부동산학연구 제29집 제1호, 2023. 3, pp. 59~74 http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.29.1.3

Journal of the Korea Real Estate Analysts Association
Vol.29, No.1 2023. 3, pp. 59~74

지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식 연구*

A Study on the Selection Factors of Local Housing Associations and Perception of Improvement and Risks according to the Revision of the Housing Act

이 수 한 (Lee, Soo-Han)**
이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)***

< Abstract >

The government has recognized the seriousness of the social problems caused by the local housing association project and has amended the local housing association-related regulations in the Housing Act several times in 2016, 2017, and 2020 to improve it. However, despite the massive law revision, the damage to association members due to business delays and opaque operation of associations continues. In this study, the contents of the local housing association system and amendments to the Housing Act were reviewed, and a survey was conducted with 236 adults in order to reveal the factors that potential consumers select local housing associations and the perception of improvement and risks following the revision of the Housing Act.

The result of this study can be summarized as follows. First, the demand for choosing the local housing association increases as there are fewer opportunities to acquire new apartments due to high housing prices, low opportunities to win subscriptions, high investment risks in redevelopment and reconstruction projects, and low asset levels. Second, the general public's understanding of the local housing association system and problems is low, and the lower the perception of improvement and risks following the revision of the Housing Act, the lower the investment risk of the local housing association. Third, even if partially improved by the revision of the Housing Act, the effect is insignificant, and awareness of the risk of investing in local housing associations is still high due to problems that remain even after the revision. Fourth, it is necessary to further improve the legal system to address the risks that remain even after the revision. The results of this study suggest that the demand for choosing local housing associations will continue to exist in a market environment where it is difficult to acquire new apartments, and that it is necessary to identify problems that remain after the revision of the Housing Act and to establish additional institutional improvement plans to protect association members.

Keyword : Local Housing Association, Revision of the Housing Act, Selection Factors, Perception of Improvement and Risks, Institutional Improvement

* 본 연구는 2022년 한국부동산분석학회 하반기 학술대회에서 발표한 논문을 수정 · 보완한 것임
** 한양사이버대학교 부동산대학원 석사과정, 2021200475@hycu.ac.kr, 주저자
*** 본 학회 정회원, 한양사이버대학교 부동산학과 교수, jeongran@hycu.ac.kr, 교신저자

I. 서론

1977년 도입된 주택조합은 주택건설촉진법에 의거 근로자들이 조합을 구성하여 주택을 건설하는 직장주택조합 형태에서 출발하였으며, 1980년 재개발구역 내 주민들이 구성하는 조합을 지역조합으로 규정하면서 일정 구역 내 거주하는 주민을 대상으로 하는 지역주택조합 개념이 등장하게 되었다. 이후 1987년 개정을 통하여 동일 또는 인접 시군의 거주자로 대상을 확대하여 현행 지역주택조합 제도 형태가 되었으며, 2003년 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하면서 현행 법 제도와 같이 운영되게 되었다.

지역주택조합 제도의 목적은 무주택 서민들을 위한 저렴한 주택의 공급이다. 조합원이 사업의 주체이기에 시행사 이윤이 없으며, 조합원의 분담금으로 토지를 매입하면서 사업을 시행하는 방식으로 토지 금융비가 절감되기에 시세보다 저렴한 분양가로 주택을 공급할 수 있다. 또한 재개발·재건축 사업 대비 절차가 간소하여 사업진행이 빠르며, 수요자 입장에서는 청약통장이 필요 없고 동·호수를 선택할 수 있다는 점에서 장점이 있다.

하지만 이러한 장점에도 불구하고 지역주택조합은 토지 소유자가 아닌 제3자들이 모여 토지를 매입하기에 부지확보가 어렵고, 사업이 지연 및 무산되는 사례가 빈번하다. 이 과정에서 토지매입비 및 사업비 증가에 따른 추가 분담금 발생으로 조합원들의 경제적 부담이 가중되며, 사업 관련 정보공개가 불투명하고 조합 및 업무대행사의 운영 비리가 발생하는 등 많은 문제점이 노출되었다. 정부에서도 이를 개선하고자 2016년, 2017년, 2020년 여러 차례에 걸쳐 주택법 내 지역주택조합 관련 규정들을 개정해 왔다. 개정의 내용은 사업 요건 강화, 사업 투명성 강화, 조합원 보호 및 피해보상, 정보공개 확대 등을 주요 골자로 광범위한 사항들을 포괄하고 있다. 하지만 이와 같은 대대적인 법 개정에도 불구하고 사업 지연과 불투명한 조합 운영으로 인한 조합원 피해는 끊이지 않고 있다[1].

지역주택조합 관련 문제들이 지속해서 발생하고 있음에도 관련 연구는 부족한 실정이다. 주로 관련 법규를 해석하고 법 제도적 개선방안을 제시하는 연구들이 이루어지긴 했으나, 법 개정 이후에도 왜 여전히 문제가 발생하고 있는지를 다룬 연구는 아직 미진한 상태이다. 또한 지역주택사업 관계자나 전문가들을 대상으로 사업의 활성화나 리스크관리에 초점을 맞춘 연구는 진행된 바 있으나, 지역주택사업에 따른 조합원 피해가 계속됨에도 왜 수요가 끊이지 않는지, 지역주택조합 사업에 대한 투자위험은 얼마나 인식하고 있는지 잠재적 수요자인 일반 대중들을 대상으로 한 연구는 거의 이루어지지 않았다.

이에 본 연구는 잠재적 수요자들의 지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식을 밝히고자 일반 성인남녀 236명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이후 2장에서는 지역주택조합 관련 선행연구 및 제도를 고찰하고, 3장에서는 본 연구에 사용된 설문 자료의 특성에 대해 서술하였다. 4장에서는 다중회귀분석을 통해 잠재적 수요자들의 지역주택조합 선택요인을 밝히고, 요인분석 및 구조방정식 모형을 활용하여 법 개정 이후 개선 및 위험인식 요인을 도출하고 지역주택조합의 투자위험 인식 및 제도개선 필요성에 미치는 영향을 분석하였다. 마지막으로 5장에서는 연구 결론을 요약하고, 지역주택조합 제도의 추가적인 개선을 위한 정책적 시사점을 도출하였다.

II. 선행연구 고찰 및 지역주택조합 제도 현황

1. 지역주택조합 선행연구

지역주택조합과 관련한 운영 비리와 조합원 피해가 심각한 사회문제로 인식되는 데 반해, 관련 연구는 매우 부족하다. 2023년 2월 기준 네이버 학술정보에서 제목으로 '지역주택조합'을 검색한 결과, 학술논문 10건, 학위논문 29건으로 총 논문 수는 39건에 불과했다(중복검색 제외). 그중에서도 주택법 개정 이전의 선행연구는 총 7건으로, 지역주택조합의 문제점을 도출하고 조합원 피해 방지를 위한 법제적 개선방안에 관한

1) "지주택 피해 막는다…서울시, 지역주택조합 110곳 전수조사 착수" (매경이코노미, 2022.04.09.)
"주택법 개정만 믿고… 순천 A지주택 100억 원대 피해 가중" (노컷 뉴스, 2022.08.25.)
"지역주택조합 대행사 100억 원대 배임 실형… 조합장도 공모" (KBS, 2022.09.14.)
"툭하면 사업 지연…정부, 지역주택조합 손본다." (이데일리, 2022.09.16.)

연구가 주를 이루었다. 박환용 외(2002)의 연구에서는 조합설립 후 조합원 변동금지, 시공사의 책임 부여, 전문사업관리자 제도 도입, 시공보증 도입, 조합원 허위 및 과장광고 규제 등의 개선방안에 대해 서술하였다. 김광수 · 조인창(2013)의 연구에서는 추진위원회 제도의 명문화, 토지확보 요건 강화, 업무대행 법제화, 신탁업자 참여 의무화, 조합원 자격요건 확대 등의 개선방안을 제시하였으며 이후 주택법 개정에 상당 부분 반영되었다.

한편, 주택법의 대대적 개정이 시작된 2015년 이후의 연구들을 살펴보면 크게 법 제도적 개선방안, 사업의 활성화 방안, 사업 및 조합원 리스크 해결방안 등 3가지 주제로 분류할 수 있다.

첫째, 법 제도적 개선방안과 관련해서는 지역주택조합과 재건축조합 제도를 비교하거나(홍성진 · 조명수, 2015), 전반적인 지역주택조합 제도의 법률관계를 분석하고 법 제도적인 관점에서 문제점과 개선방안을 제시한 연구들이 있다(강석점, 2017; 이춘원, 2017; 한윤기, 2017; 이제희, 2022). 이 외에도 지역주택조합 사례 및 전문가 의견을 바탕으로 개선방안을 도출한 연구(손용만 · 전상현 · 박태원, 2017), 계약당사자의 권리보호에 관련 연구(임윤수 · 김웅, 2021), 사업단계별 문제점을 도출하고 개선방안을 제시한 연구(김민오 · 정삼석, 2021) 등 제도의 개선방안을 보다 세부적으로 다룬 연구들도 이루어졌다.

