

사회적 부동산 활성화를 위한 법·제도적 지원 방안

— 우리나라 사례를 중심으로 —

Legal and Policy Support for Facilitating Social Real Estate

— Focused on Korean Cases —

최 명 식*

Myungshik Choi

목 차

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| I. 서론 | IV. 우리나라의 사회적 부동산 사례 |
| II. 사회적 부동산의 개념 | V. 법·제도적 지원 방안 |
| III. 사회적 부동산 관련 정책 현황 | VI. 결론 |

그동안 부동산은 자산 불평등과 양극화 등 사회적 격차의 주요 원인으로 지적받아 왔다. 최근 우리나라에서도 새로운 형태의 부동산으로 등장하고 있는 지역공동체가 소유하고 활용하는 ‘사회적 부동산’은 이러한 문제 해결을 위한 대안으로 여겨지고 있다. 따라서 이 연구에서는 기존의 국공유(國公有)와 사유(私有)를 넘어서는 제3의 소유권인 공유(共有)를 바탕으로 하는 사회적 부동산의 개념과 우리나라 사례 고찰을

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2021..23.3>

투고일: 2021. 7. 31. / 심사외리일: 2021. 8. 5. / 게재확정일: 2021. 8. 24.

* 국토연구원 부연구위원

Associate Research Fellow, KRIHS

바탕으로 사회적 부동산 활성화를 위한 법·제도적 지원 방안을 제시하였다. 사회적 부동산이란 ‘지역공동체 주도로 확보하고 관리하며, 이를 통해 지역공동체의 역량 강화, 지역성 회복, 지역발전 등 공공의 이익에 기여하는 사회적 가치를 창출하는 부동산’을 의미한다. 이렇게 지역공동체의 소유권이 확보되면 구성원 간의 소통과 연대를 바탕으로 한 공동의 경험을 통한 장소성 확립, 지역의 저렴한 공간 확보와 지역 내 이익 선순환 등의 사회적 가치가 따라오게 된다. 최근 우리나라에서는 중앙과 지방정부의 정책적 지원이 시작되고 있으며, 사회적 금융 영역을 포함하여 여러 사례들이 등장하면서 시사점을 주고 있다. 사회적 부동산 활성화를 위해서는 사회적 금융의 지원을 원활하게 하며, 자산의 안정성 확보를 위해 가칭 ‘공유자산신탁’을 설립하기 위한 법률 제정 등이 필요하다. 중장기적으로 사회적 부동산 활성화를 위해서는 다양한 정책적 노력이 필요하다.

[주제어] 사회적 부동산, 공유자산, 지역공동체, 사회적 금융, 공유자산신탁, 공동체 소유권

I. 서론

최근 불거진 공기업 직원들의 부동산 투기 의혹으로 부동산 및 토지문제가 주목받고 있다. 이번 사건으로 인해 국민들이 느낀 박탈감은 그동안 우리 사회가 안고 있었던 자산 불평등과 양극화의 문제가 공정의 문제와 엮이면서 더 크게 다가온 것도 사실이다. 그동안 신자유주의 경제체제로 확대된 자산의 격차는 사람들로 하여금 정의로운 자산의 분배가 어떤 것인지에 대한 질문을 던지도록 했다. 특히 이러한 자산의 상당 부분을 차지하며, 개인의 경우 대부분을 차지하기도 하는 부동산은 사회적 불평등을 야기하는 대표적인 부문으로 지적받아 왔다.¹⁾ 그동안 국가와 공공

1) 남기엽/이진수, “부동산소득은 소득불평등에 얼마나 영향을 미치는가?: 부동산소득 추산과 Gini분해를 통한 소득불평등 영향 분석”, 토지+자유 연구 2017-1(16호), 토지+자유연구소, 2017, 26쪽.

은 토지공개념 도입 등 토지의 공공적 측면을 강화하기 위한 정책과 제도들을 확립하고자 하기도 하였지만, 일반 국민들 사이에서 부동산 영역은 안정적인 자산 축적이 도구로 인식되고 이용되어온 것도 사실이다. 부동산을 활용한 시세차익 실현, 이를 통한 부의 축적이 수 십년간 이어져 오면서 사회적으로 위화감을 조성해온 것도 사실이며 부동산 영역 전체가 투기 영역인 것처럼 부정적으로 인식되어온 것도 사실이다. 그러나 부동산 영역은 국민 모두의 삶에 지대한 영향을 주는 필수적인 영역이므로 투기 위주로 흘러가도록 내버려 둘 수도 없는 현실이다.

이런 상황을 개선하기 위해서는 우선 자산 불평등의 근원이 되고 있는 부동산의 역할을 바꾸려는 노력이 필요하다. 그동안 토지를 비롯한 부동산을 상품화된 시장 재화처럼 여기는 인식에 기반하여 일반적인 투자 또는 투기 행위가 정당화될 수 있었다. 그러나 미국의 법제와 판례를 살펴보다라도 공공이 사유재산인 민간 부동산에 대해 용도지역제(Zoning)를 시행하고 필요한 경우 수용까지 할 수 있는 근거가 ‘공공의 이익을 위해 경찰권(police power)을 사용하여 개인의 토지이용을 제한할 수 있다는 점’²⁾에 기반하고 있는 만큼 일반 재화와는 다른 토지의 공공성은 널리 인정되고 있다고 할 수 있다. 이러한 특성을 인정할 때 사적 재산권 보호와 대립되는 것으로 여겨지던 개발이익 환수나 토지공개념 등이 받아들여질 수 있을 것이다. 즉, 부동산의 특성을 일반적으로 생산되는 상품이 아니라 다음 세대도 같이 누려야 할 공동 자산이라는 측면이 강조될 필요가 있다. 이를 위해서는 새로운 형태의 부동산으로 사회적 격차를 완화하는 큰 줄기를 형성하는 것이 중요하고, 이러한 부동산의 역할 변화와 함께 국민들의 인식 전환도 필요하다.

따라서 이 연구는 기존의 국공유(國公有)와 사유(私有)를 넘어서는 제3의 소유권인 공유(共有)를 바탕으로 하는 부동산, 즉 사회적 부동산

2) Garvin, Alexander, *The American City: What Works, What Doesn't*, McGraw-Hill, 1996, p.357; Fischel, William A., *Zoning Rules!*, Lincoln Institute of Land Policy, 2015, p.29.

