(사)대한부동산학회 제20대 임원 명단

고 문
오진모 한국관광개발원 원장
김정호 KDI 국제정책대학원 교수
김무원 주택문제연구소 소장
도희섭 서일대학교 교수

자문위원
서승환 연세대학교 교수
김선덕 주택도시보증공사 사장(전)
이성근 경희대학교 교수
이인수 한국부동산신문 대표
이재웅 서울사이버대학교 총장(전)
이주형 경기도시공사 감사
전경구 대구대학교 교수

명예회장 **이범관** 경일대학교 교수

이 사 장 **권대중** 명지대학교 교수

회 장 **서진형** 경인여자대학교 교수

학술부회장
김택진 LX국토정보공사 본부장
강경규 동의대학교 교수
김대명 대구과학대학교 교수
김준환 서울디지털대학교 교수
김학환 숭실사이버대학교 교수
김행조 나사렛대학교 교수
윤용건 동국대학교 행정대학원 교수
이상근 서강대학교 교수
신상화 한국국제대학교 교수
한상훈 중원대학교 교수

당연직부회장 **김복환** 국토교통부 토지정책과장

정책수석부회장 **강충원** ㈜세원 플러스 대표
이광균 경희대학교 교수

산업부회장
김연례 마곡스피드공인중개사 대표
곽은상 (주)엔탑자산관리 대표
박종근 (사)경기스폐셜 올림픽 코리아 감사
정철우 강남부동산아카데미학원 원장
이여정 (주)WC&C 대표이사
이상포 ㈜아라건축 대표이사
이정재 신동아건설(주) 전무이사
임석우 ㈜세븐팀코리아 대표이사
임종욱 ㈜알에셋부동산자산관리 소장
조득현 한양대학교 박사과정
조진희 (사)상도복합커뮤니티센타 이사장
주민호 (주)SM리얼티홀딩스 대표이사
박관우 파란아이티(주) 대표이사
하상호 ㈜씨엔디자인종합건축 대표이사
최종환 장암재개발정비조합 조합장

감 사
박세용 신한은행(준법감시부) 전임검사팀장
하용성 이글인터내셔날(주) 대표이사

이 사
강은택 한국주택관리연구원 책임연구원
강현호 성균관대학교 교수
고종완 교수
곽미정 김포대학교 교수
권영수 서일대학교 교수
권용일 대구한의과대학교 교수
김기영 인천도시공사 부장
김기운 경인여자대학교 교수
김경한 대구과학대학교 교수
김동재 (주)건축사사무소 광장 사장
김동환 서울사이버대학교 교수
김상명 제주국제대학교 교수
김승욱 신한대학교 교수
김승희 강원대학교 교수
김영미 상명대학교 교수
김영혜 서해대학교 교수
김옥주 주택도시보증공사 홍보차장
김용길 원광대학교 교수
김종진 전주대학교 교수
김주영 상지대학교 교수
김지석 공주대학교 교수
김 진 한국국토정보공사 연구위원
김판기 충북대학교 교수
김호철 단국대학교 교수
김홍택 한국복지사이버대학교 교수
남영우 나사렛대학교 교수
류병조 경민대학교 교수
류현욱 신한대학교 교수
박 인 숭실사이버대학교 교수
박정열 나사렛대학교 교수
박철규 미국변호사 박사
백민석 세명대학교 교수
백승철 대구과학대학교 교수
서정렬 영산대학교 교수
서철수 서일대학교 교수
성장환 한국토지주택공사 수석연구원
송석만 중부대학교 교수
신국미 청주대학교 교수
신우진 전남대학교 교수
여욱경 한양사이버대학교 교수
오정석 SH공사 수석연구원
유한수 극동대학교 교수
윤창훈 영진사이버대학교 교수
이명훈 한양대학교 교수
이성화 대구대학교 교수
이용석 의정부문화원 부원장
이재순 호서대학교 교수
이정만 공주대학교 교수
이종환 LX국토정보공사 본부장
이춘원 광운대학교 교수
이현준 경일대학교 교수
이호영 (주)GDC 대표이사
이홍렬 부천대학교 교수
임윤수 서일대학교 교수
장성대 건국대학교 미래지식교육원 교수
장재일 경일대학교 교수
전경운 경희대학교 교수
정우형 명지전문대학 교수
정재호 목원대학교 교수
정한수 SH공사 박사
정회근 남서울대학교 교수
조만승 LX국토정보공사 부사장
조현진 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
진미윤 LH한국토지주택공사 연구원
진창하 한양대학교 교수
최인호 남서울대학교 교수

운영위원회
위 원 장 **김천태** 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
부위원장 **조용철** 대우건설 부장

편집위원회
위 원 장 **김행조** 나사렛대학교 교수
부위원장 **한상훈** 중원대학교 교수
부위원장 **이춘원** 광운대학교 교수
간 사 **강은택** 한국주택관리연구원 책임연구원

학술위원회
위 원 장 **금상수** 세명대학교 교수

국제위원회
위 원 장 **김 진** 성결대학교 교수
부위원장 **엘리스임** 중국상해 방지산(부동산) 대표

산학협력위원회
위 원 장 **고동현** ㈜켄들스퀘어 과장
부위원장 **이기호**

부동산연구소
연구소장 **김준환** 서울디지털대학교 교수
부 소 장 **강중용** 지지경매교육원 부원장

부동산정책위원회
위 원 장 **모현숙** 한국부동산리츠투자자문협회 회장
부위원장 **서창호** 유일그룹 대표이사

학술위원회
홍보분과위원장 **구찬림** 우리 P&S 신개발사업부 본부장
정책분과위원장 **정경만** ㈜그리소프트 대표
평가분과위원장 **조현진** 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
개발분과위원장 **박현민** 삼성공인중개사 대표
관리분과위원장 **최수범** 철도청 부장
회계분과위원장 **김영준** ㈜고려인터내셔널 이사
경영분과위원장 **이정현**
상담분과위원장 **오천진** 대림대학교 겸임교수
금융분과위원장 **김성진** 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
행정분과위원장 **오영순** 원공인중개사사무소 대표
법률분과위원장 **황숙희** 명지대학교 부동산대학원 겸임교수
중개분과위원장 **채현길** 국민대학교 겸임교수
교육분과위원장 **장 건** 김포대학교 겸임교수
국제분과위원장 **신대철** (주)DAIA 대표이사
정보분과위원장 **박호진** 머니투데이 산업부장
도시재생분과위원장 **안명규** 파주시의회 부의장

사무국 사무국장
사무간사 **권오성** 명지대학교 부동산대학원 조교

표지면지

목 차

◈ 논 문

- 오피스의 NOI와 공실률 및 거시경제변수간의 동태적 연구 ····· 5
  -서울시 오피스시장을 중심으로-
  조한국 · 김영곤

- 서울시 아파트 경매 특성에 관한 지역별 비교 분석 ····· 25
  - 강남 및 강북지역을 중심으로 -
  오대희 · 박문수

- 상가임대인의 계약갱신 거절사유에 관한 연구 ····· 45
  - 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결을 중심으로 -
  서영천

- 소유자불명 토지의 발생원인과 해소방안 ····· 61
  오동주 · 장희순

- 도시재생지원센터 직무만족도 영향요인 연구 ····· 75
  - 강원도 내 도시재생지원센터를 중심으로 -
  조강현 · 김승희

- 임대주택 입주자 주거만족도 분석 연구 ····· 95
  이창종

- 혼합연구방법론 적용을 통한 유휴공공시설 활용 방안 도출에 관한 연구 ····· 111
  - 군산시민문화회관 민관협력형 재생 사례를 중심으로 -
  임보영 · 김보미 · 윤주선

- A Study on the Development and Improvement of Metabus ····· 129
  Kim Jin

• 공공임대주택 특성에 따른 공급정책 개선방안 ····· 139
- 서울시 역세권 장기전세주택을 중심으로 -
박신태 · 김홍배

• 공공임대주택 공급체계의 이원화 방안 연구 ····· 157
조흥연 · 이춘원

• 빅데이터를 활용한 서울 강남역 상권의 코로나 전후 트렌드 분석 ····· 175
최정환

• 전월세상한제 및 계약갱신요구권에 대한 인식조사와 개선방안 ····· 205
- 수도권에 거주하는 일반인 중심으로 -
허윤조 · 이춘원

■ 學會誌 發刊規定 / 231
■ 學會 硏究倫理規定 / 245
■ 學會入會案內 / 248

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.5

오피스의 NOI와 공실률 및 거시경제변수간의 동태적 연구
- 서울시 오피스시장을 중심으로 -

조한국* · 김영곤**

A dynamic study of office opperating income,rent, and macroecomic variables
- Focusing on the Seoul office market-

Cho Han Kook · Kim, Yeong Gon

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 오피스시장의 이론적고찰
1. 임대료와 공실률 및 NOI의 고찰
2. 선행연구의 검토
3. 본 연구의 차별성

Ⅲ. 실증분석과 연구결과
1.실증분석
1) 자료의 구성과 기초통계량
2) 변수의 안정성
3) 적정시차 결정
4) 공적분검정
5) Granger인과관계검정
6) VECM모형의 추정
7) 충격반응분석
8) 분산분해분석

Ⅳ. 결론
1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

ABSTRACT

In this paper, we compared the NOIs and vacancy rates of each district by classifying them into Seoul's downtown area, Gangnam area, Yeouido area, and other areas. According to the results of the Granger causal test, the only vacancy rate was causal in the Gangnam area, and the employment rate among macroeconomic variables was found to have an effect on the strong exogenous variable on the NOI in the Gangnam area.

Using the VECM model, it was found that when the relationship between each region and macroeconomic variables deviates from the long-term equilibrium, each region changes in the short-run and restores the equilibrium. As a result of the shock response analysis, positive responses were found in the downtown area and the Gangnam area to the shock of the base rate among each area. In the Yeouido region, the impact of the employment and unemployment rates led to a downward trend in the negative direction, and it was empirically analyzed that liquidity in other regions was rising in the long-term positive direction.

As a result of the analysis of variance decomposition, it was empirically analyzed that the employment rate in the downtown area and Gangnam area, and liquidity in the Yeouido area and other areas have a large long-term effect.

Keywords : Net Operating Income, VECM, Granger Test, Impulse Responses, Variance Decomsitions.