둘째, 사업의 활성화 방안에 관해서는 지역주택조합 전문가를 대상으로 한 설문을 통해 성공사례를 분석하고(조진희 · 이주형, 2016), 활성화 유도를 위한 사업시행 주체의 핵심 요인을 도출하며(조진희 · 김홍배, 2017), 참여주체 및 진행단계별 중요도 분석을 중심으로 지역주택조합 사업추진에 영향을 미치는 요인을 연구하는(이상철 · 이상엽, 2021) 등 지역주택조합 사업의 성공 요인을 밝히려는 연구들이 있다. 또한, 사업 기획 단계에서 공사비를 예측하는 연구(이진규, 2018), 전문가를 대상으로 한 효율적인 토지확보 인식에 대한 연구(김도형, 2019) 등 사업의 원활한 추진을 위해 특정 항목에 집중한 연구들도 진행되었다.

셋째, 사업 및 조합원 리스크 해결방안과 관련해서는 전문가 그룹 설문을 통해 사업의 리스크 요인 및 관리 방안에 대해 도출하거나(이남근, 2017), 추가 분담금 변화 특성 및 조합원 인식을 분석하여 추가 분담금의 개선방안을 제시한 연구들이 있다(김평규, 2020; 박지후 · 이범응 · 강정규, 2020). 이 밖에 조진희(2018)의 연구에서는 조합원과 사업주체별 갈등요인에 대해 분석하고 갈등 해결방안을 모색하고자 하였다.

선행연구들은 지역주택조합의 문제점들을 지적하고 공론화하였으며, 법 제도적 개선을 이끌어냈다는 점에서 의의가 있다. 하지만 주택법 개정 이후에도 선행연구에서 지적되었던 문제들이 왜 여전히 남아있는지 개정된 법 제도의 한계를 분석한 연구는 아직 없다. 또한 지역주택조합 관계자나 전문가들을 대상으로 한 설문을 통해 사업의 활성화나 리스크 해결방안을 제시하고자 한 연구는 진행되었으나, 지역주택조합의 잠재적 수요자인 일반인들을 대상으로 한 연구는 거의 이루어지지 않았다. 일부 일반인을 대상으로 지역주택조합의 개선방안에 대해 설문한 연구가 있었으나, 설문결과를 기술통계로 요약 정리하는 수준에 머물러 잠재적 수요자들의 지역주택조합에 대한 인식을 밝히기에는 부족함이 있었다(김성원, 2020; 김복득, 2017).

이에 본 연구에서는 지역주택조합 사업에 따른 조합원 피해가 계속됨에도 왜 수요가 끊이지 않는지 잠재적 수요자인 일반인들을 대상으로 선택요인을 분석하고자 하였다. 또한 주택법 개정 이후 지역주택조합 사업의 문제점들이 얼마나 개선되었다고 생각하는지, 여전히 남아있는 문제점들에 대해서는 얼마나 인지하고 있는지 전문가들이 아닌 일반인들의 개선 및 위험인식을 분석하여 향후 추가적인 제도개선의 발판을 마련하고자 하였다는 점에서 연구의 차별성을 갖는다.

2. 지역주택조합 제도 및 주택법 개정

1) 지역주택조합 제도 도입 및 변천

주택조합은 기업에 의해 생산된 주택을 일방적으로 소비하는 것이 아닌 소비자가 주체가 되어 주택 건설을 주도하는 제도이다. 19세기 중반 독일에서 조직된 주택협동조합에서 그 원류를 찾아볼 수 있으며, 이후 유럽 및 미국으로 확산되어 다양한 유형으로 분화 및 발전되어 왔다(Gerald Sazama, 1996).

한국에는 1977년 최초로 도입되었으며, 주택건설촉진법에 의거 근로자들이 조합을 구성하여 주택을 건설하는 경우에 사업 주체로 인정하는 직장주택조합 형태였다.[2] 1980년 재개발구역 내 주민들이 구성하는 조합을 지역조합으로 규정하며 일정 구역 내에 거주하는 주민을 대상으로 하는 현재의 지역주택조합과 유사

한 개념이 등장하게 되었다.[3] 하지만 당시에는 법률 규정상 재개발 조합과의 중의적인 의미가 강하였고, 1987년 개정을 통하여 재개발지역뿐만 아니라 동일 또는 인접 시군의 거주자로 대상을 확대함에 따라 현행 지역주택조합 제도 형태의 주택조합이 자리잡게 되었다.[4] 이후 2003년 주택건설촉진법을 주택법으로 개정하게 되면서 현행 법 제도와 동일한 법제 아래 운용되고 있다.[5] 현재는 주택법 제2조 및 동법 시행령 제21조에 의거 동일 특별시·광역시·시 또는 도 지역 등에 6개월 이상 거주한 무주택자 또는 소형주택(전용면적 85㎡ 이하 1채) 소유자들이 조합을 설립하고 특정 지역의 토지를 확보할 시 지역주택조합으로 주택건립 사업을 진행할 수 있다.

2) 주택법상 지역주택조합 관련 규정의 개정

지역주택조합은 시세보다 저렴한 분양가, 재개발·재건축 사업 대비 신속한 사업 진행, 청약통장 불필요, 동·호수 선택 등의 장점 때문에 많은 무주택 서민들의 관심을 받아왔다. 하지만 지역주택조합은 토지 소유자가 아닌 제3자들이 모여 토지를 매입하고 주택을 건설하는 사업으로, 부지확보가 어렵고 사업이 지연 및 무산되는 사례가 빈번하다. 사업이 지연되면 토지매입비 및 사업비 증가로 추가 분담금이 발생하며, 이는 조합원들의 경제적 부담을 가중시키게 된다. 또한 사업 관련 정보공개가 불투명하고, 조합 및 업무대행사의 운영 비리가 비일비재하며, 조합원 보호 및 피해보상이 제대로 이루어지지 않는 등 사회적으로도 여러 문제가 발생하고 있다(김동희, 2022).

정부에서도 문제의 심각성을 인지하고 이를 개선하고자 2016년, 2017년, 2020년 여러 차례에 걸쳐 주택법 내 지역주택조합 관련 규정들을 개정해 왔다. <표 1>은 법 시행일에 따른 주요 개정 내용을 요약정리하고 있으며, 개정 내용은 크게 4가지로 분류할 수 있다. 첫째, 사업 요건의 강화로 업무대행자의 지정 및 자격규정 도입, 조합원 모집 신고 및 공개모집 의무화, 시공

<표 1> 주택법상 지역주택조합 관련 개정 내용

시행일	개정 내용
2016.08.12	업무대행자 지정 (시행 후 업무대행 계약 체결부터 적용)*, 자료공개의무자 확대, 정보공개청구권 부여, 거짓·과장 광고 금지, 조합임원 결격사유 규정 (시행 후 임원 선임부터 적용)*
2017.06.03	조합원 탈퇴 및 환급 (시행 후 설립인가 받은 조합부터 적용)*, 조합원 모집 신고 및 공개모집 의무화 (시행일 이전 설립인가를 신청하거나 일간신문에 모집공고 하여 조합원 모집한 경우 구법을 적용)*, 조합원 모집 신고 수리 거부, 업무대행사 자격규정 (시행 후 업무대행 체결 계약부터 적용)*, 시공보증 의무화, 조합 총회 기준 강화
2020.06.11	연간 자금운용 및 집행실적 제출
2020.07.24	조합설립인가 시 토지확보요건 강화 (시행 후 조합원 모집신고를 하는 경우부터 적용하며 변경신고는 제외)*, 발기인 자격요건 강화, 조합 운영의 투명성 및 안정성 제고 장치 마련 (① 조합임원 겸직금지 규정의 경우 법 시행 이후부터 선임되는 경우부터 적용, ② 주택조합 해산절차 마련 규정의 경우 해당 지역주택조합의 추진 단계가 조합원 모집신고부터 주택조합설립인가 전인 경우 이 시행일이 모집신고 수리일부터 적용되며 설립인가부터 사업시행인가 전인 경우 시행일이 설립인가일부터 적용)*, 지자체의 인터넷 공고 의무, 계약상 중요사항 설명의무 강화 (시행 후 조합원 모집신고를 하는 경우부터 적용하며 변경신고는 제외)*, 허위·과장 광고 금지
2020.12.11	조합 가입 철회 및 가입비 반환

*는 적용례로 법적용의 소급 예외규정임

2) 주택건설촉진법 [시행 1978. 1. 31.] [법률 제3075호, 1977. 12. 31., 전부개정] 제44조 (무주택근로자의 주택건설) "일정 규모 이상의 근로자를 고용하는 자나 근로자들로 구성된 조합이 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령이 정하는 바에 따라 이들을 제3조 제3호의 규정에 의한 사업주체로 본다."