을 문제 해결의 대안으로 제시하고자 한다. 이를 위해 먼저 사회적 부동산의 필요성과 개념을 고찰하고, 현재까지 우리나라의 정책 지원 현황을 살펴본다. 그리고 우리나라의 사회적 부동산 사례를 분석하여 시사점을 도출한 후 사회적 부동산 활성화를 위한 법·제도적 지원 방안을 모색하고자 한다.

II. 사회적 부동산의 개념

최근 공유자산(Commons)이라는 개념이 화두로 떠오르고 있다. 이것은 주로 마을목장, 공동어장 등 과거로부터 주민들이 공동으로 활용하는 천혜의 자원을 의미했으나, 2009년 노벨 경제학상 수상자인 엘리너 오스트롬(Elinor Ostrom)이 1990년대에 저술한 ‘공유의 비극을 넘어(Governing the Commons)’라는 책을 통해 현대의 공유자산 관리 사례도 소개되었다. 그녀는 이 책을 통해 현대에도 공동체의 자치적인 제도와 규범이 작동하여 공유자산(communs)을 잘 이용하는 사례들을 제시하였고, 따라서 공유자산(communs)이 더이상 과거의 사례에 머물러 있는 것이 아니라 현재와 미래에도 충분히 만들어갈 수 있다는 가능성을 보여 주었다. 2008년 세계 금융위기 이후 신자유주의 체제의 부정적 측면이 부각되면서 2010년 이후 학계와 서구 선진 도시들을 중심으로 전세계적으로 공유자산(communs)에 대한 관심이 높아졌다. 이와 함께 지역공동체(communitiy)가 공동으로 소유하거나 이용하는 자산은 세계 곳곳에서 다양한 사례들을 통해 나타나고 있다.

사회적 부동산의 개념은 이런 배경에서 출발한다. 그동안 부동산의 소유권은 국공유(Public Ownership)나 사유(Private Ownership) 방식이 대부분을 차지했고, 일반 사람들의 인식도 그러했다. 공유(共有) 형태의 소유권을 가진 부동산은 과거부터 존재하기는 했으나 매우 한정적이었

고, 점점 줄어드는 추세였다. 이런 상황에서 지역공동체가 공동으로 소유하는 부동산을 만들어내겠다는 것이 사회적 부동산 개념의 큰 틀이다.

지역공동체 소유권(Community Ownership)은 국공유와 사유를 넘어서는 제3의 소유권으로, 공동체 소유를 말한다. 어떤 자산에 대해 지역공동체의 소유권이 확립되면 사회적 가치들은 자연스럽게 따라오게 된다. 즉, 지역공동체가 공동으로 부동산을 소유하기 위해서는 사전에 수많은 논의를 통해 구성원들 간의 합의가 있어야 하며, 합의가 되더라도 값비싼 자산인 부동산을 확보하기 위해서는 소유를 위한 조직을 만들어 공동으로 출자하고 대출을 받는 등 어렵고 장기적 일들을 함께 해 나가야 하기 때문이다.

한편, 소유가 아닌 장기 임대, 공간위탁, 공공의 선매입 후 자산화 등 지속가능한 활동을 보장하는 것도 지역공동체의 소유권을 확보한 부동산으로 포함될 수 있으며, 사회적 개발자(developer)가 먼저 개발한 후 지역공동체를 형성하여 자산을 이전하는 방식도 가능하다. 어떤 형태가 되었든 지역공동체가 소유하는 부동산은 시장(market)에서 거래되는 일반적 부동산과는 다른 특성을 가진 부동산의 생성이라는 의미를 갖게 된다.

사회적 부동산이란 ‘지역공동체 주도로 확보하고 관리하며, 이를 통해 지역공동체의 역량 강화, 지역성 회복, 지역발전 등 공공의 이익에 기여하는 사회적 가치를 창출하는 부동산’을 의미한다.³⁾ 캐나다에서는 ‘사회적 목적 부동산(Social Purpose Real Estate)’⁴⁾이란 ‘혼합가치(blended value)’⁵⁾로 보상받고자 하며 지역공동체의 이익을 목적으로 하

3) 최명식, “포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안”, 국토정책 Brief No.703. 국토연구원, 2019, 3쪽.

4) 캐나다의 Social Purpose Real Estate Collaborative에서 정의하는 사회적 목적 부동산의 개념(<https://www.socialpurposerealestate.net/about/what-is-spre>)

5) 경제적 가치와 사회적 가치를 혼합한 가치 (Emerson, “The blended value proposition: Integrating social and financial returns”, *California management review*, 45(4), 2003, p.45)

는 조직과 투자자들이 소유하고 운영하는 부동산과 시설물’을 의미한다고 정의하고 있다.⁶⁾ 영국에서는 ‘지역 자산(Community Asset)’이란 ‘지역공동체 조직이 소유하거나 관리하는 토지와 건물’을 의미한다고 정의⁷⁾하고 있으며, 이것은 부동산이 지역공동체가 관리해야 할 지역 자산의 핵심이라는 것을 나타내고 있다.⁸⁾ 즉, 지역공동체(community)와 토지와 건물 등 부동산의 연결이 핵심이라고 할 수 있다.

여기서 언급되는 지역공동체는 우리나라에서 어떤 형태를 나타내고 있는 것일까? 대도시, 신도시 등이 많은 한국에서는 전통적 형태의 지역공동체 뿐만 아니라 다양한 형태로 나타나고 있다. 즉, 전통적인 형태인 마을이나 주민단체 뿐만 아니라 각종 사회적 경제조직(협동조합, 사회적협동조합, 사회적기업, 자활기업, 마을기업 등)의 형태로도 나타나고 있다. 과거에 임의단체 형태로 활동하던 사람들도 정부의 사회적 경제조직 등록 및 지원 정책이 확대되면서 정부에서 인정하는 법인격을 갖춘 조직으로 많이 변경되고 있다.

이러한 지역공동체들이 중심이 되어 사회적 부동산을 형성해 나가는 과정을 지역자산화라고 한다. 지역자산화는 기존에 주된 소유 방식이었던 국공유(Public Ownership)와 사유(Private Ownership)가 아닌 제3의 소유 형태인 지역공동체 소유권(Community Ownership)⁹⁾을 통해 공유자산(Commons)을 만들어가는 과정(process)을 의미한다.¹⁰⁾ 즉, 지역자산화는 ‘사적(Private) 혹은 공적(Public) 재산권에 귀속되어 있는 토지 및 건물을

6) 최명식, 앞의 논문, 3쪽.