* 강남대학교 부동산학 박사(bd1717@naver.com. 주저자)
** 강남대학교 부동산건설학부 교수(ygkim@kangnam.ac.kr. 교신저자)

【국문요약】

상업용부동산 가치는 DCF기법의 활용으로 상업용부동산의 자체적인 기본적 NOI(순운영소득)을 근간으로 NOI의 극대화의 중심으로 이루어져 가고 있다.

따라서 본 논문에서는 서울시 도심권역, 강남권역, 여의도권역, 기타권역으로 분류하여 각각의 권역별 NOI와 공실률를 비교하였다. Granger인과검정 결과에 의하면 유일하게 공실률이 강남권역에 인과하였으며 강남권역 NOI에 외생성이 강한 변수는 거시경제변수들 중에서 고용률이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

공적분검정 결과 장기균형관계를 확인하였다. 그리고 VECM모형을 이용하여 각각의 권역과 거시경제변수들과의 관계가 장기균형에서 벗어나는 경우 각각의 권역이 단기적으로 변화와 균형을 회복하는 것으로 나타났다. 충격반응분석을 통하여 외생변수들의 충격에 의하여 내생변수들의 반응의 정도를 수행하였다. 따라서 각각의 권역 중에서 기준금리의 충격으로 도심권역과 강남권역에서 양의 반응이 나타났다. 여의도권역에서는 고용률과 실업률의 충격으로 음의 방향으로 하향하는 추세로 이어지고 있었으며 기타권역에서는 유동성이 장기적으로 양의 방향으로 상승하고 있는 것으로 실증분석되었다.

분산분해분석 결과 도심권역과 강남권역에서는 고용률, 여의도권역과 기타권역은 유동성이 장기적으로 큰 영향력이 있는 것으로 실증분석되었다.

주제어 : 순운영소득, VECM, Granger Test, 충격반응분석, 분산분해분석

Ⅰ. 서 론

우리나라의 상업용부동산 시장은 1998년 IMF 외환위기 이전에는 상업용부동산 시장의 가격은 매매사례 가격으로, 즉 매매가격은 시간의 함수와 같은 형식으로 정하여져 가격형성이 이루어졌으나 이후에는 미국으로 부터 도입된 DCF기법의 활용으로 상업용부동산의 자체적인 기본적 체력으로 순운영소득을 토대로 매매가격이 이루어지고 있다. 상업용부동산의 자본차익에 대한 현금흐름의 중심에서 NOI의 극대화 중심으로 이루어져 공간의 미래시간 개념으로 수익을 창출하는 운영기법으로 이루어져 가고 있다.

미국의 부동산관리협회(IREM)의 연구자료에 따르면 부동산자산관리 업무 36가지 중에서 가장 중요한 업무가 '임차인 유지업무'라는 결과가 있다. 임차인을 빌딩에 장기간 유지

(Retention)함으로써 현금흐름을 중단없이 안정적으로 확보하면 빌딩의 순운영소득(NOI)이 증가하고 이에 따라 빌딩의 가치도 높아지기 때문에 부동산자산관리(Property Management, PM)를 '임차인을 유지하는 업무'로 정의하곤 한다.[1] 또한 부동산 투자전략 중 하나인 밸류에드 투자는 건물을 매입해 공실률을 낮추거나, 임대료를 높이거나, 우량임차인으로 변경하거나, 건물 구조를 변경해 부동산의 자산가치를 극대화시키는 전략이다.[2]

국토교통부 2021. 7. 07일자 자료에 의하면 부동산 직접투자와 비교 시, 수익률은 2배 이상인 것으로 나타났는데(주 투자대상인 오피스 기준), 이는 리츠의 경우 간접투자로서 우량·대형물건 투자가 수월하고 전문가에 의한 자산운용에 따라 운영효율성이 제고됨에 따른 결과로 분석된다. 국토부에 따르면 직접투자시에는 4.17%의 수익률 달성, 자산운용 전문가에 의하면 9.12%의 수익률을 달성되고 있다고 발표한바가 있다. 이와 같이 오피스 투자자 등 시장참여자들은 PM. FM에 의하여 상업용부동산의 순운영소득(NOI)를 극대화므로서 자산가치를 창출하기 위하여 노력하여야 할 것으로 판단된다.[3]

본 논문의 목적은 서울시 권역별 NOI와 공실률의 상호교호작용을 명확히 하기 위하여 그랜져인과 검정을 수행하였다. 그리고 권역별 NOI에 영향을 미치는 거시경제변수들을 파악하여 권역별 NOI에 미치는 영향력을 실증분석하였다.

본 논문은 한국부동산원 자료에서 서울시 오피스빌딩의 권역별 순운영소득과 공실률을 분기별 데이터를 추출하였으며 한국은행과 통계청에서 거시경제변수인 기준금리, 고용률, 실업률, 소비자물가지수, 전산업생산지수 등 6가지를 선정하여 권역별로 그랜져인과 검정을 통하여 공실률과 NOI을 비교하여 NOI를 종속변수로 선정하였다. 그리고 이외 열거한 거시경제변수들을 설명변수로 선정하였다.

공간적인 범위로는 업무시설 빌딩인 10층 이상이거나 6600㎡이상인 오피스빌딩을 도심권(CBD), 강남권(GBD), 여의도권(YBD), 기타권역(OTHER)으로 나누어 선정하였고 시간적인 범위로는 2013년 1분기부터 2021년 4분기까지 34분기의 데이터를 수집하여 Eviews 8.0 통계패키지를 활용하여 실증분석하였다.

시계열 분석에서는 시차가 중요하므로 외생변수들인 설명변수의 시차길이를 구별하기 위하여 AIC(Akaike information)와 SIC(Schwartz information)의 정보기준을 가지고 선정하였으며, 정상성 검정을 하기 위하여 ADF, PP단위근 검정을 수행하여 안정성 여부를 확인하였다.

그랜인져인과검정을 수행하여 변수간의 상호간의 인과관계를 확인하였으며, 그리고 장기

1) 한국경제신문 2020.6.26.
2) 한국경제신문 2020.6.26.
3) 국토교통부 2021.7. 07

균형관계를 확인하기 위하여 공적분 검정을 수행한 결과 공적분이 존재함에 따라 VECM모형으로 추정하였다. 이후에 충격반응분석(Impulse Respmnse analysis), 분산분해분석(Variance Decomposition analysis)를 수행하여 실증분석을 수행하였다.

Ⅱ. 오피스시장의 이론적 고찰

1. NOI와 공실률의 고찰

투자자 및 대출자 등 시장참여자들은 상업용부동산 운영의 현금흐름을 산출하는 것을 매우 중요하게 생각한다. 그러므로 산출과정은 상업용부동산의 자산가치를 판단하는 데 토대가 된다. 이는 임대차 조건과 임대료에 영향을 미치는 시장 수요와 공급, 임차인의 신용위험 그리고 부동산 운영에 관련된 임차인과 소유주의 비용 부담 등을 반영한다.

순 운영소득은 소득환원법방식에서 미래의 편익요소의 하나로서 총 운영이익에서 부채관련 이자, 감가상각, 기타의 비용을 공제한 순수한 영업소득을 말한다. 그리고 해당부동산의 임대료 수입에서 금융(Financing)과 세금(Tax Status)에 영향을 받지 않고 제반비용을 모두 공제한 후 남은 이익을 말한다. 또한 세전현금흐름과 세후현금흐름의 기본적 자료이며 DSCR(Debt Service Coverage Rate)의 중요한 항목이다.[4)]

아래 〈표 1〉의 내용을 설명하면 수취임대료는 각 임차인들에게 매월 계약기간 동안 받는 임대료의 합계금액이다. 관리비는 일반적으로 임대료 및 기타 수익과 더불어 현금흐름의 일부가 된다. 다음으로 공실률이나 미납임대료을 제한다. 또한 이러한 차감금액에는 부동산 소유자가 임차인에게 제공한 할인금액이 더해지면 다음으로 유효총소득이 산출이 된다. 유효총소득에서 운영경비와 자본적 지출 등을 제하면 순영업소득(NOI)를 구할 수 있다. 이런 과정을 통해 평균운영기간 동안의(일반적으로 1년) 순영업소득을 구할 수 있으며 이는 상업용부동산 투자 분석시 매우 중요한 과정이다.[5)] 이러한 산출과정은 상업용부동산에 귀속되는 현금흐름을 이용하여 상업용부동산의 가치를 평가하게 된다.

아래 〈표 1〉을 함수식인 〈식 1〉, 〈식 2〉, 〈식 3〉으로 다음과 같이 표현된다.[6)]

---

4) 조한국,「상업용부동산시장분석」부연사, 2021 p. 83 참조
5) 김영곤, 「부동산금융과 투자」 맥그로힐에듀케이션유한회사, 2017, pp. 278~279
6) 정성훈,「계량 통계를 활용한 부동산투자 분석」이프레스, 2017, p. 144 참조

$$PGI = \sum_{i=1}^{n} Gi$$ 〈식 1〉

PGI = 잠재총소득, Gi = 매기의 임대료

$$EGI = PGI - V/BD + MI$$ 〈식 2〉

EGI: 유효총소득, V/BD : 공실공간/불량채권, M : 기타수입

$$NOI = EGI - OE$$ 〈식 3〉

NOI : 순 운영소득, OE: 운영경비(일반관리비, 자본적 지출, 개선비용, 청소비용 등)

〈표 1〉NOI의 현금흐름 산출과정[7)]

Rental Income: 임대수익
add: 기타수입
관리비
less: 공실률 및 할인액
Effective Gross Income 유효총소득
less: 운영경비
자본적 지출/개선비용*
순 현금흐름(Net Cash Flow)

2. 선행연구의 검토

상업용부동산에 영향을 미치는 다양한 거기경제변수들이 상업용부동산과 관련하여 특성 있는 변수들을 사용하기 위하여 문헌 및 선행연구들을 고찰하였다.

이상경외 1인(2009)은 시계열 분석을 이용하여 오피스 임대료에 영향을 주는 거시경제변수들을 규명하고 도심권 임대료는 4분기 이전 취업자에 영향을 받는 것으로 나타났으며 강남권 임대료는 4분기 이전 GDP에 영향을 받는 것으로 나타났다. 여의도권의 임대료는 4분기 이전 GDP에 영향을 받는 것으로 나타난 것으로 실증분석하였다.