3) 주택건설촉진법 [시행 1980. 1. 4.] [법률 제3250호, 1980. 1. 4., 일부개정] 제3조 9호 "주택조합이라 함은 주택이 없는 국민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합으로서 도시재개발법 및 주택개량촉진에관한임시조치법에 의한 재개발구역 내의 주민들이 구성하는 조합(이하 "지역조합"이라 한다)과 대통령령이 정하는 규모의 근로자로 구성된 조합(이하 "직장조합"이라 한다)을 말한다."

4) 주택건설촉진법 [시행 1988. 1. 1.] [법률 제3998호, 1987. 12. 4., 일부개정] 개정이유 "앞으로는 도시재개발구역 외의 지역의 무주택 주민도 주택조합을 설립할 수 있도록 그 설립요건을 완화" 및 3조 9호 "주택조합"이라 함은 동일 또는 인접한 시(서울특별시 및 직할시를 포함한다. 이하 같다)·군에 거주하는 주택이 없는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합(이하 "지역조합"이라 한다)."

5) 주택법 [시행 2003. 11. 30.] [법률 제6916호, 2003. 5. 29., 전부개정] 제정이유 "주택건설촉진법을 변화된 경제적·사회적 여건에 맞추어 주거복지 및 주택관리 등의 부분을 보강하고, 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 전반적으로 개선·보완하려는 것이다."

보증 의무화, 조합 총회 기준 강화, 토지확보요건 강화 등이 여기에 속한다. 둘째, 사업 투명성 강화로 연간 자금운용 및 집행실적 제출, 조합 운영의 투명성 및 안정성 제고 장치 마련, 발기인 자격요건 강화, 조합임원 결격사유 규정 및 겸직금지 등이 있다. 셋째, 조합원 보호 및 피해보상과 관련된 내용으로는 조합원 탈퇴 및 환급 규정 도입, 계약상 중요 사항 설명 의무 강화, 조합가입 철회 및 가입비 반환 등이 있으며, 넷째, 정보공개 확대와 관련해서는 자료공개의무자 확대, 정보공개청구권 부여, 허위·과장 광고 금지, 지자체의 인터넷 공고 의무 등이 여기에 속한다.

<표 1>의 내용 중 별표(*)는 해당 개정 법률에 대한 적용 예외 규정을 표기한 것으로, 적용례에서 언급된 시점을 기준으로 이전의 사안에 대해서는 법 적용을 할 수 없음을 의미한다.[6] 이와 같은 예외 규정은 해석상 어려움을 낳을 수 있는데, 예를 들어 2017년 6월 3일 이전 설립인가를 신청했거나 시행일 이전 일간신문에 광고하여 조합원을 모집한 경우 사전신고 및 공개모집 의무화 규정에서 자유로우며, 2020년 7월 24일 이전에 운영된 주택조합이라면 조합의 임원이 대행사의 대표 또는 임원으로 겸직이 가능하게 된다. 결과적으로 지역주택조합 사업의 문제점을 개선하기 위해 법이 대대적으로 개정되었음에도 예외 규정으로 인해 적용되지 못하는 사례가 빈번하며, 이 때문에 법 개정 이후에도 여전히 같은 문제들이 반복되고 있다.

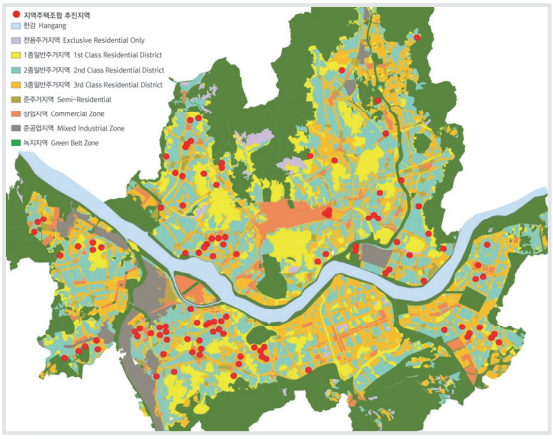
3. 서울시 지역주택조합 사업지 현황

서울시는 2022년 4월 서울시내 지역주택조합 110개소에 대하여 전수조사를 시행하였으며, <그림 1>과 <그림 2>는 사업지 입지 분포를 지도 위에 표시한 내용이다.[7] 사업지들이 밀집하여 위치한 지역들을 살펴보면, 지하철과 인접하여 교통접근성이 높고 1종 및 2종 일반주거지역으로서 이미 주거환경이 잘 조성된 지역들임을 알 수 있다. 즉, 지역주택조합 사업으로 아파트를 공급할 시 잠재적인 수요자를 유인하기에 충분히 매력적인 입지들로 평가할 수 있다.

<표 2>는 서울시 조사자료를 바탕으로 지역주택조합 사업지의 입지 지역 및 진행단계 현황을 정리한 표이다. 지역주택조합 사업지는 서울의 서남권(43.6%) 및 서북권(21.8%)에 집중적으로 분포하며, 동작구에

<그림 1> 서울시 사업지 분포 (지하철노선 포함)

<그림 2> 서울시 사업지 분포 (용도지역 포함)



<표 2> 사업지 입지 지역 및 진행단계 현황

지역	개소	비율(%)	진행단계		
서남권	48	43.6	명칭	개소	비율(%)
서북권	24	21.8	가칭 추진위	82	74.5
동북권	22	20.0			
동남권	13	11.8	조합	28	25.5
도심권	3	2.7			

6) 부칙의 적용례 및 경과조치 등에 따라 개정법의 핵심 내용이 종래 발생된 문제에 적용되지 못하여 그 효용성이 감소되는 한계가 있지만, 부칙의 이러한 태도는 법리적으로 진정소급입법금지의 원칙을 준수하고 있는 것으로서, 적법성을 확보하기 위한 불가피한 규정으로 평가되어야 할 것이다(정연부, 2017).

7) <그림 1>과 <그림 2>는 서울시 지도와 지역주택조합 전수조사 자료를 바탕으로 저자가 작성하였다.

15개소, 마포구에 11개소, 영등포구에 9개소, 강서구·구로구·송파구·은평구 등에 8개소로 나타났다. 사업지가 밀집한 지역들은 앞서 설명한 바와 같이 교통접근성이 우수하고 주거지역으로서 선호되는 지역들이다. 여기에 기존 조합에서 파생되거나 이를 학습하여 인근에 새로운 지역주택조합이 생성되는 사례가 많아 그에 따른 영향으로 사업지들이 밀집하는 것으로 파악된다. 반면, 강남구, 양천구, 용산구, 종로구, 강북구에는 사업지가 존재하지 않았는데, 재개발 또는 재건축 사업이 활발하게 추진되거나, 녹지지역 또는 상업지역의 비중이 높아 지역주택조합을 추진할 사업지를 찾기 어려운 지역으로 볼 수 있다.

다음으로 지역주택조합의 진행단계별 현황을 살펴보면, 가칭 추진위원회 단계가 74.5%, 조합이 설립된 단계가 25.5%로 상당수의 사업장이 가칭 추진위원회 단계에 머물러 있음을 알 수 있다. <표 3>의 추진절차를 살펴보면, 가칭 추진위원회는 대상 토지구역 선정 후에 결성되어 조합설립인가를 받기까지 사업준비 단계를 이끌어가는 단체이다. 문제는 가칭 추진위원회가 법인이 아닌 불특정 임의단체로서 주택법에서 규정한 법적 의무가 없으며, 지역자치단체의 행정적인 관리 역시 부재한 상태라는 점이다. 즉, 법 적용을 받지 않는 임의단체가 조합원을 모집하고 사업의 주요사항을 결정하고 있으며, 이는 곧 문제 발생 시 조합원들이 주택법의 보호를 받지 못함을 의미한다. 이 때문에 가칭 추진위원회 단계의 사업장에서는 여전히 사업비리 및 조합원 피해 등의 문제들이 반복되고 있다.