7) 영국 Locality에서 정의하는 개념 (<https://locality.org.uk/>)

8) 최명식/김승중/송하승/김수진/홍사흠/전은호/박윤미/오근상, 사회적 경제 활성화를 위한 지역기반 자산관리조직 도입 방안 연구: 사회적 부동산관리조직을 중심으로, 국토연구원, 2018. 21쪽.

9) 다른 용어로는 시민 소유권(Citizen Ownership), 사회적 소유권(Social Ownership) 등이 있음.

10) 최명식 외, 지역자산화를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 연구, 국토연구원, 2020. 25-26쪽.

지역공동체(Community)의 공유자산으로 전환함으로써 사용자의 토지 이용의 안정성과 효율성을 제고하고, 자산에서 발생하는 가치를 지역공동체가 함께 향유하는 과정¹¹⁾이라고 할 수 있다.

지역자산화를 통해 형성된 사회적 부동산은 일반적으로 중소규모 자산인 경우가 많으며,¹²⁾ 이런 자산이 지역적으로 소유된다는 특징을 갖는다. 또한 부동산의 소유도 광범위한 이해관계자에 의해 이루어지는 집합적 자산의 특징을 갖는다.

Ⅲ. 사회적 부동산 관련 정책 현황

우리나라에서도 사회적 부동산을 지원하기 위한 정책들이 최근 들어 중앙정부와 지방정부에서 하나둘씩 등장하고 있다.

1. 행정안전부 지역자산화 지원사업

행정안전부에서는 농협, 신용보증기금과 함께 2020년부터 2022년까지 3년간 ‘지역자산화 지원사업’을 추진하고 있다. 이 사업은 지역자산화를 희망하여 선정되는 각 사업지당 10억원 한도로 장기(15년간) 저리 대출을 제공하는 사업이며, 대부분 사업지가 위치한 지역의 지방정부에서 이자를 보전(1~2%)하며 협력하고 있다. 지방정부들은 보통 2~3년간 이자를 보전해주며 이 기간 중에는 원금은 상환하지 않아도 되는 거치기간 연장효과가 있어 초기자금 운영에 도움을 주고 있다. 자금은 유희공간 매입비나 운영자금으로 대출이 가능하며, 선정을 위한 조건은

11) 최명식 외, 지역기반 부동산개발 플랫폼 구축을 통한 젠트리피케이션 대응 방안, 세종국토연구원, 2017. 26쪽.

12) 최명식/박윤미, “사회적 부동산의 개념과 성공요인: 영국 사례를 중심으로”, 도시행정학보 제32권 제1호, 한국도시행정학회, 2019, 3쪽.

필요자금 중 10% 이상을 자기자금으로 충당해야 한다.

이 사업은 지역자산화를 명시적으로 지원하는 첫 번째 중앙정부 사업이라는 의미가 있다. 이 사업을 통해 2020년에는 65개, 2021년에는 94개의 단체가 공모에 참여하여 전국 각지의 지역자산화 수요들이 발굴되고 있다. 사업에 응모한 주체들은 커뮤니티 활동을 위한 공간, 조직 운영을 위한 공간, 마을사업을 위한 공간, 복지를 위한 공간 등으로 활용하고자 하는 사회적 경제조직들이었다.

〈표 III-1〉 「2020 행정안전부 지역자산화 지원사업」의 평가 기준

구 분	주요 고려 사항
소유/운영 구조의 공공성	공간 조성 및 활용과 관련된 의사결정에 지역 주민 참여 정도, 매입자금 조성에 있어 지역 주민 참여 계획 여부 등
공간이용의 적절성	공간 활용으로 추진하려는 사업이 지역사회 공헌하는지 여부, 지역 주민 누구나 사용가능한 공간인지 여부 등
추진주체의 역량	지역자산화 추진주체의 그동안 주요활동이 주민참여를 통한 지역활성화와 연관성이 있는지 여부 등
상환능력 등 재무사항	지역자산화에 필요한 자금 중 자기자금 비중이 10% 이상 여부 등

자료: 행정안전부, 2020년도 지역자산화 지원사업 공고문 (2020.3.5.)

이 사업은 지역자산화를 위해서는 금융 지원이 꼭 필요하며 공간 활용은 지역공동체가 자율적으로 결정하는 것이 지역사회에 더 적합하다는 것을 보여주었다. 또한 이 사업에 선정된 주체들은 사업 추진 이전에 지역 거버넌스가 충분히 구축될수록 더 나은 소유방식 및 의사결정구조 구축이 가능했다. 또한 이 사업은 앞으로 지역자산화 사업의 확산과 후속 사례에 시사점을 제공해 준다는 의미가 있다.

2. 서울시 『민간자산 클러스터 조성 용자사업』

서울시에서는 이미 조성한 ‘서울특별시 사회투자기금’을 활용한 사

업으로 2020년부터 ‘민간자산 클러스터 조성 융자사업’을 진행하고 있다.¹³⁾ 이 사업은 3, 4개 이상의 사회적경제기업이 자산을 공동소유하고 사용을 계획하는 경우에 지원해주는 사업으로, 다수의 참여자가 공동으로 소유하는 자산 마련을 지원해주는 사업이다. 선정된 주체에게는 약 30억원 한도 내에서 융자를 제공하며 금리는 평균 1.5%로 매우 낮게 책정되어 있다. 융자 기간은 총 10년으로, 5년 거치 후 5년 분할상환 또는 만기 일시상환을 선택할 수 있다. 융자 조건은 사회적경제기업이 60% 이상 입주해야 하며, 임대료 인상률을 연 5% 이내로 제한하는 것이다. 이 사업을 통해 지금까지 2020년에는 해빛투게더 협동조합(서울 마포), 2021년에는 사회적협동조합 사람과 공간(서울 강서)이 선정되었다.

이 사업은 지역자산화를 지원하는 지방정부기금을 활용하는 사업이다. 특히 부동산 가격이 높은 서울 지역의 공동체에게 실질적인 매입자금의 상당부분을 저리로 융자해주어 부동산을 확보할 수 있도록 지원하고 있다. 다만, 특정 지역의 지역공동체보다는 사회적경제조직 연합체의 공간 마련을 지원하는 성격이 있다는 점이 차이가 있다.