민성훈(2012)의 서울 오피스 NOI 증가율과 위험프리미엄 조정과정에 관한 연구에서 설

7) 김영곤, 「부동산금융과 투자」 맥그로힐에듀케이션유한회사, 2017, pp. 279

명변수 중 오피스 수요요인으로써 국내총생산(GDP), 오피스종사자(EMP), 오피스흡수면적(ABSO) 중에서는 ABSO만이 10% 유의수준에서 (-)로 유의하게 나타났으며, CPI의 경우 오피스 임대료와 운영비용 모두에 영향을 미쳐 그 부호를 단정하기가 어려웠는데 (+)값으로써 10% 유의수준에서 유의하게 나타나 운영비용에 대한 영향이 더 큰 것을 알 수 있었고, 경쟁이 되는 종합주가지수(KOSPI)와 국고채유통수익률(KTB)은 유의하지 않았다고 하였다.

양영준(2013)의 2008년 금융위기 이후 서울 오피스 시장의 변화라는 논문에서 경제변수 모형에서는 경제성장률(GDP), CD유동수익률(이자율)을 사용하여 금융위기 이전에는 오피스 매매가격의 변화에 대해 경제성장률이 미치는 영향이 시차가 커질수록 증가하였으나 금융위기 이후에는 10%의 수준에서 큰 변동이 없는 것으로 나타났다. 그리고 이자율이 미치는 영향은 금융위기 이전에는 증가하다가 감소하는 것으로 나타난 반면 금융위기 이후에는 10% 수준에서 큰 변동이 없는 것으로 나타났다고 하였다.

우철민(2015)은 서울시 오피스시장 임대료 분석에서 분석결과로 첫째, Granger인과관계 검정 결과 도심권(CBD)지역에는 이자율의 영향을 받고 있으며 GBD지역은 경제성장률(GDP)에 (+)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 YBD지역은 건축허가량에 대해 유의한 영향력이 있는 것으로 나타났다. 두 번째는 분산분석의 결과로 CBD지역은 이자율, GBD지역은 GDP, YBD는 건출허가량이 가장 큰 영향을 주는 것으로 나타났다 하였다.

전해정(2016)은 패널 VECM추정 결과, 오피스 관리비는 오피스 임대료에 유의한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 회사채수익률은 오피스 임대료에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 충격반응함수 결과, 오피스 공실률과 관리비는 오피스 임대료에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 반면, 회사채수익률은 오피스 임대료에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편 건축착공실적과 실업률은 오피스 임대료에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 분산분해분석 결과, 오피스 임대료를 제외하고 공실률과 회사채수익률, 관리비가 가장 큰 설명력을 보이고 있다고 하였다.

3. 본 연구의 차별성

상가 및 업무시설인 오피스 등 상업용부동산의 자산가치 측정을 하기 위하여 투자자 등은 상업용 부동산에서 창출할 수 있는 임대료의 잠재총소득을 알아야 한다. 그리고 실현가능한 소득을 알기 위하여 공실로 인한 손실액과 불량부채률 및 기타수입과 함께 유효총소득뿐 아니라 비용을 제외한 순 운영소득을 산출할 수가 있다.

본 논문의 차별성은 각각의 권역별 순 운영소득과 공실률의 상호교호작용에 관하여 순 운영소득과 공실률의 경제이론을 확인하여 실제 상호관련 되는 현상을 규명하고자 하였다. 그

리고 순 운영소득과 공실률 중에서 어느 요인이 더 상대적인 영향력이 있는지를 Granger Test를 통하여 실증적인 분석한 결과 4개의 권역중에서 GBD(p값: 0.0074)권역의 공실률만이 자신(GBDN)의 권역에 통계적으로 인과관계가 있는 것으로 실증적으로 분석하였다. 또한 선정된 거시경제변수들이 각각의 권역별 오피스의 순운영소득에 미치는 충격으로 각각의 권역별 순운영소득의 반응을 VECM모형을 활용하여 장기균형식에서 첫 번째로 GBDN권역에서 전생산자지수만이 통계적 유의성이 없는 변수로 나타났고, 두 번째로 나머지 권역별로 해당되는 변수들은 모두 통계적으로 유의성이 있는 변수임을 동태적으로 실증분석하였다.

Ⅲ. 실증분석과 연구결과

1. 실증분석

1) 자료의 구성 및 기초통계량

본 논문은 서울시 각각의 권역별 오피스의 평균적인 NOI을 종속변수로 선정하였다. 설명변수인 거시경제변수로는 시장금리에 영향을 미치는 기준금리(BR)를 선정하였다. 이러한 이유는 기준금리의 하락하므로 국내경제 성장세 둔화의 긍정적인 측면이 있지만 대출금리 인하로 오피스의 무분별한 가격상승과 소득이 없는 가운데 가계부채 증가 등의 부정적인 영향으로 이어질 것으로 판단하여 변수로 선정하였다. 국내 오피스공간의 수요를 대리하는 변수로는 고용률(EMPLY)을 선정하였다. 그리고 국내 경기여건에 실업률(UNEMPIY)이 어느 정도의 영향을 미치는지를 측정하기 위하여 실업률을 변수로 선정하였으며, 기업의 유동성(M2)이 지나치게 높으면 결국 자본을 유용하게 활용하지 못하여 기업의 수익을 떨어뜨려 경영의 장애가 발생되므로 M2[8]를 변수로 선정하였다.

한편 소비자물가지수(CPI)는 국내물가의 인플레이션으로 상업용부동산에 미치는 영향력이 있는지를 확인하기 위하여 변수로 선정하였다. 한편 우리나라의 전체의 모든 산업을 대상으로써 특정 산업의 생산변화가 전체 생산의 변화에 어느 정도 영향을 기여하였는지와 관련하여 GDP를 대체하여 전산업생산지수(IAIP)를 변수로 구성하였다.

8) 네이버 지식백과

〈표 2〉 변수의 정의

변수명	영문명	출처	단위	비교
서울시 CBD권역 순운영소득	CBDN	한국부동산원	천원/㎡	내생변수
서울시 CBD권역 공실률	CBDV	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 GBD권역 순운영소득	GBDN	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 GBD권역 공실률	GBDV	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 YBD권역 순운영소득	VBDN	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 YBD권역 공실률	YBDV	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 Other권역 순운영소득	OTHERN	한국부동산원	천원/㎡	
서울시 Other권역 공실률	OTHERV	한국부동산원	천원/㎡	
기준금리	BR	한국은행	%	설명변수
고용률	EMPLY	한국은행	%	
실업률	UNEMPLY	한국은행	%	
유동성	M2	통계청	십억원	
소비자물가지수	CPI	한국은행	지수	
전생산자지수	IAIP	통계청	지수	

기초통계량을 다음의 〈표 3〉과 같이 표현하였다. 서울시 전체 평균운영소득이 54.59(천원/㎡)으로 나타났으며, 도심권 67.42(천원/㎡), 강남권 56.45(천원/㎡), 여의도권 47.01(천원/㎡), 기타권역(천원/㎡) 36.13순으로 나타났다.

〈표 3〉 기초통계량

(단위: 천/㎡)

구분	SEOULN	CBDN	GBDN	YBDN	OTHERN
Mean	54.59	67.42	56.45	47.01	36.13
Max	63.90	79.00	66.30	52.90	41.60
Min	43.20	54.80	42.90	38.50	26.90
Std.D	6.25	7.49	6.81	4.01	4.15

2) 변수의 안정성

시계열 분석은 어떤 외부충격이 발생할 경우에 유한한 분산과 함께 평균으로 회귀하려는 성향이 있으므로 안정성을 확인하여야 한다. 안전성을 검정하기 위하여 단순히 원래의 시계열 자료를 Graph상으로는 단위근을 주관적으로 확인할 수가 밖에 없으므로 모든 변수들의

단위를 통일하고 정규성을 높이기 위하여 로그변환하였다. 그리고 1차 차분하여 단위근검정을 실행하였다. 단지 M2는 2차 차분하였으며, 따라서 변수들을 ADF(Augmented Dickey-Fuller)와 PP(Phillips-Perron Test)검정을 수행하여 다음과 같이 〈표 4〉와 같이 표현하였다.

〈표 4〉 단위근 검정

Time Series		ADF (t-fig)	PP (t-fig)	Time Series		ADF (t-fig)	PP (t-fig)
수준변수	LCBDN	0.585	0.500	로그1차차분	DLCBDN	-2.64**	-12.8***
	LCBDV	0.096	0.043		DLCBDV	-4.78**	-4.78***
	LGBDN	0.627	0.129		DLGBDN	-2.20**	-11.9**
	LGBDV	-0.075	-0.065		DLGBDV	-5.78***	-5.78***
	LYBDN	0.254	0.158		DLYBDN	-2.01**	-13.8***
	LGBDV	0.472	0.556		DLYBDV	-6.04***	-6.04***
	LBR	-1.463	-2.240		DLBR	-3.23**	-3.31***
	LEMPLY	0.060	1.067		DLEMPLY	-3.37**	-15.1***
	LUNEMPLY	2.170	-0.047		DLUNEMPLY	-2.07**	-13.7***
	LM2	14.54	11.417		DDLM2	-8.39***	-7.68***
	LCPI	3.601	10.431		DLCPI	-1.79*	-5.22***
	LIAIP	2.356	7.089		DLIAIP	-0.94	-4.26**

주) *10%, **5%, ***1% (None 모형기준)

3) 최적시차결정

시계열분석은 시차가 존재하므로 적정시차를 선정하는 것이 중요하다. 본 논문에서는 VAR모형을 이용하여 AIC 정보기준과 SIC 정보기준 값이 2시차에서 각각 31.74와 41.36값이 산출되었다. 따라서 본 논문에서는 2가지 정보기준 값에서 SIC 정보기준(소표본 선호)[9] 값으로 적정시차 값으로 선정하였다.