<표 3> 지역주택조합 추진절차

단계	법인격	사업절차
사업 준비 단계	불특정 임의 단체	대상 토지구역 선정
		(가칭) ○○ 주택조합 추진단체 구성 (가칭 추진위원회)
		토지사용승낙서 확보
		조합원 모집 (신고) (토지사용승낙서 50% 확보)
		교통, 건축 심의 (구역 내 토지면적 2/3 이상 동의)
		조합가입 및 동호수 지정
		지구단위계획 수립 (토지면적 2/3 동의)
		주택조합 창립총회
사업 시행 단계	유사 조합	조합설립인가 (대지 80% 이상 승낙서 및 대지 15% 이상 소유권)
		사업계획승인 (소유권 95% 확보)
		이주 및 건축물철거, 멸실신고
		착공신고
사업 종료 단계		조합원 동·호수 추첨 및 일반분양
		시공 및 사용검사(준공) 및 입주
		청산 및 조합해산

Ⅲ. 연구자료

1. 설문조사 개요

본 연구에서는 잠재적 수요자들의 지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식을 밝히고자, 2022년 10월부터 11월까지 만 20세 이상 성인남녀 236명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 여기서 선택요인이란 잠재적 수요자가 지역주택조합을 선택하게 되는 요인을 말하며, 개선인식이란 주택법 개정으로 지역주택조합 문제가 얼마나 개선되었다고 인식하는지, 위험인식은 주택법 개정 이후 잔존하고 있는 지역주택조합 사업의 위험에 대해 얼마나 인식하고 있는지 그 인식의 정도를 의미한다. 설문 내용은 크게 3 부분으로 구성되었다. 첫째는 지역주택조합 선택요인 및 대안 선택요인과 함께 지역주택조합의 선택가능성에 대한 설문이다. 둘째는 주택법 개정에 따른 개선인식 및 개정 이후 문제점에 대한 위험인식, 그리고 이를 바탕으로 한 지역주택조합의 전반적인 투자위험 및 제도개선 필요성에 관한 질문들이다. 셋째는 응답자 기초통계로서 성별, 연령, 학력, 직업, 순자산, 거주지역 등을 포함하고 있다.

설문 항목을 구체적으로 설명하면, 먼저 지역주택조합 선택요인으로는 지역주택조합 마케팅 시 사업의 주요 장점으로 내세우는 ① 시세 대비 낮은 분양가 ② 낮은 계약금 ③ 청약 불필요 ④ 동·호수 선점 ⑤ 빠른 사업속도에 대해 설명하고 지역주택조합 선택에 영향을 미치는지를 질문하였다. 반면 대안 선택요인은 응답자가 지역주택조합을 제외한 다른 경로로 신축아파트를 취득할 가능성에 대한 설문으로 ① 신축아파트 매입가능성 ② 청약을 통한 아파트 취득가능성 ③ 재개발·재건축 대비 지역주택조합의 투자 위험성을 질문하였다. 그리고 마지막으로 선택요인들을 모두 고려

했을 시, 신축아파트 취득 방법으로 지역주택조합의 선택가능성을 질문하였다.

다음으로 개선인식은 주택법 주요 개정 내용을 설명하고 지역주택조합 문제가 얼마나 개선되었다고 생각하는지에 대해 설문하였다. 주요 개정 내용으로는 ① 조합설립인가 시 건설 대지의 15% 이상의 소유권 확보 의무화 ② 조합원 모집 시 지자체 신고 및 공개모집 의무화 ③ 시공사가 총 공사 금액의 30%~50%까지 시공보증 ④ 업무대행사가 조합원에게 손해를 입힌 경우 손해배상책임 부여 ⑤ 조합원 정보공개 청구권 및 분기별 추진실적 공개 의무화 ⑥ 허위·과장광고로 조합가입을 권유하거나 광고한 자에 대한 처벌 ⑦ 조합해산일까지 회계서류 보관 의무화 ⑧ 신탁업자의 자금보관 업무 대행 의무화 ⑨ 연간 자금운영계획 및 자금집행실적 제출 의무화 ⑩ 조합원 탈퇴 및 환급 규정 신설과 조합가입 철회 시 30일 내 가입비 반환 ⑪ 사업미진행시(조합원 모집신고 시점부터 2년 내 설립인가 미취득시, 조합설립인가 시점부터 3년 내 사업계획승인 미취득시) 총회를 통한 조합해산 등이 포함되었다.

위험인식에 관해서는 주택법 개정에도 불구하고 해소되지 않은 위험요소들에 대하여 얼마나 인지하고 있는지에 대해 설문하였다. 주요 위험요소로는 ① 사업실패 시 출자금 보전이 어려움, ② 사업 실패 시 조합원에게 법적인 책임이 있음, ③ 사업 지연 시 업무추진비의 증가에 따라 조합원 추가 분담금이 증가함, ④ 조합가입 30일 이후부터 조합원 탈퇴 시 계약금 환불에 대해 법적 보호를 받지 못함, ⑤ 조합 가입 30일 이후부터 법적으로 조합원 탈퇴를 보장해 주지 않음, ⑥ 조합 운영 문제 및 사업 실패에도 불구하고 조합해산을 하기 어려움, ⑦ 추진위원회는 회계감사 등 주택법에 규정된 법적 의무가 부재함, ⑧ 추진위원회는 법인이 아닌 불특정 임의단체임, ⑨ 업무대행사나 추진위원회의 조합가입비 지출에 관하여 지자체의 행정적인 관리 근거가 부재함, ⑩ 조합원의 승인 없이 업무대행사나 추진위원회나 조합임원들에 의해 사업비가 집행될 수 있음, ⑪ 조합원 출자금이 사업진행을 위한 업무추진비로 지출됨, ⑫ 지출 규모의 제한 없이 업무추진비 지출이 가능함 등이 제시되었다. 그리고 최종적으로 개선인식 및 위험인식을 종합적으로 고려했을 시, 지역주택조합 사업의 전반적인 투자위험은 어떻게 평가하는지, 향후 추가적인 제도개선이 필요하다고 생각하는지에 대해 질문하였다.

2. 설문결과 기술통계분석

본 설문은 7점 리커트 척도를 활용하여 작성되었으며, 설문 응답은 “매우 그렇지 않다(1)”부터 “매우 그렇다(7)” 중에 선택하게 하였다. <표 4> 및 <표 5>는 설문문항별 기술통계분석 결과를 보여주고 있다.

먼저 지역주택조합 선택요인에서는 ④ 동·호수 선점과 ① 낮은 분양가에 대한 응답 평균값이 각각 4.53, 4.45로 가장 높았으며, 다음으로 ⑤ 빠른 사업속도, ③ 청약불필요, ② 낮은 계약금 순으로 나타났다. 대안 선택요인에서는 ③ 재개발·재건축 대비 지역주택조합 투자 위험성의 응답 평균값이 4.48로 가장 높았으며, ② 아파트청약 취득가능성, ① 신축아파트 매입가능성이 뒤를 이었다. 한편, 모든 문항의 응답 평균값이 4(보통이다) 이상으로 나타났는데, 이는 지역주택조합 사업의 장점들에 대해서는 긍정적으로 받아들이면서도 다른 대안을 통한 신축아파트 취득 방법 역시 충분히 고려하고 있음을 의미한다.

선택요인들을 모두 고려했을 시, 신축아파트 취득 방법으로 지역주택조합의 선택가능성에 설문에는 응답 평균값이 3.76으로 4(보통이다) 보다 낮게 나타났다. 그러나 선택가능성을 7(매우 그렇다)로 답한 응답자 비율도 20%에 육박하는 것으로 나타나, 전체적으로는 선택에 부정적이지만 일부 수요자들에게는 지역주택조합 상품이 신축아파트 취득 방법으로 선호되고 있음을 알 수 있다.

다음으로 주택법 개정에 따른 지역주택조합 개선인식에 관해서는 ④ 조합원 손해배상책임, ⑩ 조합원 탈퇴·환급 규정, ⑪ 미진행시 조합해산, ⑤ 정보공개 의무화에 대해서는 응답 평균값이 4(보통이다) 이상으로 나타나 해당 문제점들이 긍정적으로 개선되었다고 인

<표 4> 선택요인 설문 응답

설문문항		평균	표준편차
지역주택조합 선택요인	① 낮은분양가	4.45	2.164
	② 낮은계약금	4.13	2.159
	③ 청약불필요	4.20	2.159
	④ 동·호수선점	4.53	2.146
	⑤ 빠른사업속도	4.29	2.130
대안 선택요인	① 신축아파트 매입가능성	4.18	2.003
	② 아파트청약 취득가능성	4.20	1.879
	③ 재개발·재건축 대비 위험성	4.48	2.003
지역주택조합 선택가능성		3.76	1.885

<표 5> 개선인식 및 위험인식 설문 응답

개선인식 설문문항	평균	표준편차	위험인식 설문문항	평균	표준편차
① 대지소유권 확보	3.55	1.726	① 출자금 미보전	3.90	2.329
② 공개모집 의무화	3.76	1.797	② 사업실패 조합원책임	3.75	2.329
③ 시공사 시공보증	3.89	1.789	③ 추가분담금 증가	3.88	2.314
④ 조합원 손해배상책임	4.10	1.930	④ 환불금액 미지급	3.06	2.092
⑤ 정보공개 의무화	4.03	1.856	⑤ 조합원탈퇴 어려움	3.08	2.075
⑥ 허위·과장광고 처벌	3.84	1.922	⑥ 조합해산 어려움	2.99	2.070
⑦ 회계서류 보관	3.94	1.809	⑦ 주택법 의무부재	3.24	2.111
⑧ 신탁사 자금보관	3.97	1.812	⑧ 추진위원회 임의단체	3.32	2.167
⑨ 자금서류 제출	3.93	1.799	⑨ 행정관리 부재	3.20	2.073
⑩ 조합원 탈퇴·환급 규정	4.08	1.884	⑩ 조합원 승인없이 지출	3.36	2.152
⑪ 미진행시 조합해산	4.07	1.899	⑪ 조합원 출자금 지출	3.62	2.190
			⑫ 사업비지출 무제한	2.89	1.966
지역주택조합 투자위험 인식	4.43	2.187	**지역주택조합 제도개선 필요성**	5.14	2.189

식하고 있음을 알 수 있다. 그러나 이 외 나머지 문항들은 응답 평균값이 4(보통이다) 미만으로 해당 항목들의 개정으로는 문제를 개선하기에는 충분하지 않다는 의견이 많았다. 반면 주택법 개정에도 불구하고 남아 있는 문제점에 대한 위험인식 관련 설문에서는 모든 응답의 평균값이 4(보통이다) 이하로 나타났으며, 1(매우 모른다)이라는 응답의 가장 높은 비중을 차지하였다. 이는 잠재적 수요자인 일반인들이 지역주택조합 제도에 대한 이해도가 낮으며, 사업에서 발생할 수 있는 대부분의 문제에 대해 인지하지 못하고 있음을 보여준다.

