동조합을 찾아서』, 새사연 부동산정책모임.
- 서울특별시, 2013, 『협동조합 운영사례집』, 55~57.
- 서순탁, 2002, “사회적 자본 증진을 위한 도시계획의 역할과 과제:접근방법과 정책적 함의”, 『국토연구』 Vol.33: 73~87.
- 송성호(역), 2012, 『협동조합으로 기업하라:무한경쟁시대의 착한 대안, 협동조합 기업』, 북돋움.
- 유석춘·장미혜·정병은·배영, 2003, 『사회적 자본 이론과 쟁점』, 그린.
- 이대중, 2012a, “협동조합 기본법과 다른 법률과의 관계는?”, 『사회적경제 리포트』 제56호, 사회적경제센터.
- \_\_\_\_\_, 2012b, “기본법과 국제기준과의 관계는?”, 사회적경제센터 『협동조합기본법 가이드』, 협동조합연구소(사단법인).
- 이동원·정갑영·박준·채승병·한준, 2009, 『제3의 자본: 사회적자본은 어떻게 증진되는가?』, 삼성경제연구소.
- 장원봉, 2006, 『사회적 경제의 이론과 실제』, 나눔의집.
- 정관영, 2013, 『이제는 사회적 경제다: 지역과 사람을 살

- 리는 희망경제론」, 공동체.
- 정태인·이수연, 2013, 「협동의 경제학」, 레디앙.
- iCOOP생협, 2011, 「OOP생협 사무국장 연수자료집」.
- KBS 사회적자본 제작팀, 2011, 「사회적 자본: 1% vs 99% 누가 양극화를 만드는가」, 문예춘추사.
- Coleman, James S., 1988, "Social Capital in the Creation of Human Capital", *The American Journal of Sociology*, Vol. 94, Supplement: 95~120
- Fukuyama, Francis, 2001, "Social Capital, Civic Society and Development", *Third World Quarterly*, Vol 22, No.1: 7~20.
- Farr, James, 2004, "A Conceptual History", *Political Theory*, Vol. 32, No. 1: 6~33.
- Moreau, Sylvie and Pittini, Alice, 2012, "Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World", CECODHAS Housing Europe and ICA Housing
- Pestoff, Victor A., 1992, "Third Sector and Co-operative Services - An Alternative to Privatization", *Journal of Consumer Policy*, 15(1): 21~45.
- \_\_\_\_\_. 1998, "Beyond the Market and State: Social Enterprise and Civil Demoncracy in a Welfare Society", *Ashgate, Aldershot, VM*: 33~54.
- Putnam, R. D., 2000, *Bowing Alone: The Collapse and Revial of Community*. New York:Touchstone Books.
- Quarter, J., Mook, l., and Armstrong, A., 2009, *Uderstanding the Social Economy : A Canada Perspective*. University of Toronto Press.
- <http://cafe.daum.net/15zip>
- 원 고 접 수 일 : 2013년 8월 8일  
1차심사완료일 : 2013년 9월 9일  
최종원고채택일 : 2013년 11월 7일