9) 정동빈,「시계열 애널리스트를 위한 Eviews솔루션」황소걸음 아카데미, 2015, p. 283

〈표 5〉 최적시차선정

시차	AIC	SIC
0	52.921	53.379
1	38.835	43.874
2	31.744*	41.363*

4) 공적분 검정

비정상적인 변수들 사이에 어떤 장기적 균형 관계가 존재하여 이들이 장기적으로 같은 움직임을 보이는지 여부는 1차 적분된 $I(1)$인 시계열들 사이에 선형결합이 존재하여 이 결합이 안정적인 시계열이 된다면 이들은 '공적분 관계가 있다(cointergrated)'라고 정의한다.[10]

요한슨(Johansen) 공적분 검정으로 다음의 〈표 6〉과 같이 Trace 통계량에서 6개의 공적분이 나타났으며 Maximum-Eigenvalue에서 5개의 공적분이 존재하는 것으로 나타났다. 본 논문에서는 Trace 공적분모형을 채택하였다.

〈표 6〉 공적분 검정

Hypothesized	Trace		Maximum	
	Eigenvalue	Trace Statistic	Eigenrvalue	Max-Eigen Statistic
None*	0.9896	474.387	0.9896	146.168
At most 1*	0.9471	328.218	0.9471	94.094
At most 2*	0.8767	234.124	0.8767	66.982
At most 3*	0.8385	167.141	0.8385	58.362
At most 4*	0.7335	108.778	0.7335	42.316
At most 5*	0.6006	66.462		

5) Granger 인과검정

다음은 〈표 7〉과 같이 서울시 각 권역별 NOI(순운영소득)와 각 권역별 공실률간의 Granger검정 결과에 따르면 CBD권역 및 YBD권역과 OTHER권역의 공실률은 NOI에 인과관계가 없는 것으로 나타났다. 다만 GBD(p값: 0.0074)권역의 공실률이 자신(GBDN)의 권역에 통계적으로 인과관계가 있는 것으로 나타났다.

10) 상게서 p. 285

그리고 〈표 8〉과 같이 거시경제변수가 서울시 각 권역별 NOI에 인과관계가 있는지를 파악하기 위하여 Granger 인과검정을 수행하였다.

CBD권역에 인과관계가 있는 변수는 CBDN으로 고용률, 유동성, 소비자물가지수, 전산업생산지수 등의 4가지 변수들은 편방향으로 5% 유의수준에서 유의한 인과관계결과가 나타났으나 기준금리만이 10% 유의수준에서 인과한 결과로 나타났다. 그리고 실업률은 인과관계가 없는 것으로 나타났다.

GBD권역에서는 고용률은 GBDN과 쌍방향으로 인과하였으며 실업률은 인과하지 않는 결과로 나타났다. 그리고 M2, 소비자물가지수, 전산업생산지수 등의 3가지 변수들은 5% 유의수준에서 인과하는 결과로 나타났다. 그리고 기준금리는 10% 유의수준에서 인과하는 결과로 나타났다

YBD권역에서는 고용률, 실업률, 소비자물가지수 등의 3가지 변수들은 YBDN과 쌍방향으로 인과하는 결과로 나타났다. 그리고 유동성은 편방향으로 인과하는 결과로 나타났으며 기준금리와 전산업생산지수는 인과하지 않는 것으로 나타났다.

OTHER권역은 고용률, 실업률, 유동성 등 3가지 변수들은 OTHERN과 쌍방향으로 인과하는 결과로 나타났다. 그리고 전산업생산지수는 편방향으로 인과하였으며 기준금리는 인과하지 않는 결과로 나타났다.

위 내용으로 볼 때 기준금리는 10%의 유의수준에서 CBDN과 GBDN에서 외생변수로 작용하고 있는 것을 볼 수 있었지만 YBDN과 OTHERN에서는 유의하지 않는 변수로 나타났음을 알 수 있다. 따라서 각 권역별로 외생성이 강한 변수들은 고용률, 유동성, 소비자물가지수, 전산업생산지수, 실업률, 기준금리 순으로 나타났다.

〈표 7〉 각 권역의 NOI와 공실률간의 Granger Test(lag: 2)

인과방향	F-Statistic	인과방향	F-Statistic
LCBDV ⇏ LCBDN	0.28284	LYBDV ⇏ LGBDN	0.19132
LCBDN ⇏ LCBDV	0.82023	LGBDN ⇏ LGBDV	0.96307
LGBDV ⇏ LGBDN	5.92141**	LOTHERV ⇏ LOTHERN	0.73547
LGBDN ⇏ LGBDV	0.11972	LOTHERN ⇏ LOTHERV	3.24785

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

〈표 8〉 각 권역의 NOI와 거시경제변수간의 Granger Test(lag: 2)

인과방향	F-Statistic	인과방향	F-Statistic
LBR ⇏ LCBDN	2.82119*	LBR ⇏ LYBDN	0.91988
LCBDN ⇏ LBR	2.44525	LYBDN ⇏ LBR	2.35834
LEMPLY ⇏ LCBDN	12.4959**	LEMPLY ⇏ LYBDN	16.2253***
LCBDN ⇏ LEMPLY	4.13979**	LYBDN ⇏ LEMPIY	7.29813**
LUNEMPLY ⇏ LCBDN	2.15952	LUNEMPLY ⇏ LYBDN	4.71802**
LCBDN ⇏ LUNEMPLY	10.6296**	LYBDN ⇏ LUNEMPLY	21.1098***
LM2 ⇏ LCBDN	10.6180**	LM2 ⇏ LYBDN	3.66167**
LCBDN ⇏ LM2	2.83689*	LYBDN ⇏ LM2	3.26193*
LCPI ⇏ LCBDN	10.0840**	LCPI ⇏ LYBDN	4.10559**
LCBDN ⇏ LCPI	1.52906	LYBDN ⇏ LCPI	3.42359**
LIAIP ⇏ LCBDN	10.0733**	LIAIP ⇏ LYBDN	2.10536
LCBDN ⇏ LIAIP	0.34375	LYBDN ⇏ LIAIP	0.09296
LBR ⇏ LGBDN	2.60537*	LBR ⇏ LOTHER	1.86497
LGBDN ⇏ LBR	2.49835	LOTHERM ⇏ LBR	2.07487
LEMPLY ⇏ LGBDN	17.6951***	LEMPLY ⇏ LOTHERN	25.2191***
LGBDN ⇏ LEMPLY	6.30630**	LOTHER ⇏ LEMPLY	11.2838**
LUNEMPLY ⇏ LGBDN	2.50552	LUNEMPLY ⇏ LOTHERN	3.64045**
LGBDN ⇏ LUNEMPLY	17.3511***	LOTHER ⇏ LUNEMPLYN	27.9254***
LM2 ⇏ LGBDN	9.12529**	LM2 ⇏ LOTHERN	7.49226**
LGBDN ⇏ LM2	4.26361**	LOTHERN⇏ LM2	3.71668**
LCPI ⇏ LGBDN	11.042**	LCPI ⇏ LOTHERN	8.23914**
LGBDN ⇏ LCPI	2.77787*	LOTHERN ⇏ LCPI	3.72144**
LIAIP ⇏ LGBDN	8.90617**	LIAIP ⇏ LOTHERN	4.27639**
LGBDN ⇏ LIAIP	0.18324	LOTHERN ⇏ LIAIP	0.29704

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

6) VECM 모형의 추정결과

다음의 〈식 1〉, 〈식 2〉, 〈식 3〉, 〈식 4〉은 VECM 모형에서 공적분 방정식을 요한슨이 제시한 식에 의하여 각각의 권역별 NOI에 표준화 제약(Normalization restriction)을 둔 공적분 방정식이다.

$$LCBDN = \underset{}{956.011} \underset{[-9.693^{***}]}{-27.600\,LEMPLY} \underset{[-6.149^{***}]}{-8.21E-05LM2} \underset{[2.215^{**}]}{+6.8601LCPI} \underset{[1.666^{*}]}{+1.5782LIAIP}$$

$$\underset{[-4.261^{***}]}{-9.5542LBR} \qquad < 식\ 1 >$$

$$LGBDN = \underset{}{794128} \underset{[-7.956^{***}]}{-21.695\,LEMPLY} \underset{[-4.263^{***}]}{-5.55E-05LM2} \underset{[2.256^{**}]}{+5.0840LCPI} \underset{[1.0145]}{+0.8686LIAIP}$$

$$\underset{[-2.970^{***}]}{-6.2429LBR} \qquad < 식\ 2 >$$

$$LYBDN = \underset{}{-507.84} \underset{[6.265^{***}]}{+11.639LEMPLY} \underset{[5.351^{***}]}{+11.1611LUNEMPLY} \underset{[2.478^{**}]}{+1.98E-05LM2}$$

$$\underset{[-3.249]}{-3.4090LCPI} \qquad < 식\ 3 >$$

$$LOTHER = \underset{}{7.949} \underset{[4.643^{***}]}{+1.9950\,LEMPLY} \underset{[12.028^{***}]}{+5.0745LUEMPLY} \underset{[3.162^{***}]}{+3.90E-06LM2}$$

$$\underset{[15.674^{***}]}{-2.934LCPI} \underset{[9.12^{***}]}{+1.0313LIAIP} \qquad < 식\ 4 >$$

위 장기균형식에서 GBDN권역에서 전생산자지수만이 통계적 유의성이 없는 변수로 나타났으며 YBDN권역에서는 소비자물가지수만이 유의성이 없는 변수로 도출되었다. OTHERN 권역에서는 관련된 모든 변수들이 유의한 변수로 도출되었다.

〈표 9〉~〈표 12〉의 오차수정모형에서 각 권역의 NOI와 관련하여 CBDN권역의 오차수정항 계수추정치의 유의성(-2.9527)이 고용률의 계수수정치의 유의성(2.0093)보다 더 높게 나타났으며, GBDN권역의 오차수정항 계수추정치의 유의성(-3.424)이 유동성의 계수추정치의 유의성(1.995)보다 더 높게 나타났다. 또한 YBDN권역의 오차수정항 계수추정치의 유의성(-2.6742)이 실업률의 계수수정치의 유의성(-2.5339)보다 더 높게 나타났다. 그리고 OTHERN권역의 오차수정항 계수추정치의 유의성(-3.8737)이 실업률의 계수추정치의 유의성(-2.6399)보다 더 높게 나타났음을 알 수 있다. 따라서 NOI와 관련된 모든 권역이 단기적으로 변하여 균형을 회복하는 것으로 볼 수 있다.