3. 경기도 시흥시 시민자산화 시범사업

경기도 시흥시에서는 낙후되어가는 월곶 지역의 원도심 활성화를 위해 공유재산을 활용해 시민과 함께하는 공동체자산 확보 전략으로 ‘시민자산화 시범사업’을 추진했다. 2017년 12월 예비사회적기업 (주)빌드와 ‘시흥시 시민자산화 시범사업 협약식’을 개최하여 시흥시는 제도개선 및 사업 지원, (주)빌드는 시민자산화 기금 적립 및 법인 설립을 추진한다는 내용의 협약을 체결하였다. 이 협약에 따라 시흥시에서 빈 상가를 매입해 (주)빌드에게 저렴하게(시세의 절반) 임대해 활용토록 하고, 5년 후 공동체자산으로 매입하도록 하려는 목적이었다.

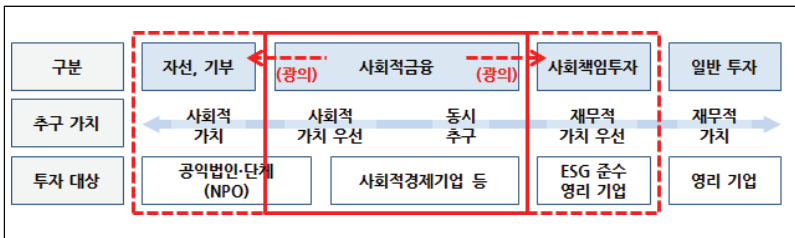
13) 현재까지 2020년, 2021년 사업이 진행되었다.

(주)빌드는 시흥시와 협약해 활용하고 있는 공간을 포함해 현재 4호점 까지 개업하고 월곶 현장에서 지속적으로 활동하고 있다. 2020년 조직을 설립하고 주민들과 함께 공간을 매입하는 등 협약 내용에 따라 자산화를 차근차근 진행하고 있다.

이 사업은 시흥시의 시장 퇴임 후 시범사업이 본사업으로 지속되지 못했으나, 2017년 말부터 시작된 공공부문 최초의 사회적 부동산 형성 지원사업으로 의의를 갖는다. 특히 공유재산 임대 후 저렴한 가격으로 매각을 통한 사회적 부동산 지원사업이라는 유형을 보여주고 있는 정책 사례이다.

4. 사회적 금융

사회적 금융은 사회적 가치를 추구하는 경제주체가 경영활동을 지속 하게 할 수 있도록 자금을 공급하는 것으로, 협의로는 사회적가치 창출 을 목적으로 사회적경제기업, 소셜벤처 등에 투자·융자·보증을 통해 자금을 지원하는 것을 의미하며, 광의로는 보조금과 자선지원행위와 사회적책임투자까지 포함한다.¹⁴⁾



〈그림 III-1〉 사회적 금융의 개념¹⁵⁾

14) 관계부처 합동. 2018. 사회적금융 활성화 방안, 3쪽.

15) 관계부처 합동. 2018. 사회적금융 활성화 방안, 3쪽.

<그림 III-1>에서 보는 바와 같이 현재 우리나라의 사회적 금융은 공공과 민간부문에 걸쳐 다양한 자원과 방식이 존재한다. 공공부문은 주로 융자나 보증, 민간부문은 융자, 임팩트투자, 크라우드펀딩 등의 방식을 활용하고 있으며 특히 사회적경제조직을 지원하는 자조기금을 마련하여 상호부조 형태로 지원하고 있다. 여러 지자체의 사회적경제기금¹⁶⁾이나 부동산 건설, 매입, 리모델링 등을 할 수 있는 지원자금들,¹⁷⁾ 한국사회가치연대기금¹⁸⁾ 등은 다수 존재하는 상황이다. 이렇게 우리나라의 사회적 금융 규모는 성장하고 있으나, 사회적 부동산 관련 상품이 적고 정책 자금 지원도 미비한 실정이다.

IV. 우리나라의 사회적 부동산 사례

1. (주)빌드

(주)빌드는 경기도 시흥시 월곶동을 기반으로 사업을 진행중인 로컬벤처이자 청년기업(사회적기업)이다. 앞서 설명한 것처럼 시흥시가 부동산을 선매입 후 공간을 저렴하게 임대하고 있으며, (주)빌드가 운영하면서 순차적으로 매입할 예정이다. 이 공간은 약 54평, 임대료 월 100만원에 현재 (주)빌드의 3호점인 신개념 맘 앤 키즈카페로 활용하고 있다. 2018년 9월부터 오픈하여 월 매출액 평균 1,200만원 정도이다.

16) 경기도(2020), 2020년 경기도 사회적경제기금 운용계획(안)

17) 정책자금으로 도시재생사업과 관련해서 주택도시보증공사(HUG)를 통해 지원되는 주택도시기금 융자 지원 사업들이 운용되고 있다.

18) 재단법인 한국사회가치연대기금은 국내 최초의 사회적 금융 도매기금으로 지속가능한 사회적 금융 생태계 발전과 사회적 경제의 활성화를 위해 2019년 1월 출범한 공익재단이다. (출처: 한국사회가치연대기금, 재단소개, <<https://www.svsfund.org/intro>>, 검색일: 2021.7.28.)

이 사례는 지역 주민과 공동 출자를 통해 3호점부터 지역의 공유자산을 화를 추진하고 있다. ㈜빌드가 월곶지역 내에서 추가 점포를 개업하고 현재 총 14명 중 11명을 지역 주민으로 직접 고용하고 있어 이곳에서 발생하는 이익을 지역 내에 재투자하게 되는 효과가 있다.

(주)빌드는 이 지역의 재생을 위해 지속적으로 커뮤니티 프로그램을 운영해 왔다. 2호점(북카페)에서 지역 아동들의 엄마들과 함께 정기적으로 다양한 활동을 하면서 기부도 하는 등 지역사회 활동을 활발히 하였다. 1호점(브런치 레스토랑)과 2호점을 통해 검증된 운영 역량을 바탕으로 지역공동체를 기반으로 지역의 단골고객을 확보하여 안정적으로 수익을 창출하고 있다.

이 사례는 월곶지역 재생을 위해 그동안 커뮤니티 활동을 활발히 하면서 지역공동체를 형성해온 주체가 지방정부와 협력을 통한 자산화 사업을 추진한 모델로서 의미가 있다.

2. 공유공간 나눔

공유공간 나눔은 서울 광진구에서 활동해온 사회적협동조합 ‘도우누리’를 중심으로 지역 사회적경제주체들이 연합하여 스스로 조성한 공간이다. 1994년부터 지역 단체들의 공간 조성 논의가 시작되어 2017년 광진주민연대 기금, 입주단체 보증금, 조합원 용자, 금융권 대출 등을 통해 현재 건물 매입을 완료하였다.