개선인식 및 위험인식을 종합적으로 고려했을 시, 지역주택조합 사업의 전반적인 투자위험 및 추가적인 제도개선 필요성에 대한 설문에서는 응답 평균값이 각각 4.43. 5.14로 나타났으며, 두 설문 모두 7(매우 그렇다)의 비중이 가장 높게 나타났다. 즉, 지역주택조합 사업의 투자위험과 그에 따른 제도개선 필요성을 강하게 인식하고 있는 것이다.

마지막으로 <표 6>은 본 설문에 참여한 응답자들의 기초통계로 표본의 분포 현황을 보여준다. 성별 분포는 남성(54.2%)과 여성(45.8%)이 비슷했으며, 연령은 주택구매의 주요소비층인 40대~50대가 65.7%로 과반을 차지했다. 학력은 전문대까지 포함한 대졸자 비율이 82.5%로 대부분을 차지했으며, 직업은 회사원(38.1%)과 사업/자영업(28.0%)의 비중이 높았다. 순자산은 1억 원 미만(12.7%)부터 15억 원 이상(18.2%)까지 고르게 분포하는 것으로 나타났으며, 거주지역은

<표 6> 응답자 기초통계

구분	항목	빈도	비율(%)
성별	남	128	54.2
	여	108	45.8
연령	20대	7	3.0
	30대	23	9.7
	40대	70	29.7
	50대	85	36.0
	60대	21	8.9
	70대 이상	30	12.7
학력	고졸	41	17.4
	전문대졸	32	13.6
	대졸	131	55.5
	대학원 이상	32	13.6
직업	회사원	90	38.1
	사업/자영업	66	28.0
	전문/자유직	28	11.9
	전업주부	25	10.6
	은퇴자/취업준비	27	11.4
순자산	1억 원 미만	30	12.7
	1~3억 원	37	15.7
	3~5억 원	34	14.4
	5~7억 원	31	13.1
	7~9억 원	25	10.6
	9~11억 원	23	9.7
	11~13억 원	3	1.3
	13~15억 원	10	4.2
	15억 원 이상	43	18.2
거주지역	서울	54	22.9
	인천/경기도	70	29.7
	광역시	84	35.6
	그 외 지역	28	11.9

서울 및 인천/경기가 52.6%로 수도권에 인구가 집중된 현실을 보여주고 있다. 이와 같은 응답자 기초통계는 다양한 성인남녀 표본이 수집되었음을 알려주는 동시에 응답자들의 특성을 파악할 수 있게 해 준다.

Ⅳ. 분석결과

설문조사 자료를 바탕으로 본 연구에서는 크게 3가지의 분석을 실시하였다. 먼저 다중회귀분석을 활용하여 잠재적 수요자들이 지역주택조합을 선택하게 되는 요인에 대해 분석하였다. 다음으로 주택법 개정에 따른 개선인식 및 위험인식 관련 설문들이 동일한 인자로 묶이는지 확인하고 정보를 요약 압축하기 위해 요인분석을 실시하였다. 마지막으로 구조방정식 모형을 활용하여 요인분석에서 도출된 개선 및 위험인식 요인들이 지역주택조합의 투자위험 및 제도개선 필요성에 미치는 영향을 밝히고자 하였다.

1. 지역주택조합 선택요인 분석

본 절에서는 지역주택사업에 따른 조합원 피해가 계속됨에도 왜 수요가 끊이지 않는지를 파악하고자 다중회귀분석을 활용하여 잠재수요자들이 지역주택조합을 선택하게 되는 요인에 대해 분석하였다. 종속변수로는 신축아파트 취득 방법으로 지역주택조합 선택가능성을, 독립변수로는 지역주택조합의 장점을 바탕으로 한 선택요인과 지역주택조합 이외 다른 대안으로 신축아파트를 취득할 가능성을 나타내는 대안 선택요인, 응답자 인구통계학적 특성을 구성하였다. <표 7>은 다중회귀분석 결과를 보여주고 있으며, 회귀모형의 F=18.553(p<.000), 결정계수(R^2)값은 50.0%로 통계적으로 유의하며 설명력도 우수하게 나타났다.

먼저 지역주택조합 선택요인 중에서는 ④ 동·호수 선점, ③ 청약불필요, ① 낮은 분양가에 대해 긍정적으로 평가할수록 지역주택조합 선택가능성은 커지는 것으로 나타나, 잠재적 수요자들이 지역주택조합을 선택하게 하는 주요한 동인임을 알 수 있다. 반면 ② 낮은 계약금과 ⑤ 빠른 사업속도는 선택가능성에 미치는 영향이 통계적으로 유의하지 않았는데, 이는 최초 계약금이 아니라 향후 부담해야 할 전체 조합원 분담금이 중요하며, 완공까지는 오랜 기간이 필요하다는 것을 예상하고 있기 때문으로 해석된다.

다음으로 대안 선택요인 중에서는 응답자의 ① 신축아파트 매입가능성과 ② 청약을 통한 아파트 취득가능

<표 7> 다중회귀분석 결과

종속변수 : 지역주택조합 선택가능성		*B*	*S.E.*	*β*	*t*	*p*	*VIF*
상수		3.063	1.044		2.934	.004	
지역주택조합 선택요인	① 낮은분양가	.241	.081	.276	2.960***	.003	3.882
	② 낮은계약금	.005	.092	.006	.055	.956	4.917
	③ 청약불필요	.203	.099	.233	2.042**	.042	5.785
	④ 동·호수선점	.359	.094	.408	3.826***	.000	5.077
	⑤ 빠른사업속도	.026	.070	.030	.374	.709	2.805
대안 선택요인	① 신축아파트 매입가능성	-.100	.047	-.107	-2.145**	.033	1.099
	② 아파트청약 취득가능성	-.219	.054	-.218	-4.051***	.000	1.293
	③ 재개발·재건축 대비 위험성	-.083	.048	-.088	-1.742*	.083	1.141
응답자 특성[8]	① 성별 (남:0,여:1)	-.456	.183	-.121	-2.491**	.013	1.048
	② 연령	-.037	.083	-.024	-.445	.657	1.284
	③ 학력 (고졸:0,대졸:1)	-.441	.251	-.089	-1.755*	.081	1.143
	④ 순자산	-.115	.046	-.130	-2.528**	.012	1.185

F=18.553(p<.000), R^2=.500, adjR^2=.473,
B (비표준화 계수), ***β*** (표준화 계수), *p<.10, **p<.05, ***p<.01

8) 응답자 특성은 지역주택조합 선택가능성에 유의한 영향을 미치거나 통제변수로 필요한 변수만 투입하였다.

성이 클수록, ③ 재개발·재건축 대비 지역주택조합의 투자 위험성이 더 높다고 인식할수록 지역주택조합 선택가능성은 작아졌다. 마지막으로 응답자 특성을 살펴보면 여성보다는 남성이, 학력이 낮을수록, 순자산이 적을수록 지역주택조합을 선택할 가능성이 커졌다.