〈표 9〉 VECM모형 추정결과(CBDN권역)

Error Correction	LCBDN	LEMPLY	LM2	LCPI	LIAIP	LBR
오차항 계수	-2.9527***	2.0093**	1.3667	0.2733	1.0504	0.6911

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

〈표 10〉 VECM모형 추정결과(GBDN권역)

Error Correction	LGBDN	LEMPLY	LLM2	LCPI	LIAIP	LBR
오차항 계수	-3.4240***	1.6467*	1.9956**	0.4121	0.6778	0.7415

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

〈표 11〉 VECM모형 추정결과(YBDN권역)

Error Correction	LYBDN	LEMPLY	LM2	LCPI	LUNEMPLY
오차항 계수	-2.6742***	-0.7533	-1.5213	-0.9839	-2.5339**

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

〈표 12〉 VECM모형 추정결과(OTHERN권역)

Error Correction	LOTHERN	LEMPLY	LM2	LCPI	LIAIP	LUNEMPLY
오차항 계수	-3.8737***	0.1076	-2.1944**	1.5401	0.7941	-2.6399***

주) *10%, **5%, ***1% 유의수준

7) 충격반응분석

충격반응분석은 특정한 한 변수가 단위당 한 내생변수에 충격이 가해졌을 때 이 충격이 자체변수나 다른 변수에 영향을 미치는 과정을 보여주는 것이다

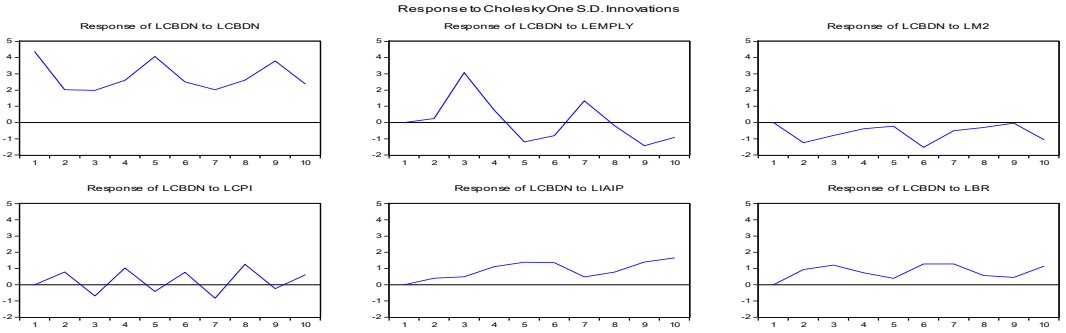
서울시 거시경제변수들이 각각의 권역별 NOI에 영향을 미치는지를 분석하기 위하여 VECM모형을 활용하여 서울시 각각의 권역별 NOI와 거시경제변수들과의 충격반응분석의 결과를 다음과 같이 〈그림 2〉~〈그림 5〉와 같이 표시하였다.

[그림 2]에서 CBDN권역은 고용률의 영향으로 3분기에 높았으며, 유동성은 음의 방향으로, 전생산자지수와 기준금리는 장기적으로 영향을 주고 있는 것으로 나타나고 있다.

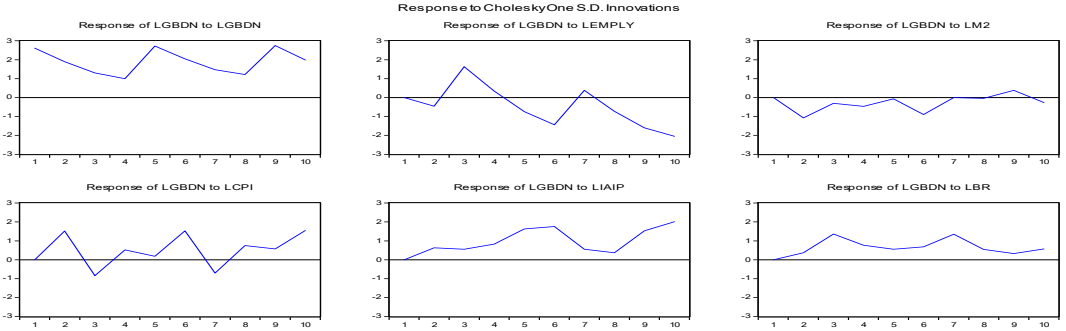
[그림 3]에서 GBDN권역은 전생산자지수와 기준금리는 장기적으로 양의 방향으로 영향을 주고 있는 것으로 나타났다. 특히 유동성의 영향으로 평균으로 회귀하는 것으로 나타났다.

[그림 4]에서 YBDN권역은 고용률과 실업률의 영향으로 음의 방향으로 유지하고 있으며, 장기적으로 양의 방향으로 영향을 주고 있는 것으로 나타나고 있다. 특히 소비자물가지수와 유동성의 영향으로 평균으로 회귀하는 것으로 나타났다.

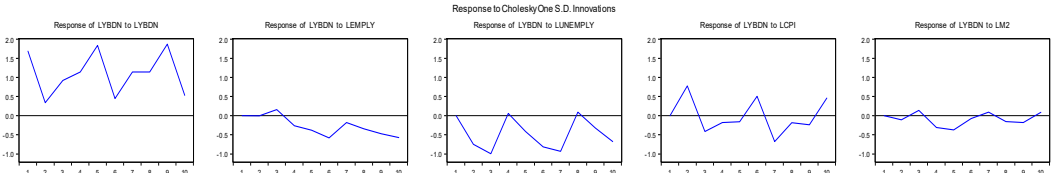
[그림 5]에서 OTHERN권역은 특히 고용률과 실업률의 영향으로 평균으로 회귀하는 것으로 나타났으며, 유동성의 영향으로 장기적으로 양의 방향으로 상승하고 있으며 소비자물가지수의 영향으로 장기적으로 양의 방향으로 상승하는 추세이며 생산자물가지수의 영향으로 평균으로 수렴하는 것으로 나타났다.



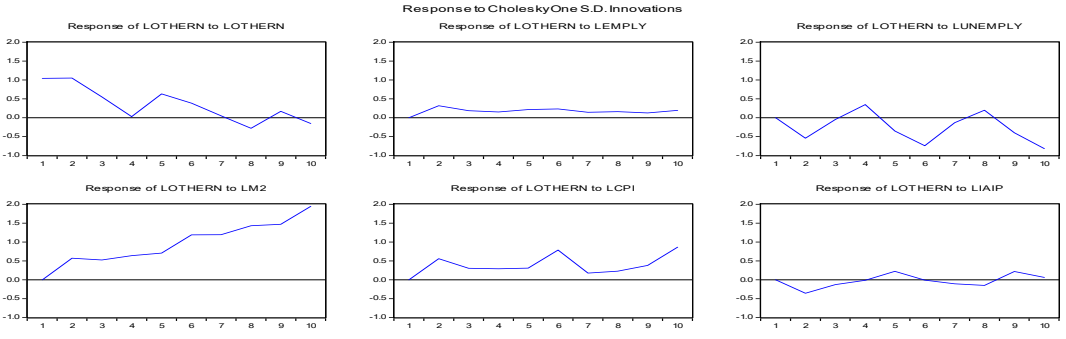
[그림 2] CBDN권역의 충격반응분석



[그림 3] GBDN권역의 충격반응분석



[그림 4] YBDN권역의 충격반응분석



[그림 5] OTHERN권역의 충격반응분석

8) 분산분해분석

분산분해분석은 모형내 각 변수 간의 상대적 중요성을 측정하는 방법이라 할 수 있으며[11] 자체의 충격에 대한 설명력뿐만 아니라 다른 변수 간 관계의 파급효과에 따른 상대적 영향력을 설명할 수 있다.[12] 아래 〈표 13〉, 〈표 14〉, 〈표 15〉. 〈표 16〉는 미래의 각각의 권역에 대하여 가장 큰 영향을 주는 변수는 각 권역 자신의 과거 충격으로 나타내고 있다.

〈표 13〉에 의하면 CBDN권역에서는 단기적으로 보면 유동성이 큰 영향을 미치지만 장기적으로 볼때는 고용률이 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 그리고 전생산자지수가 장기적으로 약 8배 정도의 크기로 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 14〉에 의하면 GBDN권역에서는 단기적으로 소비자물가지수가 가장 큰 영향을 미치지만 장기적으로는 고용률과 전생산자지수가 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 15〉에 의하면 YBDN권역에서는 장기적이나 단기적으로는 실업률이 큰 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 가장 큰 영향을 미치는 요인인 유동성이 가장 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

〈표 16〉에 의하면 OTHERN권역에서는 고용률과 실업률이 장기적, 단기적으로는 가장 큰 영향을 미치지만 장기적으로 서서히 영향력이 줄어드는 것으로 나타났으며 장기적으로 유동성이 영향력이 높아지고 있으며 다음으로 전생산자자수가 영향력을 높게 주고 있는 것으로 나타났다.

〈표 13〉 분산분해분석(CBDN권역)

PER	SE	LCBDN	LEMPLY	LM2	LCPI	LIAIP	LBR
1	4.364	100.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2	5.137	87.636	0.223	5.824	2.351	0.613	3.352
5	8.566	68.794	15.723	3.230	3.190	4.892	4.170
7	9.770	63.751	14.666	5.209	3.790	5.946	6.637
10	11.64	64.704	12.454	4.548	4.166	8.102	6.025

11) 정동빈,「시계열 애널리스트를 위한 Eviews 솔루션」(서울: 황소걸음 아카데미, 2015) p 293
12) 이종원, 「계량경제학」(서울: 박영사, 2013) p 82

〈표 14〉 분산분해분석(GBDN권역)

PER	SE	LGBDN	LEMPLY	LM2	LCPI	LIAIP	LBR
1	2.612	100.00	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2	3.822	71.202	1.464	7.907	15.68	2.795	0.946
5	5.979	57.301	9.936	4.119	9.245	13.83	8.092
7	7.322	50.043	10.75	4.224	11.45	5.946	9.705
10	9.199	47.030	15.42	2.932	11.13	16.47	7.018

〈표 15〉 분산분해분석(YBDN권역)

PER	SE	LGBDN	LEMPLY	LM2	LCPI	IUNEMPLY
1	1.483	100.00	0.000	0.000	0.000	0.000
2	2.023	56.914	8.392	4.002	8.126	22.56
5	3.416	43.471	17.69	18.31	3.445	17.07
7	4.617	27.224	17.20	30.00	4.715	20.85
10	7.119	13.646	14.13	48.75	5.546	17.92

〈표 16〉 분산분해분석(OTHERN권역)

PER	SE	LOTHERN	LEMPLY	LM2	LCPI	LIAIP	IUNEMPLY
1	1.040	100.00	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
2	1.830	65.492	3.034	3.766	2.884	2.407	22.42
5	2.434	48.890	3.470	19.76	4.334	7.369	16.18
7	3.197	29.840	2.743	30.36	4.166	11.96	20.92
10	4.502	15.689	1.786	44.80	2.935	15.29	19.51

Ⅳ. 결 론

1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 논문은 서울시 도심권(CBDN), 강남권(GBDN), 여의도권(YBDN), 기타권역(OTHERN)의 순운영소득과 공실률을 한국부동산원에서 선정하였고, 그리고 한국은행과 통계청에서 거시경제변수들인 기준금리, 고용률, 실업률, 경제성장률, 소비자물가지수, 전생산자지수 등의 데이터를 산정하였다.