현 건물의 1층은 동네약방, 자활기업, 내부식당 및 공유공간, 2층은 병원(마을주치의), 3층은 협동조합 사무실과 공유공간, 4층은 사회적기업 및 광진주민연대, 5층은 지역 언론이 사용하며, 지하는 문화단체와 공유공간으로 활용하고 있다.

현재 이 건물의 소유권은 이사장 개인의 소유로 되어있다. 이것은 기존 은행권의 대출 관행과 과밀억제권역(수도권) 내 신설 법인에 대한

취득세 중과세 문제 때문이다. 이런 문제를 해소하기 위해 2019년 사회적협동조합을 설립하였으며, 설립 5년 이후 소유권을 사회적협동조합 도우누리로 이전할 예정이다.

이 사례는 젠트리피케이션 걱정 없이 안정적으로 활동하기 위한 순수 민간 주도 지역자산화 성공 사례이다. 지역에서 오랫동안 활동해온 조직들의 연대와 협력을 통해 부동산의 공동소유가 가능해졌다. 금융과 조세 문제를 회피하기 위해 개인 소유 건물로 등기하고 있는 부분은 제도적 한계이며 개선이 필요한 점이다.

3. 뉴하모니

대구광역시를 기반으로 활동하던 3개의 사회적경제조직들이 안정적이고 원활한 활동과 지역사회 기여를 위해 스스로 사회적 부동산을 형성하였다. 이들은 2018년부터 공동매입을 추진하여 2020년 8월 입주를 완료하였으며, 자금은 자기자본금, 사회적금융대출, 중소기업진흥공단 지원금(총 14억원) 등을 활용했다. 이들은 초기에는 새로운 법인을 설립하여 각 조직에 임대하려고 했으나, 신설법인은 중소기업진흥공단의 지원금을 받을 수 없어 건물을 3개 조직이 구분소유하는 방식으로 매입하게 되었다.

현재 각 주체는 각자의 미션을 수행하고 있으나, 1층 빅헨즈 카페는 지역주민이 함께 사용 가능한 공간이다. 구체적으로 레드리본 사회적협동조합은 1, 2, 5층에서 카페, 사무국, 사회적 주택으로 활용하고 있으며,¹⁹⁾ 사회적협동조합 동행은 4층, 지역문화공동체 반반협동조합은 3층을 활용하고 있다.

이 사례는 안정적 공간 확보를 위해 민간이 주도하고 공공의 정책자금 일부가 지원된 지역자산화 성공 사례라고 할 수 있다. 각 주체들이 지역

19) 1층은 빅헨즈 카페, 2층은 사무국, 5층은 사회적 주택 꿈담채(5호)로 활용하고 있다.

에서 10년 이상 활동하며 좋은 평판과 함께 형성한 네트워크를 기반으로 하였다. 뉴하모니 건물이 들어선 이후 공실이 많고 한산했던 지역이 통행량이 늘어나고 활력이 생기는 등 쇠퇴한 거리의 활성화 효과가 있었다.

4. 해빗투게더 협동조합

서울 마포구에서 활동하던 3개의 협동조합들은 젠트리피케이션 문제에 대응하기 위해 시민투자를 통해 부동산을 매입하기로 하였다. 이를 위해 2018년에 마포 지역에서 활동하던 3개의 협동조합이 모여서 ‘해빗투게더 협동조합’을 설립²⁰⁾하여 지역자산화 계획을 수립하고 출자조합원 모집을 통해 자기자본을 마련했다. 2~3년간 많은 노력 끝에 조합원 출자, 기관 및 개인투자(크라우드펀딩), 정책자금으로부터의 사회적 금융(2020 행정안전부 지역자산화 지원사업, 서울시 민간자산 클러스터 융자 지원사업)을 통해 건물 매입(약 36억원)에 성공했다.

현재 매입한 공간을 활용하여 마포구 성산동에 ‘모두의 놀이터’를 개관하였다. 공간 활용과 관련해서는 커뮤니티 라운지, 공유오피스, 복합문화공간, 커뮤니티 펍, 스튜디오, 파티룸으로 구성하고 있다.

이 사례는 지역 주체들이 스스로의 필요에 의해 조직을 만들고 공공의 지원과 시민 참여(크라우드 펀딩)를 모두 활용하여 재원을 마련하여 자산화에 성공한 모델이다. 그러나 사회적 부동산 설립을 위한 합의나 법인 설립 등 모든 준비가 완료되었을 때 적시에 자금이 지원되지 않아 건물 계약에 실패한 경험이 몇 차례 있었다. 또한 협동조합 내에 부동산 취득 및 관리 노하우가 축적되어 있지 않아 시행착오를 겪기도 했으나, 서울시 마을공동체 종합지원센터 등의 컨설팅, 교육과 같은 지원을 받아

20) 2018년 1월 ‘Happy Together, Have It Together’를 모토로 하여 서울시 마포구를 기반으로 활동하던 3개의 협동조합(우리동네나무그늘협동조합, 삼십육점육도씨의료생활협동조합, 홍우주사회적협동조합)이 ‘해빗투게더 협동조합’ 결성 (3개 협동조합의 조합원 총 1,200여명)

성공리에 사회적 부동산을 확보할 수 있었다.

5. 사회적협동조합 사람과 공간

서울 강서구에서 활동하던 여러 단체들이 모여 과도한 임대료 부담과 임대 만료 시 쫓겨나고 이주 비용이 많이 드는 등의 부담으로 안정적이고 지속적으로 지역 활동이 가능한 인프라 구축을 위해 지역자산화를 시작했다. 초기에 3개 단체가 모여서 같은 공간을 임대하여 사용하는 경험을 공유하면서 3년에 걸쳐 공동으로 공간을 마련할 것을 합의하고 2020년 함께 사회적협동조합 사람과 공간을 설립하기에 이르렀다. 그 과정 중에 함께 자산화를 위한 컨설팅, 교육, 사례 조사 등을 꾸준히 진행하면서 준비했다.²¹⁾ 이를 바탕으로 조합원 출자, 공공생생연대기금, 대출(행안부 지역자산화 지원사업, 서울시 민간자산 클러스터 조성 융자사업), 크라우드펀딩(현재 진행 중)을 통해 재원을 조달하여 2021년 상반기에 건물 매입에 성공하여 하반기에 입주할 예정이다.