분석결과는 다른 대안들을 통해 신축아파트를 취득할 수 있다면 지역주택조합을 선택할 필요가 없지만, 높은 주택가격, 낮은 청약 당첨 기회, 재개발·재건축의 투자위험, 낮은 자산 수준 등으로 인해 신규아파트 취득 기회가 적어지면 지역주택조합을 대안으로 고려

<표 8> 개선인식 요인분석 결과

변수	요인1	요인2	요인3	요인4	Cronbach Alpha
	사업진행	조합원보호	관리투명성	탈퇴및해산	
① 대지소유권 확보	.858	.225	.267	.148	.900
② 공개모집 의무화	.676	.380	.253	.344	
③ 시공사 시공보증	.580	.326	.442	.315	
④ 조합원 손해배상책임	.312	.747	.344	.348	.936
⑤ 정보공개 의무화	.323	.740	.425	.230	
⑥ 허위·과장광고 처벌	.465	.581	.269	.421	
⑦ 회계서류 보관	.342	.361	.752	.268	.925
⑧ 신탁사 자금보관	.293	.296	.635	.403	
⑨ 자금서류 제출	.403	.487	.615	.289	
⑩ 조합원 탈퇴·환급 규정	.258	.385	.505	.686	.932
⑪ 미진행시 조합해산	.408	.393	.380	.612	
고유값	2.547	2.501	2.448	1.754	
공통분산(%)	23.153	22.735	22.259	15.945	
누적분산(%)	23.153	45.888	68.146	84.091	

KMO=.935, Bartlett's χ^2 = 2991.393 (p<.000)

<표 9> 위험인식 요인분석 결과

변수	요인1	요인2	요인3	요인4	Cronbach Alpha
	조합원부담	탈퇴및해산어려움	조합설립전위험	사업비지출	
① 출자금 미보전	.810	.349	.239	.216	.931
② 사업실패 조합원책임	.720	.400	.278	.264	
③ 추가분담금 증가	.708	.306	.288	.309	
④ 환불금액 미지급	.341	.800	.331	.236	.939
⑤ 조합원탈퇴 어려움	.331	.728	.312	.220	
⑥ 조합해산 어려움	.389	.713	.318	.228	
⑦ 주택법 의무부재	.261	.357	.821	.278	.944
⑧ 추진위원회 임의단체	.303	.287	.762	.233	
⑨ 행정관리 부재	.301	.407	.648	.432	
⑩ 조합원 승인없이 지출	.423	.278	.397	.742	.909
⑪ 조합원 출자금 지출	.530	.252	.383	.531	
⑫ 사업지출 무제한	.291	.420	.404	.516	
고유값	2.848	2.746	2.667	1.785	
공통분산(%)	23.730	22.884	22.225	14.875	
누적분산(%)	23.730	46.613	68.838	83.713	

KMO=.930, Bartlett's χ^2=3259.243 (p<.000)

하는 잠재수요가 증가할 수밖에 없음을 보여준다.

2. 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식 분석

본 연구에서는 지역주택조합의 투자위험 및 제도개선 필요성에 중요한 영향을 미치는 요인으로 잠재수요자들의 개선인식 및 위험인식을 들고 있다. 개선인식은 지속적인 주택법 개정이 지역주택조합의 문제점들을 얼마나 개선할 수 있을지에 대한 인식을 의미하며, 위험인식은 법 개정에도 불구하고 여전히 남아있는 문제점들을 얼마나 인지하고 있는지를 나타낸다. 본 절에서는 개선인식 및 위험인식을 측정하고자 선정된 변수들이 동일한 인자로 묶이는지 확인하고 정보를 요약·압축하기 위해 요인분석을 실시하였다(이희연·노승철,2012). 요인추출 방법으로는 주성분분석을 활용하였으며, 요인 수를 각각 4개로 가정하여 요인들을 추출한 뒤 베리맥스(verimax) 회전을 적용하였다.

<표 8> 및 <표 9>는 각각 개선인식과 위험인식 변수들을 요인분석한 결과를 보여주고 있다. 두 모형에서는 11~12개의 변수들이 4개의 요인으로 압축되었으며, 추출된 4개 요인은 전체 분산의 80% 이상을 설명하고 있다. 모형 적합도를 나타내는 KMO 측도가 0.9 이상이며, 바틀렛(Bartlett) 구형성 검정 결과도 유의확률이 모두 1% 미만으로 나타나 모형이 적합한 것으로 판단된다. 변수들의 적재값은 해당 요인에서는 0.516~0.858로 높은 반면, 타 요인에서는 모두 0.530 이하로 나타났으며, 크론바흐 알파(Cronbach Alpha) 계수도 모두 0.9를 상회하여 측정 도구의 타당성은 만족하는 것으로 해석된다.

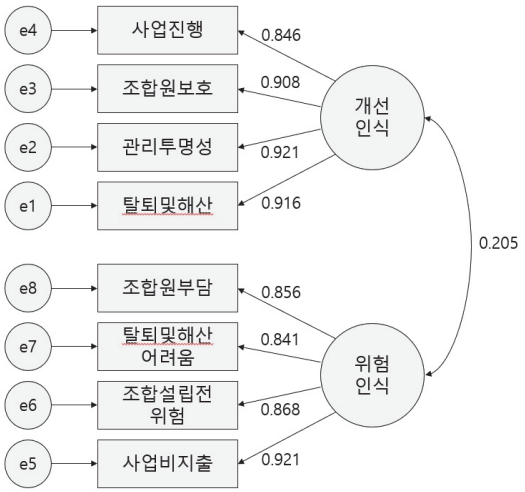
요인별로 묶인 설문의 성격을 바탕으로 개선인식에서 요인1은 “사업진행”, 요인2는 “조합원보호”, 요인3은 “관리투명성”, 요인4는 “탈퇴및해산”으로 명명하였으며, 위험인식에서 요인1은 “조합원부담”, 요인2는 “탈퇴및해산 어려움”, 요인3은 “조합설립전 위험”, 요인4는 “사업비지출”로 명명하였다. 이후 요인분석을 통해 추출된 요인별로 해당 변수들의 평균값을 생성하였으며, 생성된 평균값들은 구조방정식 모형의 측정변수로 활용되었다.[9)]

3. 지역주택조합 투자위험 및 제도개선 필요성 분석

본 절에서는 잠재적 수요자들이 가지고 있는 지역주택조합의 전체적인 투자위험 및 제도개선 필요성에 대한 인식을 분석하기 위해 구조방정식 모형을 활용하고 있으며, 구조방정식 수행 전 하위모형으로서 확인적 요인분석을 먼저 실시하였다.

확인적 요인분석에서는 앞서 요인분석을 통해 생성

<그림 3> 확인적 요인분석



<표 10> 확인적 요인분석 결과

잠재변수	측정변수	*B*	*β*	*S.E.*	*C.R.*
개선인식	사업진행	0.816	0.846	0.043	19.129***
	조합원보호	0.970	0.908	0.043	22.769***
	관리투명성	0.925	0.921	0.039	23.598***
	탈퇴및해산	1	0.916		
위험인식	조합원부담	1.047	0.856	0.055	19.158***
	탈퇴및해산 어려움	0.926	0.841	0.050	18.440***
	조합설립전 위험	0.979	0.868	0.050	19.758***
	사업비지출	1	0.921		

χ^2=62.121 (p<.000),
TLI = 0.962, *CFI* = 0.974, *RMSEA* = 0.098
*p<.10, **p<.05, ***p<.01

9) 구조방정식 모형에서는 변수 간 상관행렬(공분산행렬)을 바탕으로 분석이 되는데, 요인점수는 요인 간 상관관계가 모두 1이 되기에 구조방정식에서 분석이 되지 않는다. 이 때문에 요인점수 대신 변수들의 평균값을 이용하여 새로운 관측변수를 생성한 후 분석해야 한다(우종필, 2012).

된 측정변수들과 잠재변수인 개선인식 및 위험인식과의 관계를 검증하고자 하였으며, <그림 3> 및 <표 10>은 분석결과를 나타내고 있다. 측정모형의 적합도는 x^2=62.121 (p<.000), *CFI* 및 *TLI* 0.9 이상, *RMSEA* 0.1 이하로 본 측정모형이 자료를 잘 반영한 것으로 판단된다. 또한 모든 표준화된 요인적재량이 0.8 이상이고 유의수준 1% 수준에서 유의한 것으로 나타나 모든 측정변수와 잠재변수 간 유의미한 관계를 구성하고 있음을 확인하였다.

<그림 4>와 <표 11>은 확인적 요인분석에서 도출된 개선인식 및 위험인식과 지역주택조합의 전체적인 투자위험 및 제도개선 필요성 사이의 인과관계에 대한 구조방정식 분석결과를 보여주고 있다. 구조방정식 모형의 적합도는 x^2=62.121 (p<.000), *CFI* 및 *TLI* 0.9 이상, *RMSEA* 0.1 이하로 나타나 만족할 만한 수준으로 확인되었다.