기초통계량을 통하여 평균적인 순운영소득은 도심권역67.42(천원/㎡), 강남권역 56.45(천원/㎡), 여의도권47.01(천원/㎡), 기타권역36.13(천원/㎡) 순으로 결과로 나타났다. CBDN권역, GBDN권역, YBDN권역, OTHERN권역과 각각의 권역별 공실률을 상호비교한 결과에 의하면 공실률이 YBDN권역과 OTHERN권역에서 순운영소득 부분과 관련하여 공실률이 높게 나타난 것을 발견할 수가 있었다.

첫째는 변수들의 단위근 검정 결과를 통하여 불안정한 시계열 변수들임을 확인하였다. 따라서 1차 차분을 통하여 안정성을 확보하였다. 그리고 이어서 공적분 검정을 실시하여 공적분이 6개가 존재하는 것을 확인하였다. VECM모형은 2시차 후행하는 시차로 실증하였다.

둘째는 Granger인과검정을 통하여 각각의 권역별 순운영소득 부분과 공실률의 인과검정을 실시한 결과 유일하게 공실률 부분이 GBDN권역의 순운영소득 부분에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 경우는 GBDN권역에서 공실률이 현금흐름에서 임대료와 운영경비보다 공실률의 영향이 다른 권역보다 크다는 것을 알 수 있으며 NOI에 상당히 인과관계가 있는 것을 알 수 있다

거시경제변수의 영향으로는 CBDN권역과 YBDN권역에서 고용률이 Granger 인과관계가 가장 유의한 외생성이 강한 설명변수로 분석되었다. 다음으로 유동성 지표인 M2부분이 인과관계가 크게 나타났다. 이와 함께 기준금리가 가장 낮은 외생변수로 나타났다.

YBDN권역과 OTHERN권역에서도 고용률이 가장 높게 나타났다. 그리고 기준금리는 인과관계가 없는 것으로 나타났다. 또한 OTHERN권역에서는 실업률이 높은 인과관계가 높게 분석되었다.

VECM 모형의 추정결과에 의하면 공적분 관계에서 이탈하는 경우에는 각각의 권역별 자신들의 계수값이 높으므로 관련된 거시경제변수 중에서 유의성이 가장 높은 계수값 보다 높은 결과로 단기적으로 권역별 자신이 영향을 더 받아 균형을 회복하는 것으로 나타났다.

충격반응분석에서는 CBDN권역과 GBDN권역은 유동성으로 인하여 음의 영향을 받고 있는 것으로 나타났으며 전산업생산자지수와 기준금리는 양의 충격을 주고 있는 것으로 나타났다. YBDN권역은 고용률과 실업률에 의하여 음의 충격을 받고 있는 것으로 나타났으며 유동성에 의하여 충격이 크지 않게 나타났으나 자체의 충격은 양의 방향으로 이어지고 있는 것으로 분석되었다

분산분해분석에서는 CBDN권역에서는 미래에 장기적으로 고용률이 영향력이 가장 높았으며 단기적으로 유동성이 가장 높은 영향력이 높은 것으로 나타났다. 그리고 GBDN권역에서는 장기적으로 전생산자지수가 가장 높게 나타났으며 단기적으로 소비자 물가지수가 높게 영향력이 있는 것으로 나타났다. YBDN권역에서는 장기적으로 영향력이 높은 변수로는 유동성이 가장 높게 나타났다. 그리고 단기적으로는 실업률이 가장 높게 분석되었다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

NOI는 임대료와 공실률 및 운영경비의 결과 값으로 나타날 수 있다. 본 논문에서는 서울시 권역별의 순운영소득과 공실률과 거시경제변수들만으로 VECM모형으로 추정하여 실증하였다. 향후에는 코로나 펜데믹으로 인하여 너무 풍부한 유동성의 외부충격 함께 변화된 각각의 오피스권역의 임대료와 운영경비을 포함하여 실증분석을 하므로서 오피스의 실질적인 내용의 특성을 파악할 수 있을 것이다.

또한 향후 연구 과제로는 VAR모형이나 VECM모형으로 추정한 실증분석한 내용은 다양한 변수들의 순서 등 변수설정에 따라 실증내용이 다를 수 있으므로 추정한 내용의 한계가 있을 것이다. 다른 한편으로 경제이론의 현금흐름 내용과 실제 권역별 NOI의 현금흐름의 여건이 어떻게 다른지를 실증분석을 하려고 하였지만 제한된 변수들과 관련하여 기타 여러 변수들을 선정하지 못하였다. 차후에 정부정책과 조세 등 외생성에 대한 여러 다양한 변수들 활용하여 변수의 순위와 관계없이 실증할 수 있는 연구모형인 시계열모형으로 수행되는 연구를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 김영곤,「부동산금융과 투자」, 부연사, 2011.
- 이종원,「계량경제학」, 박영사, 2013.
- 정동빈,「시계역 애널리스트를 위한 Eviews솔루션」, 한국출판협동조합, 2015.
- 정성훈,「계량 통계를 활용한 부동산투자 분석」, 박영사, 2011.
- 조주현,「부동산시장분석론」, 부연사, 2012.
- 정성훈,「계량 통계를 활용한 부동산투자 분석」, 이프레스, 2017.
- 조담,「금융계량분석」, 부연사, 청람, 2017.
- 조한국,「상업용부동산시장분석」, 부연사, 2021
- 김동환, “VECM 모형을 이용한 주택시장과 거시경제변수 관계 분석”,「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2015.
- 김동환·김진, “오피스빌딩서비스품질과 임대료의 인과관계 ”「대한부동산학회지」, 제33권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
- 김진, “ 서울시 오피스의 공실률 변동에 대응한 임대료 조정”,「대한부동산학회지」 제37권 제1호, 대한부동산학회, 2019.

- 장용삼, “벡터오차수정모형을 이용한 REITs와 금융자산과의 실증연구”,「한국주거환경학회지」 제8권 제2호, 사단법인 한국주거환경학회, 2010.
- 조한국, “VAR에 의한 임대료 및 공실률과 거시경제변수 간의 동태적 연구 ”,「한국부동산학보」 제79권 제0호, 한국부동산학회, 2019.
- 전해정, “오피스 임대료, 공실률 모형의 동학적 분석에 관한 연구 ”,「부동산연구」 제22권 제3호, 한국부동산연구권, 2012.
- 국토교통부, 2021.
- 네이버, 지식백과.
- 한국경제신문, 2020.
- 한국경제신문, 2020.
- 국토교통부, 2021.

〈투고(접수)일자 2021.11.04. 심사(수정)일자 2021.12.10. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.25

서울시 아파트 경매 특성에 관한 지역별 비교 분석

-강남 및 강북지역을 중심으로-

오대희* · 박문수**

A regional comparative analysis on the characteristics of apartment auction in Seoul

-Focused on Gangnam and Gangbuk-

Oh, Dae Hee · Park, Mun Su

목 차

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 이론적 고찰
1. 지역별 하위주택시장
2. 선행연구 검토 및 차별성
Ⅲ. 연구방법론
1. 연구가설 및 분석방법
2. 자료 및 변수설정
Ⅵ. 실증분석
1. 기초통계량
2. 분석결과 및 가설검증
3. 분석결과의 시사점
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

It is a common occurrence of the real estate industry that when the sale price rises in the housing market, the successful bid rate for the court auctions rises as well. However, there are different patterns of the sizes and directions of the sale price growth rate and the successful bid rates Gangnam and Gangbuk areas among subsets of the overall housing market. Therefore, in order to understand and predict the housing market dynamics, it is necessary to analyze these subsets segmented in the overall market. With this in mind, this study examined the characteristics of regional successful bid rates and their influence factors of the apartment auction market in the Gangnam (south of the Han River) and Gangbuk (north of the river) areas. The analysis results are as follows. First, it was found that the high price successful bid models and court auction information successful bid rate had a positive effect on the Gangnam area compared to Gangbuk, and the time-adjusted successful bid rate had a negative effect on Gangnam. Second, it was shown that the growth rate of apartment units announcement price, the growth rate of individual land announcement price, and the trading volume had a positive effect on the Gangnam area compared to Gangbuk, while the period required for successful bids and the number of the highest floors had a negative effect on Gangnam. Through this, the auction market in the Gangnam area implies that the gap between the winning price and the selling price is not large in the upward phase reflecting the increase rate of the characteristics of the winning bid decision variable.

Keywords : Characteristics of Auction, Gangnam and Gangbuk areas, Auction Successful Bid Price Rate, Sub-housing market

* 정회원, 상명대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(gnw88@naver.com, 주저자)
** 정회원, 상명대학교 부동산학과 교수(mspark@smu.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

주택시장에서 매매가격이 상승하면 법원 경매정보의 낙찰가율이 상승하는 게 일반적인 부동산 현상이다. 그런데 서울의 강남 및 강북지역별 하위 주택시장 상호 간에는 매매가격 상승률과 낙찰가율의 크기와 방향은 다른 패턴이 존재한다. 따라서 주택시장을 이해하고 예측하기 위해서는 전체 시장에서 세분화된 지역별 하위 주택시장을 분석할 필요성이 있다. 이러한 인식에서, 본 연구는 강남지역과 강북지역의 아파트 경매시장의 경매 특성을 분석하였다. 그 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 고가낙찰 모델과 법원 경매정보 낙찰가율은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 시점수정 낙찰가율은 강남지역에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 낙찰 소요 기간과 최고 층수는 강남지역에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통하여 강남지역 경매시장은 낙찰 결정 특성 변수의 상승률이 반영된 상승국면에서 낙찰가격과 매매가격의 격차가 크지 않다는 의미를 내포하고 있다.