이 사례는 지역에서 활동하던 여러 주체들이 협력해서 사회적협동조합을 설립하여 지역자산화를 추진한 모델을 보여준다. 지역의 주체들이 모여서 함께 공간을 사용하며 활동한 경험을 축적한 이후에 합의와 공동출자를 통해 건물을 매입한 것이다. 이들은 처음부터 지역자산화를 목표로 하였고, 사회적협동조합이라는 전담 조직을 설립하여 사업을 완성했다. 사업 진행 과정에서는 공공부문의 체계적인 지원과 금융 지원²²⁾을 통해 사회적 부동산을 형성한 사례이다. 다만 ‘공유공간 나눔’과 마찬가지로 과밀억제권역 취득세 중과세 대상이 되어 초기에 많은 지출이 예상되고 있다.

21) 서울시 마을공동체 종합지원센터 공모사업(공동체공간 자산화 지원사업)에 2년 연속 선정(2019, 2020년)

22) 행정안전부와 서울시 정책사업에 모두 선정되어 지역자산화를 추진하였다.

6. 건맥1897협동조합

전남 목포 원도심에서는 쇠퇴하던 건해산물상가 거리를 다시 살리기 위해 지역 주민들이 나섰다. 2019년 9월 28일 건해산물 상인회를 중심으로 제1회 건맥1897축제를 개최했는데 6~7천명이 참여하여 성황리에 마무리되었다. 그 후 목포시 도시재생지원센터와 기존에 활발히 활동하던 건해산물 상인회와 건해산물조합이 주도하여 건어물과 맥주를 상시적으로 마실 수 있는 공간을 조성하려는 목표를 세우게 되었다. 이를 위해 만호동 해산물 상인회와 해산물조합 주민들을 중심으로 2019년 ‘건맥1897협동조합’을 결성하였다.

현재 건맥1897협동조합은 주민과 상인들을 중심으로 약 100여명의 주주로 확대되었다. 이들은 공간 마련을 위해 조합원 출자금, 임팩트투자(비플러스),²³⁾ 신험중앙회상생협력기금, 2020행안부지역자산화지원사업, 한국사회가치연대기금(SVS) 매칭자금 등 다양한 자금을 활용하였다. 이를 바탕으로 건해산물 거리에 건물을 매입하여 1층은 마을팝(건맥팝)으로 2020년 7월에 오픈하였고, 2~3층은 게스트하우스(건맥 stay)로 2020년 10월에 오픈하여 운영 중이다.

이 사례는 지역 주민들이 협동조합을 설립하여 단기간에 지역자산화에 성공한 사례이다. 사회적 부동산 형성 과정 전체를 통해 주민 스스로 지역을 활성화하고 변화에 대응하였다. 이 과정에서 공공의 적극적 지원이 있었으며, 조합에도 같이 참여하는 등 끈끈한 민관협력이 성공 요인이었다. 자금조달과 관련해서는 다양한 사회적 금융기관 및 상품을 활용하여 사업을 추진하였으며, 사회적 부동산을 형성을 통해 경험에 바탕을 둔 지역 부동산 공유에 대한 주민들의 이해도가 높아지는 성과가 있었다.

23) 새마을금고에서 이자 지원

7. 우리나라 사례의 시사점

우리나라에서 최근 나타나고 있는 사례들을 살펴보면, 사전에 지역 주체들 간 협력을 위한 합의와 신뢰 증진 과정이 있었으며, 공유 방식에 대해 함께 배우고 소통하며 스스로 연구하면서 사업을 진행하고 있다. 또한 대부분 사회적 부동산 형성을 위한 전담 조직을 설립하여 체계적으로 추진하였다.

공공부문의 역할과 관련해서는 공공부문의 부동산 선매입 후 순차적 매각을 통한 지원 방식을 활용할 필요가 있다. 또한 사회적 부동산 형성과 소유 주체가 되기 적합한 조직 형태를 마련하는 것이 필요하며, 현재 사회적 부동산에 대한 특례가 없어 부동산의 취득과 과세 등에 일반 부동산과 동일한 규제를 적용받고 있는 문제를 해결해야 한다. 자금조달 관련 지원 이외에도 공공부문의 컨설팅, 주민 교육 프로그램 운영 등 전문성을 강화하는 것에 대한 지원도 필요하다.

사회적 금융의 지원도 필요하다. 앞에서 언급한 사례들의 성공 요인으로는 정책자금을 비롯한 사회적 금융이 결정적 역할을 담당했다. 부동산의 특성상 지역공동체의 자발적인 사회적 부동산 형성 시 적시에 금융 지원이 이루어지는 것이 중요하다. 한편, 크라우드펀딩은 자금조달보다는 사업에 대해 동의하고 지지하는 시민들의 호응을 유도하는 역할이 더 중요하다.

V. 법·제도적 지원 방안

앞에서 사회적 부동산의 개념과 효과, 우리나라 실제 현장의 사례들을 살펴본 결과를 바탕으로 사회적 부동산 활성화를 위한 법·제도적 지원방안을 제시한다.

1. 사회적 부동산 지원의 원칙

각 주체나 지역사회에 대한 사회적 부동산의 영향력은 다양하게 나타난다. 사회적 부동산이 형성되면 그 자체로 지역에서 착한 임대인(건물주)의 역할을 하게 되며, 사회적 부동산 임대업이라는 새로운 유형의 임대업자(사회적 건물주)가 등장하는 효과가 있다. 이런 부동산들이 많아지게 되면 지역 부동산 시장에서 영향력을 발휘하여 지역 부동산 가격의 안정화에도 기여할 수 있다. 즉, 부동산이 투기의 수단에서 안정적인 거주와 활동을 제공해 주는 수단으로 인식이 전환되는 계기가 될 수 있는 것이다. 이렇게 되면 부동산 가격 상승으로 고통받던 지역 주민들의 박탈감이 소속감으로 변하고, 지역 분위기도 경쟁에서 함께하는 공동체로 바뀔 수 있으며, 공공이 지원하는 경우에도 낭비되던 공공재원이 공동체 발전의 마중물로 활용되는 선순환 구조가 확립될 수 있다.

이런 사회적 부동산을 형성하기 위한 지역 부동산 공유의 원칙은 다음과 같다. 먼저 지역 주민 공동소유의 전제조건은 자산의 안전성이 보장되어야 한다는 것이다. 공동으로 소유하는 부동산이 안정적으로 소유되지 못한다면 투자를 통한 주민들의 참여도 제한될 것이다. 둘째, 자산관리의 투명성이 확보되어야 한다. 주민들이 사회적 부동산 관리가 투명하게 이루어지는지 믿지 못한다면 참여하기 어려울 것이며, 공공부문이 지원을 하려고 해도 투명한 관리가 담보되지 않으면 어려울 것이다. 셋째, 주체의 책임성이 확보되어야 한다. 사회적 부동산 관리 주체가 다수 주민들을 대표하지 못하고 소수 특정인들만을 대변한다면 주민들의 참여가 어려울 것이기 때문이다.