분석결과 잠재변수인 개선인식 및 위험인식이 모두 지역주택조합 투자위험에 정(+)적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 위험인식의 경우, 주택법 개정 후에도 잔존하는 위험들에 대해 잘 인지하고 있는 응답자일수록 지역주택조합 사업에 대한 투자위험도 크게 받아들이고 있음을 알 수 있다. 반면 개선인식의 경우 주택법 개정에 따른 개선내용에 대해 잘 인지하고 있을수록 오히려 지역주택조합 사업의 투자위험을 크게 평가하였다. 즉, 주택법 개정으로 일정부분 개선되었다고 인식하더라고 지역주택조합 투자위험 인식

<표 11> 구조방정식 모형 분석결과

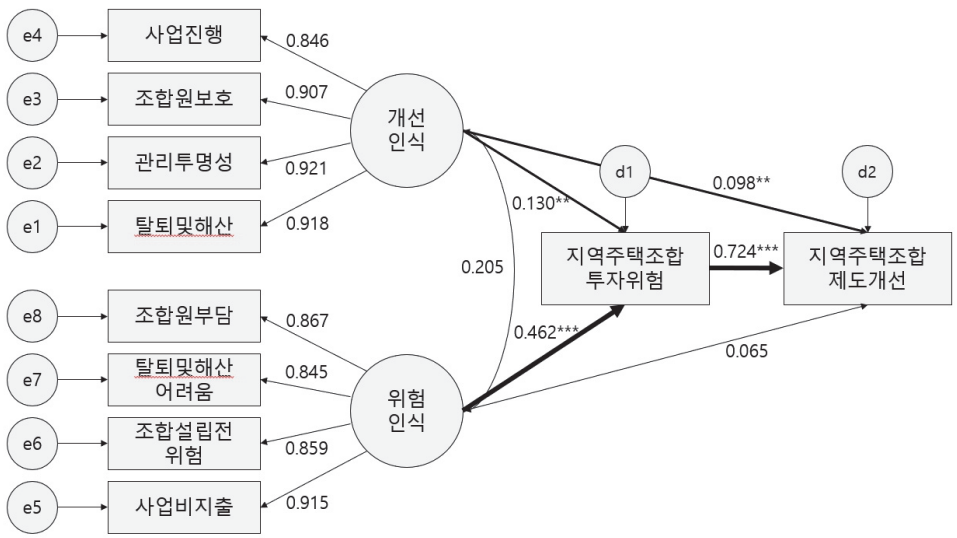
경로	*B*	*β*	*S.E.*	*C.R.*
개선인식 -> 투자위험	0.169	0.130	0.078	2.159**
위험인식 -> 투자위험	0.570	0.462	0.076	7.487***
개선인식 -> 제도개선	0.128	0.098	0.056	2.287**
위험인식 -> 제도개선	0.081	0.065	0.060	1.335
투자위험 ->제도개선	0.725	0.724	0.047	15.318***

x^2=62.121 (p<.000),
TLI = 0.962, *CFI* = 0.974, *RMSEA* = 0.098
*p<.10, **p<.05, ***p<.01

을 낮추는 역할을 하지 못한 것이다. 이를 반대로 해석하자면 주택법 개정으로 어떠한 사항이 개선되었는지 인지하지 못하는, 즉 지역주택조합 사업에 대한 이해도가 낮은 응답자일수록 투자위험을 상대적으로 낮게 평가하고 있는 것이다. 표준화된 계수값을 비교하면 위험인식이 투자위험에 미치는 영향이 0.462, 개선인식이 투자위험에 미치는 영향이 0.130으로 지역주택조합 사업의 투자위험을 평가하는데 위험인식이 더 많은 영향을 미침을 확인할 수 있다.

구조방정식 모형은 지역주택조합 투자위험이 추가적인 제도개선 필요성에 미치는 영향도 보여주고 있는데, 예상했던 대로 투자위험을 크게 받아들이는 응답자일수록 추가적인 제도개선의 필요성도 높게 인식하는 것으로 확인되었다. 반면 개선인식은 제도개선에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났으나 표준화 계수값(0.098)이 상대적으로 작고, 위험인식은 유의미한

<그림 4> 구조방정식 모형



영향이 나타나지 않았다. 하지만 이는 직접효과만을 산정한 것으로 간접효과까지 살펴볼 필요가 있다.

<표 12>는 개선인식 및 위험인식이 구조방정식 모형의 최종 종속변수인 제도개선 필요성에 미치는 직·간접 효과를 포함한 총효과에 대해 보여주고 있다. 개선인식의 경우 직접효과의 표준화 계수값(0.098)과 간접효과의 표준화 계수값(0.094)이 유사한 수준으로 직·간접 효과를 합친 총효과는 0.192로 산정되었다. 반면 위험인식의 경우 직접효과는 유의하지 않았던데 반해 간접효과는 1% 수준에서 유의했으며, 표준화 계수값이 0.334로 높게 나타나 직·간접 효과를 합친 총효과는 0.399로 산정되었다. 즉, 개선인식 및 위험인식이 제도개선 필요성에 직접적인 영향을 미친다기보다는, 지역주택조합의 전체적인 투자위험 인식을 높여서 결과적으로 추가적인 제도개선 필요성도 이끌어내게 되는 것이다.

<표 12> 직·간접 및 총효과

구분		개선인식	위험인식	투자위험
투자위험	직접효과	0.130**	0.462***	
	간접효과			
	총효과	0.130	0.462	
제도개선	직접효과	0.098**	0.065	0.724***
	간접효과	0.094**	0.334***	
	총효과	0.192	0.399	0.724

Ⅴ. 결론

정부에서는 지역주택조합 사업으로 인해 발생하는 사회적 문제의 심각성을 인지하고 이를 개선하고자 2016년, 2017년, 2020년 여러 차례에 걸쳐 주택법 내 지역주택조합 관련 규정들을 개정해 왔다. 그러나 대대적인 법 개정에도 불구하고 사업 지연과 불투명한 조합 운영으로 인한 조합원 피해는 끊이지 않고 있다. 이에 본 연구에서는 지역주택조합 제도 및 주택법 개정 내용을 검토하고, 잠재적 수요자들의 지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험 인식을 밝히고자 일반 성인남녀 236명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 본 연구의 분석 결과 및 시사점을 정리하면 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 신축아파트 취득 기회가 적을수록 지역주택조합 수요가 증가하게 된다. 선택요인 분석결과 지역주택조합의 장점인 낮은분양가, 청약불필요, 동·호수 선점이 지역주택조합 선택에 정(+)적인 영향을 미치는 반면, 다른 대안을 통한 신축아파트 취득 기회가 높을수록 지역주택조합 선택에 부(-)적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 높은 주택가격, 낮은 청약 당첨 기회, 재개발·재건축 사업의 높은 투자위험, 낮은 자산 수준 등 신축아파트 취득 기회가 낮은 시장환경에서는 조합원 피해가 계속됨에도 불구하고 지역주택조합을 선택하는 수요가 계속될 것임을 의미한다.

둘째, 주택법 개정에 따른 개선인식 및 위험인식을 조사한 결과 일반 대중들은 전반적으로 지역주택조합 제도 및 문제점에 대한 이해도가 낮았다. 주택법 개정에 따른 개선사항(사업진행, 조합원보호, 관리투명성, 탈퇴및해산)과 개정 후 잔존하는 위험(조합원부담, 탈퇴및해산 어려움, 조합설립전 위험, 사업비지출)을 얼마나 인지하고 있는지에 대한 설문에서는 대부분 평균값이 4(보통이다) 보다 낮았다. 또한 개선 및 위험인식이 낮을수록 지역주택조합의 전체적인 투자위험을 상대적으로 낮게 인식하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 조합원 가입 시 투자위험에 대한 교육과 조합원 보호 및 피해보상 관련 규정을 더욱 강화해야 함을 시사한다.

셋째, 주택법 개정에도 지역주택조합 사업의 문제점이 충분히 개선되지 못하였으며, 사업에 대한 투자위험도 여전히 높게 나타난다. 지역주택조합 제도 및 개정 내용 고찰에서 살펴보았듯이 가칭 추진위원회 단계에서는 현 주택법상 법적의무 및 지역자치단체의 행정적인 관리가 부재하며, 많은 소급예외 규정으로 현 주택법이 적용되지 못하는 사례가 빈번하다. 구조방정식 모형에서도 개선 및 위험인식이 높을수록 투자위험에 대한 인식이 증가하였는데, 이는 법 개정으로 일정부분 개선되었더라도 그 효과는 미미하며, 개정 이후에도 남아있는 문제들 때문에 투자위험에 대한 인식은 여전히 높은 수준임을 의미한다. 결과적으로 대대적인 개정에도 불구하고 여전히 같은 문제들이 반복되고 있으며, 일반 대중들이 지역주택조합 사업에 안심하고 투자할 수 없는 것이다.

넷째, 지역주택조합과 관련한 추가적인 제도개선이 필요하다. 구조방정식 모형의 최종 종속변수인 제도개선 필요성에 미치는 직·간접효과를 살펴보면, 예상대

로 지역주택조합의 투자위험을 크게 인식할수록 제도개선의 필요성도 높게 인식하는 것으로 확인되었다. 특징적인 것은 위험인식의 경우 간접효과가 커서 직·간접 효과를 모두 합친 총 효과가 매우 크게 나타난다는 점이다. 즉, 법 개정 후에도 남아있는 위험들에 대해 잘 인지하고 있을수록 지역주택조합의 투자위험을 크게 평가하고, 결과적으로 추가적인 제도개선의 필요성도 더 크게 공감하고 있는 것이다.