주제어 : 경매특성, 강남 및 강북지역, 경매 낙찰가율, 하위 주택시장

Ⅰ. 서 론

2008년 세계 금융위기가 촉발된 이후 2013년까지 근 5년 동안 침체에 있던 부동산 시장이 저금리 추세의 장기화와 신축 아파트 공급 부족으로 수도권 아파트 가격이 크게 상승하였다. 한국부동산원이 발표한 전국 주택가격 동향조사 결과에 따르면, 2014년 1월부터 2020년 12월까지 7년간 서울시의 아파트 평균 단위 매매가격(천원/㎡)은 90.81%나 상승하였다. 한편 아파트 평균 단위 매매가격의 상승은 지역에 따라 큰 차이를 나타내고 있다. 2014년 1월 이후 2020년 12월까지 7년간의 아파트 평균 단위 매매가격 상승률을 살펴보면 강남지역(강남구 97.43%, 송파구 77.10%, 서초구 108.88%)보다 강북지역(용산구 95.74%, 마포구 118.31%, 성동구 116.08%)의 상승 폭이 더 컸다.[1)]

반면, 같은 기간 경매시장의 연간 평균 낙찰가율[2)]은 오히려 강남지역(20.3%)이 강북지역

1) 한국부동산원 홈페이지(www.r-one.co.kr), 2021. 7. 10 전국주택가격동향조사 방문하여 참조 작성.
2) 본 연구의 낙찰가율은 대법원 법원경매정보의 매각가율을 통칭하며, 감정평가액 대비 낙찰가격 비율

(16.57%)보다 상승 폭이 컸다. 특히 2020년도에는 강남 3구(강남·서초·송파구)의 아파트 경매 낙찰가율이 100%를 상회한 105.30%로 강북 3구(용산·마포·성동구)의 96.13%보다 높았다.[3] 이처럼 전체 시장에서는 평균 단위 매매가격과 경매시장 낙찰가율이 동반 상승하였지만, 행정단위별로 구분된 지역별 하위 주택시장 간은 평균 단위 매매가격과 낙찰가율 상승폭의 패턴은 다른 것으로 나타났다.

부동산 경매시장에서 낙찰가율은 부동산시장의 가격 변화를 예측하고 입찰 참여자들의 입찰가격 의사결정에 지표로 활용하고 있다. 이렇듯 부동산 경매시장에서 매각 부동산의 적정가격 추정과 특성 변수가 낙찰가율에 얼마만큼 영향을 미치는가를 파악하는 것은 낙찰가격을 정하는데 가장 중요한 분야라고 할 수 있다. 그러나 낙찰가율을 어느 정도 규모의 시장에서 분석해야 하는 것인지, 또한 통상적으로 사용하는 법원 경매정보 낙찰가율과 감정평가액을 시점수정하여 산정한 낙찰가율 중 어떤 것을 종속변수로 하여 분석해야 할 것인지에 대한 논의는 많지 않았다. 하지만, 최근 오대희(2021)의 연구를 통하여 이를 검증하였다.

부동산 경매시장의 기존 연구에서 통상적으로 사용하는 법원 경매정보 낙찰가율은 감정평가액의 기준시점과 낙찰 일간의 시차가 존재하는 자료의 특징 상 부동산 전체 시장의 특성이 어느 정도 반영되고 있지만, 이를 지역별 하위 주택시장과 개별 시장에 어떠한 특성과 영향요인을 갖는지 통합적으로 검정할 수 있기에는 한계가 있다. 낙찰가율에 대한 분석은 시장 범위에 따라 부동산시장을 규모별로 분류한 후, 낙찰가율의 산정에 기준이 되는 감정평가액과 낙찰가격 간의 관계를 정립하여 분석하는 현실적 접근이 필요하다.

서울 아파트의 붐과 낙찰가율의 결정요인은 선행연구에서 밝혔지만, 부동산 경매시장에 참여하는 입찰자들의 의사결정 지표로 활용되는 매각결정 아파트가 지닌 특성(낙찰가율 특성, 낙찰 결정 특성)이 강남지역과 강북지역은 어떠한 차이가 있는지 검증이 이루어지지 않았다. 본 연구는 부동산의 지역성 때문에 경매 아파트 특성이 서울의 강남과 강북지역에 미치는 영향이 어떻게 다를까에 의문을 갖게 되었다.

본 연구는 부동산 경매시장의 낙찰가율에 대한 선입견을 제거하고, 서울 경매 아파트 특성이 서울의 강남지역과 강북지역에 어떠한 영향을 미치는지를 검증하는 것이다. 구체적인 연구 목적은 낙찰가율 특성(법원 경매정보 낙찰가율, 시점수정 낙찰가율[4], 고가낙찰 모델[5])

(the Winning Bid to Appraised Value Ratio)[(매각가격/감정평가액)*100]이다. 낙찰가율은 현행 대법원 법원경매정보 경매 용어상 매각가율 용어로 정의하고 있으나, 이론 및 실무계에서 낙찰가율이라는 용어를 일반적으로 사용하고 있으므로 본 논문에서는 「낙찰가율」로 통칭한다. (오대희·박문수, "서울 경매 아파트의 특성요인이 낙찰가율에 미치는 영향분석 -통합모델, 고가 및 저가 모델을 중심으로-", 「주거환경, 제19권 제3호, 한국주거환경학회, 2021, p.384.)

3) 대법원 법원 경매정보 통계(www.courtauction.go.kr).

4) 매각대상 부동산의 감정평가액 기준시점과 낙찰가격 결정일 간의 시차에 따른 법원 감정평가액의 왜곡

과 낙찰 결정 특성(공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률)이 강남 및 강북지역에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 이를 통하여 부동산 경매시장의 낙찰가율 결정에 영향을 주는 특성에 관하여 지역별 하위 주택시장 분석의 필요성과 입찰 참여자의 합리적인 의사결정의 준거를 제시하는데 목적이 있다.

본 연구를 수행하기 위한, 공간적 범위는 서울 아파트 선도시장이면서 또한, 서울 아파트 가격을 비교하는데 가격의 척도 역할을 하는 강남 3구(강남구, 송파구, 서초구)와 강북 3구(용산구, 마포구, 성동구)이며, 시간적 범위는 부동산 경기 상승국면의 상향 시장적 특징이 잘 반영된 2015년부터 2020년까지로 한정하였다. 본 연구의 내용적 범위는 서울시 아파트 경매 특성이 강남 및 강북지역에 미치는 영향분석에 관한 것이며, 매각 부동산 313건에 대한 표본자료를 수집하여 분석하였다. 종속변수는 강남지역과 강북지역을 구분한 더미 변수이며, 독립변수를 낙찰가율 특성(법원 경매정보 낙찰가율, 시점수정 낙찰가율, 고가낙찰 모델)과 낙찰결정 특성(공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량, 고가주택, 낙찰 소요기간, 최고 층수)으로 설정한 후 이항 로지스틱 회귀분석방법을 활용하여 분석하였다.

이어지는 2장에서는 부동산시장의 분류 및 특성 이론을 통하여 지역별 하위 주택시장 분석 필요성을 검토한다. 또한 선행연구 검토를 통하여 본 연구의 변수 추출과 차별성을 살펴본다. 3장에서는 연구 가설을 설정하고, 관련 변수를 측정한다. 4장에서는 분석 결과를 통하여 가설을 검증하고 분석 결과의 시사점을 제시한다. 마지막 5장에서 분석 결과를 요약한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 지역별 하위 주택시장

부동산시장은 유사한 부동산에 대해 유사한 가격이 형성되는 지리적 구역이다. 따라서 지리적 공간과 결부되어 있기 때문에, 공간적 작용 범위가 일정 지역에 국한되는 국지성의 특성을 가지며, 위치에 따라 여러 개의 부분 시장으로 나뉘고 부분 시장별로 불균형을 초래한다. 또한 부분 시장은 지역의 경제적·사회적·행정적 변화에 따라 영향을 받으며, 수요·공급도 그 지역 특성의 영향을 받는다. 따라서 부동산은 다른 부동산과 함께 지역을 이루고 그 지역적

을 조정하고, 낙찰일 현재 시장가격을 반영하기 위한 법원 감정평가액을 낙찰일로 시점수정하여 산정한 낙찰가율, 본 논문에서는 「시점수정 낙찰가율」로 통칭한다. 감정평가 기준시점과 낙찰가격 결정일간의 시점수정치 산정은 매매 가격지수를 적용 함.

5) 시점수정 낙찰가율≧100%(고가), 시점수정 낙찰가율<100%(저가)

특성의 제약하에 가격이 형성된다.

부동산시장의 다수 연구자들은 대도시권 전체 시장을 단일 주택시장으로 가정하고 연구의 대상으로 삼는 것과 더불어 지역별 특성에 따라 다양한 하위시장으로 구분하여 연구하는 것이 필요하다고 말한다. 예를 들면 서울의 경우 강북지역과 강남지역으로 구분하고, 또한 같은 강남지역도 편의시설 밀집 지역과 그렇지 않은 지역 등으로 주택시장 구분은 가능하다. 사실, 대부분의 학자들은 대도시 지역 주택시장이 하나의 전체 시장으로 작동하지 않으며, 그보다는 일련의 하위시장으로 작동하고 있으며, 주택 선호는 구매자의 사회·경제적 특징과 함께 하위시장의 환경 특성에 의해서도 결정된다고 하였다.[6)]

서울 주택의 유형에서 62.4%[7)] 비중을 차지하는 아파트는 부동산이 가지는 고정성, 인접성, 지역성, 내구성, 비탄력성, 공급의 희소성 등의 특성으로 인하여 지역마다 특유의 하위 주택시장(housing sub-market)이 형성된다. 하위 주택시장은 주거생활 환경조건과 지역특성에 따라 차별화된 시장 구조 하에서 거래가 성사되며 공간적 범위 제한으로 지역적 시장의 특성을 나타낸다.[8)]

하위 주택시장으로 구분된 지역별 하위 주택시장내 아파트는 지역특성에 따라 해당하는 주거 서비스가 다르다. 이러한 이유로 주택 상품 중 가장 많은 비중을 차지하는 아파트는 가격 형성 요인이 복합적인 특성을 보여준다. 하지만 아파트는 규격화, 표준화, 집단화되어 있어서 거래 조건이 단순하여 점유형태에 따라 거래의 빈도수가 높고 거래가격의 정보가 투명한 편이다.