2. 사회적 금융 지원 방안

사회적 부동산 형성을 돕기 위해서는 사회적 금융을 통한 자금 지원

이 필수적이다. 기존의 공공이나 민간 자금과는 다른 특성을 가지고 있는 사회적 금융이지만 사회적 부동산 지원을 위해서는 다음 원칙들을 확인해야 한다. 먼저 자금조달 주체가 민주적이고 협력적인 의사결정 및 이익 공유 구조를 가지고 있어야 한다. 둘째, 자금 집행 과정에서 사회적 공간과 콘텐츠를 만들어낼 수 있어야 한다. 셋째, 이익과 손해를 지역공동체와 사회적으로 공유해야 한다.

이러한 원칙 하에 기존 사회적 금융을 연계하는 방안을 모색해야 한다. 이를 위해서는 지역 주민이 공동으로 소유하고 운영하는 자산과 로컬비즈니스가 지니는 가치와 임팩트에 대한 중앙행정부처를 비롯한 공공기관의 이해 수준을 전반적으로 높일 필요가 있으며, 이를 위한 제도적 기반 구축과 정책적 지원이 필요하다. 예를 들어 사회적 부동산을 매입하는 사회적경제조직을 중소벤처기업부의 소셜프랜차이즈 육성, 교육청의 폐교 활용 서비스업 육성, 코레일의 폐역사 관광상품 개발, LH사가 활성화 사업 등의 각종 유사 지원사업과 연계하고, 입지분석을 통해 합리적인 사업계획을 수립할 수 있도록 컨설팅하는 것이 필요하다.

기존의 사회적 금융을 연계하는 것을 포함하여 궁극적으로는 사회적 부동산을 지원하기 위한 금융 생태계의 조성이 필요하다. 기존의 정책자금, 민관협력기금, 지자체 기금을 통한 사회적 금융을 연계하고, 공공과 민간이 협력하여 사회적 부동산 지원을 위한 민관협력펀드를 조성하는 것이 필요하다. 또한 이러한 지원을 사회적 부동산 형성 단계별로 나누어 계획 단계에서 필요한 지원과 실행 단계에서 필요한 지원을 구분해야 한다. 공공의 정책적 지원을 위해서는 단기적으로 사회적 부동산 관련 크라우드펀딩 플랫폼을 활성화하는 것과 함께 협동조합 우선출자제도를 보완²⁴⁾하여 자금 마련을 지원해야 한다. 중장기적으로는 사회적 금

24) 정부는 협동조합기본법 제22조의2(우선출자) 항목을 신설(2020.10.1. 시행)하여 협동조합의 자기자본 확충을 위한 제도가 도입된 것은 큰 의미를 가지지만, 신설 협동조합에 적용하기 어렵고 우선출자 비율도 한정되어 아직은 실효성을 갖지 못하는 상황이다 (최명식 외, 2020).

용을 사회적 부동산과 연결시키는 중개기관을 육성해야 하며, 지역공동체 주식을 발행하여 주민들의 투자를 통한 자금조달을 용이하도록 할 필요도 있다. 또한 장기적으로는 사회적 부동산에 대한 인식이 확산되고 폭넓은 지지를 얻게 되면 지방정부가 사회적 부동산에 일정 비율을 직접 출자하는 방안도 고려해 볼 만하다.

3. 법적 지원 방안

사회적 부동산 지원의 원칙 중 하나인 자산의 안전성을 확보하기 위해서는 부동산을 공적 주체에게 신탁하여 소유권을 안정적으로 확보하는 방안이 있다. 이렇게 신탁된 부동산은 공익목적 부동산이라는 것을 객관적으로 인정받아 공공 지원의 정당성을 확보하고 특혜시비를 차단하는 수단으로도 기능할 수 있다. 즉, 특정 부동산을 사회적 부동산으로 공식적으로 인정하기 위한 제도로 활용할 수 있는 것이다. 또한 공공의 부동산을 위탁받는 것(민간위탁)이 아니기 때문에 사회적 부동산 활용 주체의 자율성을 확보할 수 있다는 것이 장점이다. 이런 방법을 제시하는 이유는 부동산의 소유 주체보다는 부동산 자산 중심의 관점으로 관리하는 것이 더 효과적이기 때문이다. 왜냐하면 이것이 소유 주체의 도덕성이나 책임성에 의존하는 것보다 명확한 기준 설정이 가능하기 때문이다. 즉, 소유자와 상관없이 부동산을 장기간 보유하는 것만으로도 시장과는 다른 유형의 부동산이 될 수 있다. 이런 신탁 계약을 가칭 ‘공유자산신탁’이라고 할 때 법률 제정을 통한 제도화가 필요하다. 기존의 신탁 관련 법제들을 고려하면 개별 법령의 조항마다 예외나 특례 규정을 두기보다는 사회적 부동산을 위한 가칭 ‘공유자산신탁법’을 제정²⁵⁾하여 입법 취지²⁶⁾를 구현할

25) 공익신탁제도를 도입하기 위해 별도로 제정된 공익신탁법의 사례 참조

26) 이 법률을 통해 공유자산신탁에 신탁된 부동산을 사회적 부동산으로 인정하여 특혜시비로부터 자유롭게 공공과 민간의 각종 지원을 연결할 수 있는 근거를 마련하고자 한다.

수 있는 내용을 담도록 하는 것이 바람직한 것으로 판단된다.

또한 사회적 부동산의 취득 및 보유 단계에 세제혜택 인센티브를 제공하는 것이 필요하다. 구체적으로 취득등록세 및 보유세 감면, 출자(투자)금에 대한 세액공제 등을 위한 법률 개정을 고려해 볼 수 있다. 이를 바탕으로 지속적인 민관협력체계를 구축하여 도시재생, 상가 활성화 등 다양한 공공사업과 연계와 협력이 가능토록 해야 할 것이다.