법 개정 이후에도 남아있는 위험들을 바탕으로 추가적인 제도개선 방안을 제안하면 다음과 같다. 먼저 조합원 보호를 위한 방안으로 사업 실패 시 출자금 보전 대책 수립, 추가 분담금 증가분 상한 수립, 조합원 탈퇴 및 환불 규정 강화, 조합해산 규정 개선 등이 필요할 것이다. 다음으로 사업의 안정성 및 투명성 제고를 위한 방안으로는 가칭 추진위원회의 법제화 및 행정관리 강화, 조합원 출자금의 사업비 집행 방식 수립, 사업비 항목별 지출규모 제한 등의 규정 신설이 요구된다. 이외에도 주택법 개정 시 소급예외 규정들에 대한 전면 재검토도 필요할 것이다.

이러한 연구 결과는 신규아파트 취득이 어려운 시장환경에서 지역주택조합을 선택하는 수요는 계속해서 존재할 것이며, 주택법 개정 후에도 여전히 남아있는 문제점들을 구체화하고 조합원들을 보호하기 위한 추가적인 제도 개선방안의 수립이 필요함을 시사하고 있다. 다만 본 연구는 잠재적 수요자 개인의 선택이나 인식에 초점을 맞춘 연구로, 지역의 특성(아파트 가격, 신규 아파트 공급(예정)세대수, 재개발 및 재건축 사업장 수 등)이 지역주택조합 사업에 미치는 영향에 대한 연구가 추가적으로 진행될 필요가 있다. 또한 지역주택조합 사업의 저해 요인 및 활성화 방안 분석을 통해 보다 구체적이고 세밀한 법 제도적 개선방안을 제안하는 연구가 이루어진다면 실질적인 법 개정 및 지역주택조합 시장환경 개선에 더욱 기여할 수 있을 것이다.

논문접수일 : 2023년 2월 20일
논문심사일 : 2023년 2월 23일
게재확정일 : 2023년 3월 10일

참고문헌

1. 강석점, “주택법상 지역주택조합 사업의 문제점과 개선방안 연구”, 「동아법학」 제76호, 동아대학교 법학연구소, 2017, pp. 97-131
2. 김광수 · 조인창, “지역 · 직장주택조합제도 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 31권 2호, 대한부동산학회, 2013, pp. 69-91.
3. 김도형, “지역주택조합 사업시행에 따른 효율적인 토지확보 인식에 관한 연구”, 동의대학교 경영대학원 석사학위논문, 2019
4. 김동희, 「재건축 · 재개발 리모델링 투자의 비밀」, ㈜채움과 사람들, 2022
5. 김민오 · 정삼석, “지역주택사업의 문제점을 통한 개선방안 연구: 통합 창원시를 중심으로”, 「한국산업융합학회」 논문집 제24권 제6호, 한 국산업융합학회, 2021, pp. 715-727
6. 김복득, “지역주택조합 사업의 개선방안에 관한 연구 -수요자의 인지도를 중심으로”, 대구대학교 도시학과 석사학위논문, 2017
7. 김성원, “지역주택조합제도 투명화 방안 인식조사”, 명지대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2020
8. 김평규, 지역주택조합의 추가분담금에 대한 조합원 인식에 관한 연구, 동의대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2020
9. 박지후 · 이범응 · 강정규, “지역주택조합사업의 추가분담금 변화 특성에 관한 연구”, 「한국주거환경학회지」 제18권 제4호(통권 제50호), 한국주거환경학회, 2020, pp. 269-293
10. 박환용 · 이상한 · 이인호 · 배구희, “지역 및 직장 주택조합제도의 개선방안 연구”, 「주택연구」 10권 2호, 한국주택학회, 2002, pp. 81-109.
11. 손용만 · 전상현 · 박태원, “지역주택조합사업 이슈분석을 통한 개선방향 연구”, 「도시정책연구」 제8권 제1호 통권16호, 도시정책학회, 2017, pp. 5-17
12. 우종필, 「구조방정식모델 개념과 이해」, 한나래출판사, 2012
13. 이남근, “주택법상 지역주택조합사업리스크관리방안에관한연구”, 전주대학교 부동산학과 박사학위논문, 2017
14. 이상철 · 이상엽,“지역주택조합의 주택건설 추진에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「한국건설관리학회 논문집」 제22권 제2호, 한국건설관리학회, 2021, pp. 72-79
15. 이제희, “지역주택조합에 대한 법적 연구”, 「토지공법연구」 제98집, 사단법인 한국토지공법학회, 2022, pp. 79-99
16. 이진규, “지역주택조합사업 기획단계의 공사비 예측에 관한 연구”, 「한국산학기술학회논문지」 제19권 제12호, 한국산학기술학회, 2018, pp. 653-659
17. 이춘원, “지역주택조합과 법률관계 구성”, 「집합건물법학」 제21집, 한국집합건물법학회, 2017, pp. 97-143
18. 이희연 · 노승철, 「고급통계분석론」, 법문사, 2012
19. 임윤수 · 김웅(2021), “[判例評釋] 지역주택조합 계약당사자의권리보호에 관한 연구:대법원 2021. 3. 25. 선고 2020다277641 판결”, 「부동산법학」 제25집 제3호, 한국부동산법학회, 2021, pp. 125-138
20. 정연부, “지역주택조합제도의 문제점과 개정 법제의 한계-주택법 [시행 2017.6.3.] [법률 제14344호, 2016.12.2., 일부개정 및 그 시행령을 중심으로“, 「성균관법학」 제29권 제3호, 성균관대학교 법학연구원, 2017, pp. 269-300
21. 조진희, “지역주택조합 조합원과 사업주체별 갈등요인 구조분석에 관한 연구”, 한양대학교 도시대학원 박사학위 논문, 2018
22. 조진희 · 김홍배, “지역주택조합사업에 미치는 핵심요인 도출에 관한 연구”, 「집합건물법학」 제22집, 한국집합건물법학회, 2017, pp. 113-131
23. 조진희 · 이주형, “지역주택조합사업의 성공요인에 관한 연구”, 「한국주거환경학회지」 제14권 2호 (통권 제32호), 한국주거환경학회, 2016, pp. 147-157
24. 한윤기, “지역주택조합제도의 법리에 관한 연구”, 순천대학교 법학 박사학위 논문, 2017
25. 홍성진 · 조명수, “주택법상 지역주택조합 개선방안 연구”, 「부동산연구」 제25집 제3호, 한국부동산연구원, 2015, pp. 131-141
26. Gerald Sazama, A Brief History of Affordable Housing Cooperatives in the United States, University of Connecticut, 1996

<국문요약>

지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식 연구

이 수 한 (Lee, Soo-Han)
이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)

정부에서는 지역주택조합 사업으로 인해 발생하는 사회적 문제의 심각성을 인지하고, 이를 개선하고자 2016년, 2017년, 2020년 여러 차례에 걸쳐 주택법 내 지역주택조합 관련 규정들을 개정해 왔다. 그러나 대대적인 법 개정에도 불구하고 사업 지연과 불투명한 조합 운영으로 인한 조합원 피해는 끊이지 않고 있다. 본 연구에서는 지역주택조합 제도 및 주택법 개정 내용을 검토하고, 잠재적 수요자들의 지역주택조합 선택요인과 주택법 개정에 따른 개선 및 위험 인식을 밝히고자 일반 성인남녀 236명을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

본 연구의 분석 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 높은 주택가격, 낮은 청약 당첨 기회, 재개발 · 재건축 사업의 높은 투자위험, 낮은 자산 수준 등 신축아파트 취득 기회가 적을수록 지역주택조합을 선택하는 수요가 증가하게 된다. 둘째, 일반 대중들의 지역주택조합 제도 및 문제점에 대한 이해도가 낮으며, 주택법 개정에 따른 개선 및 위험인식이 낮을수록 지역주택조합의 투자위험도 상대적으로 낮게 인식한다. 셋째, 주택법 개정으로 일부 개선되었더라도 그 효과는 미미하며, 개정 이후에도 잔존하는 문제들 때문에 지역주택조합 투자위험에 대한 인식은 여전히 높은 수준이다. 넷째, 법 개정 이후에도 남아있는 위험들을 파악하고 이를 해결하기 위한 추가적인 제도개선이 필요한 상황이다. 연구 결과는 신규아파트 취득이 어려운 시장환경에서 지역주택조합을 선택하는 수요는 계속해서 존재할 것이며, 주택법 개정 후에도 남아있는 문제점들을 구체화하고 조합원들을 보호하기 위한 추가적인 제도 개선방안의 수립이 필요함을 시사하고 있다.

주 제 어 : 지역주택조합, 주택법 개정, 선택요인, 개선 및 위험인식, 제도개선