4. 정책적 지원 방안

사회적 부동산 활성화를 위한 정책적 방안으로는 유희 국공유재산을 지역공동체에게 장기임대하거나 우선매입권을 부여하는 등 활용을 용이하게 할 필요가 있다. 또한 지역 토지은행을 신설하여 민간 유희공간을 확보하고 적시적소에 제공하는 방안도 필요하다. 지역 토지은행에서 유희토지 등을 선매입한 이후에 장기적으로 지역공동체에게 소유권을 이전하는 방식으로 정책 지원이 필요하다.

또한 사회적 부동산 형성 과정 중에 교육 프로그램을 제공할 필요도 있다. 주체의 형성, 의사결정 구조 구축, 출자금 납입, 자금조달 계획 수립, 주민투자 유치 등 현실적 컨설팅이 필요하다. 관리조직 운영, 정관 작성 등 사회적 부동산 운영 가이드라인을 제공할 필요도 있다.

Ⅵ. 결론

이 연구에서는 양극화와 불평등과 같은 문제의 해결을 위한 대안으로 사회적 부동산의 필요성과 개념에 대해 살펴보고 사회적 부동산의 활성화를 위한 방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 우리나라에서 나타나고 있는 관련 제도 및 사례들을 분석하였고, 이러한 분석에 기반하여 여러

법제도적 지원방안을 제시하였다.

사회적 부동산 지원을 위해서는 먼저 자산의 안전성이 보장되고, 자산관리의 투명성이 확보되어야 하며, 소유나 관리 주체의 책임성이 담보되어야 한다. 이런 중요한 문제를 해결하기 위해 가칭 ‘공유자산신탁’을 제도화해야 하며, 이를 위해 새로운 법률의 제정이 필요하다. 또한 사회적 부동산 형성을 위한 자금조달을 지원하기 위해 다양한 사회적 금융의 지원을 늘려야 한다. 결국 사회적 부동산이 새로운 형태의 부동산으로 사회적 격차를 완화하고 지역공동체를 활성화하는 등의 순기능을 발휘하기 위해서는 더 많은 사례들이 등장해야 한다. 이를 위해서 사회적 금융을 비롯한 다양한 정책적 지원이 필요하며 가칭 ‘공유자산신탁’을 중심으로 각종 지원 정책을 연결시키는 것이 중요하다.

한편 중장기적으로 사회적 부동산의 공익성을 확보하기 위해서는 도시재생, 사회주택, 사회적경제, 마을공동체, 사회혁신 등의 다양한 영역에 사회적 부동산의 개념을 구조적으로 장착할 수 있도록 하여 관련 정책 수립을 촉진할 필요도 있다. 다수의 이해관계자가 사회적 부동산을 함께 공유하는 구조를 마련하는 것을 지원하여 사회적 소유를 촉진하고 국공유 또는 유휴 부동산 활용을 위해 신탁 제도를 도입하여 사회적 사용도 촉진해야 한다.

이와 함께 사회적 부동산 지원을 위한 지역 기금을 신설해야 하며, 이를 위한 법령 또는 조례 제정을 통해 제도적 기반을 마련해야 한다. 장기적으로는 지방정부의 직접 출자를 통해 민관이 공동으로 소유하는 사회적 부동산을 형성하기 위한 노력이 필요하다.

참고문헌

1. 단행본

- 최명식/김승중/송하승/김수진/홍사흠/전은호/박윤미/오근상, 사회적 경제 활성화를 위한 지역기반 자산관리조직 도입 방안 연구: 사회적 부동산관리조직을 중심으로, 국토연구원, 2018.
- 최명식/박소영/홍사흠/손은영/전은호/이상진, 지역자산화를 위한 사회적 부동산 활성화 방안 연구, 국토연구원, 2020.
- 최명식/홍사흠/전은호, 지역기반 부동산개발 플랫폼 구축을 통한 젠트리피케이션 대응 방안, 국토연구원, 2017.
- Fischel, William A., *Zoning Rules!*, Lincoln Institute of Land Policy, 2015.
- Garvin, Alexander, *The American City: What Works, What Doesn't*, McGraw-Hill, 1996.

2. 학술지

- 남기업/이진수, “부동산소득은 소득불평등에 얼마나 영향을 미치는가?: 부동산소득 추산과 Gini분해를 통한 소득불평등 영향 분석”, 토지+자유 연구 2017-1(16호), 토지+자유연구소, 2017, 1-30쪽.
- 최명식, “포용적 도시를 위한 사회적 부동산 활성화 방안”, 국토정책 Brief No.703. 국토연구원, 2019, 1-8쪽.
- 최명식/박윤미, “사회적 부동산의 개념과 성공요인: 영국 사례를 중심으로”, 도시행정학보 제32권 제1호, 한국도시행정학회, 2019, 1-30쪽.
- Emerson, “The blended value proposition: Integrating social and financial returns”, *California management review*, 45(4), 2003, pp.35-51.

3. 웹자료

한국사회가치연대기금, “재단소개”, <<https://www.svsfund.org/intro>>, 검색일: 2021.7.28.

4. 기타

경기도. 2020. 2020년 경기도 사회적경제기금 운용계획(안)

관계부처 합동. 2018. 사회적금융 활성화 방안.

(재)밴드. 2020. 사회적경제 공제기금 소개 (2020. 5)

행정안전부. 2020년도 지역자산화 지원사업 공고문 (2020. 3. 5.)

[Abstract]

Legal and Policy Support for Facilitating Social Real Estate

– Focused on Korean Cases –

Myungshik Choi*

Real estate in South Korea has been blamed as one of the main causes of social disparities such as asset inequality and polarization. Recently, in South Korea, the emerging ‘social real estate’ that community owns and/or uses is considered as an alternative to address those issues. Therefore, this study tries to review the concept and cases of the social real estate that is based on the community ownership, the third ownership beyond public and private ownership, and to suggest legal and institutional support strategies for increasing the social real estate. The social real estate is a new approach in owning, managing, and operating community assets by community, and is expected to directly return social and economic benefits back to the community, and to reinforce the community based on the increased collective power from the various community members. The community ownership is followed by social values such as building sense of place through the common experiences with communication and cooperation between community members, increase of affordable spaces, and positive circle of profits produced by the community. The national and local governments are currently initiated several policy supports, and a variety of cases of the social real estate including social finance sector in South Korea have many implications. For expanding the social real estate cases, more supports of social finance are necessary, and for securing property ownership, we need to legislate a special law to establish

* Associate Research Fellow, KRIHS

tentatively named “commons trust”. From a mid- to long-term perspective, diverse policy tools are needed to promote the social real estate.

[Key Words] Social Real Estate, Commons, Community, Social Finance, Commons Trust, Community Ownership