2. 선행연구 검토 및 차별성

본 논문은 부동산 경매시장에서 낙찰가율의 지역적 특성과 지역별 하위 주택시장에 따라 낙찰가율 영향요인의 특성을 분석하는 것이 목적이다. 이에 따라 선행연구를 지역별 주택시장 특성과 낙찰가율에 관하여 검토하고자 한다. 또한 낙찰가율에 관한 연구를 좀 더 확대하여 낙찰가격에 관한 선행연구도 포함하였다.

---

6) 박운선, “주택하위시장별 특성가격 모형 추정에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2012, p.26.
7) 통계청(주택 총조사), www.kostat.go.kr 2020년 기준.
8) 류연택, “서울의 하위주택시장과 주택 매매가 및 전세가의 공간적 차이(1988-2000)”, 「한국도시지리학회지」, 제13권 1호, 한국도시지리학회, 2010, pp.89~108.

1) 지역별 주택시장 특성에 관한 연구

김성주(2006)[9]는 서울시의 아파트에 대한 실거래가와 공동주택 공시가격의 평형별, 지역별 차이가 발생하는지 분석하였다. 분석 결과 지역별, 평형별로 두 가격 간의 차이점이 존재함을 밝혔다. 하지만 이러한 차이가 발생하는 문제보다는 이에 따른 지역 간 조세 부과의 형평성 문제를 지적하였다.

서기석(2010)[10]은 수도권 하위 주택시장 간 주택 가격 변동의 인과관계를 연구하고자 수도권 주택시장을 주택 유형별, 행정구역별 하위시장으로 구분하여 연구를 진행하였다. 분석결과 수도권 하위 주택시장 특성에 따른 가격을 선도하는 아파트가 다르기 때문에 수도권을 전체 단일 시장으로 분석하는 것이 아닌 지역별로 세분화된 하위시장을 분석하는 것이 중요함을 강조하였다.

김기홍(2015)[11]은 서울시 아파트 가격 유형 간 가격 변동 추이를 강남 3구 및 강북 3구로 구분하여 분석하였다. 그 결과 지역특성에 따른 가격 유형별 변화 및 가격수준에 차이점이 존재하는데 강남 3구에서는 대형 평형 중심의 재건축 아파트가 중심이 되어 경매 낙찰가지수는 서울 전체 및 강북 3구와 비교하였을 때 상당히 낮게 형성되어 있다고 분석하였다. 반면 강북 3구에서는 소형평형 중심의 실수요자가 중심이 되어 경매 낙찰가격지수, 실거래가 지수 및 시세 가짓수의 가격수준의 차이가 크지 않다고 분석하였다.

정승영·김 진(2020)[12]은 부동산시장 세분화에 따라 아파트 매매가격에 영향을 주는 변수를 분석하였다. 분석한 결과는 지역에 따라 아파트 재건축 기대효과에 의해서 노후도가 심할수록 아파트 매매가격이 높아지는 것으로 나타났다. 이를 통해 서울시의 아파트 시장이 양극화되는 현상을 연구할 수 있는 자료를 제공하였다.

2) 낙찰가율 및 낙찰가격에 관한 연구

한석호(2008)[13]는 부동산 경매시장에서 매각 부동산의 변경과 유찰로 인하여 감정평가액

9) 김성주, “공동주택공시가격과 실거래가격의 차이분석-권역별, 평형별 차이 서울시를 중심으로-”, 연세대학교 석사학위 논문, 2006, pp.25~51.
10) 서기석, “수도권 주택 하위시장 간 가격 변동의 인과성 분석”, 단국대학교 대학원 박사학위 논문, 2010, pp.116~118.
11) 김기홍 “서울시 아파트 가격유형 간 상호관계에 관한 실증연구”, 서울벤처대학원 대학교 부동산학과 박사학위논문, 2015, pp.100~103.
12) 정승영·김 진, “서울시 아파트시장의 세분화에 관한 연구-양천구를 중심으로-”, 「대한부동산학회지」, 제55호, 대한부동산학회, 2020, pp.191~207.
13) 한석호 “부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구-서울지역 아파트를 중심으로-”, 한성대학교 대학원 석사학위논문, 2008, pp.57~59.

평가 기준시점과 낙찰가격 결정 시점의 시차에 따른 낙찰가율 오차가 발생할 수 있고 또한, 매각 대상 부동산의 권리상 하자로 낙찰가율 오차도 만들어 내고 있다고 하였다. 법원 감정평가액 평가 기준시점과 낙찰가격 결정일 간의 시차로 발생하는 낙찰가율 오차를 줄이기 위하여 시세 자료를 활용하여 새로운 시점수정 감정평가액을 산출하여 낙찰가율을 추정한 결과, 평균 낙찰가율과의 오차 범위가 작아지는 것으로 분석하였다.

이해경(2009)[14]은 감정평가액의 기준시점과 낙찰가격이 결정되는 시점 간에 차이가 발생하여 낙찰가율이 시장의 가격 변화를 제대로 반영하지 못하는 문제를 제시하고, 감정평가액과 낙찰가격의 왜곡을 교정한 "진정한 낙찰가율"의 추정을 통하여 낙찰가율이 보여주지 못하는 가격 추세를 볼 수 있는 새로운 경매 가격지수를 제시하였다.

정봉길(2011)[15]은 낙찰가격 결정에 미치는 영향요인을 분석하기 위하여 헤도닉 모형을 활용하여 실증분석하였다. 분석 대상 지역으로 서울 강남구와 노원구 및 광주 남구를 선정하였으며 분석 결과, 낙찰가격을 종속변수로 한 실증분석에서 지역별 공통점은 선정 지역 모두에서 유찰횟수, 응찰자 수, 용적률, 전용면적이 낙찰가격에 동일한 방향으로 영향을 미쳤는데 응찰자 수, 전용면적은 유의한 정(+)의 영향을 미치고 용적률과 유찰횟수는 유의한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 재건축 관련 변수와 점유 관련 변수 및 조망권 변수가 지역별로 낙찰가격에 다른 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

김종국(2013)[16]은 매각 부동산 낙찰가율에 미치는 요인과 경기국면에 따른 낙찰가율 영향요인의 변화 특성을 비교하여 분석하였다. 그 결과, 경기변동이 수축 국면에는 응찰자수와 유찰횟수, 경매 소요 기간, 주택 매매가격지수, 콜금리에서 유의미한 결과가 나타나고, 확장 국면에는 경기가 활성화되므로 다른 변수들은 고려하지 않고 경매 입찰 시에 응찰자수와 유찰횟수만 고려하여 응찰한다고 하였다.

강병길(2015)[17]은 매각 부동산 낙찰가율에 미치는 요인과 경기국면에 따른 낙찰가율 영향요인의 변화 특성을 비교하여 분석하였다. 그 결과, 경기변동이 수축 국면에는 응찰자수와 유찰횟수, 경매 소요 기간, 주택 매매가격지수, 콜금리에서 유의미한 결과가 나타나고, 확장 국면에는 경기가 활성화되므로 다른 변수들은 고려하지 않고 경매 입찰 시에 응찰자수와 유찰횟수만 고려하여 응찰한다고 하였다.

14) 이해경, "부동산 경매시장의 매각가율과 경매가격지수 추정에 관한 연구", 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2009, p.116.
15) 정봉길, "아파트 경매 가격 결정요인에 관한 연구", 창원대학교 대학원 박사학위 논문, 2011, pp.70~75.
16) 김종국, "부동산경매 낙찰가율의 영향요인과 시간적 변화특성에 관한 연구", 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2013, p.141.
17) 강병길, "아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구", 동의대학교 대학원 석사학위논문, 2015. p.32.

문상철·김연태·김철수(2016)[18]는 부동산 특성에 따라 경매 투자자들의 만족도에 어떠한 차이가 있는지 분석하였다. 분석한 결과, 주거용 부동산의 경우에는 내부환경과 외부환경, 투자 장애 요인들이 투자 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

임의택(2017)[19]은 종속변수인 매각 부동산 낙찰가율의 영향요인 분석을 위한 독립변수를 부실채권 특성, 경매 특성, 부동산 특성, 입지 특성 등 4개로 분류하여 분석하였다. 분석한 결과, 유의수준 5% 범위에서 통계적으로 유의성을 갖는 변수는 토지면적, 지역 입지, 유찰횟수, 응찰자수, 경매 소요 기간 및 채권 비율로 나타났다.

김병석·강은택(2018)[20]은 서울시 아파트의 매매가격과 전세가격이 인천지역 아파트 가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였다. 분석한 결과, 서울시 매매가격과 전세가격은 다양한 특성에서 인천시 아파트 가격에 영향을 미치는 것으로 분석되었으며 이를 통해 주택시장은 특정 한 지역을 분석하는 것보다는 인근 지역과의 상호 영향력의 크기를 같이 분석하는 것이 중요함을 시사하였다.

오대희·박문수(2021)[21]는 법원 감정평가액을 낙찰 일로 시점수정하여 산정한 새로운 시점수정 낙찰가율과 기존 법원 경매정보 낙찰가율에 미치는 영향요인을 비교 분석하였다. 분석결과 매매 거래량, 지가변동률, 경과연수 등은 시점수정 낙찰가율과 법원 경매정보 낙찰가율 모두에 유의한 정(+)의 영향을 미치며, 실거래가격지수변동률은 시점수정 낙찰가율에 유의한 부(-)의 영향을 미치고 법원 경매정보 낙찰가율에는 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

오대희·박문수(2021)[22]는 부동산 경매시장 낙찰가율 특성에 따른 영향요인을 분석하였다. 종속변수는 법원 감정평가액을 시점수정하여 산정한 고가(낙찰가율≧100%)와 저가(낙찰가율<100%)로 구분하고, 영향요인 분석을 위한 독립변수는 공동주택 공시가격 상승률, 미분양 주택수, 매매 거래량, 응찰자 수, 유찰횟수, 낙찰 소요 기간, 전용면적, 경과연수, 용도지역으로 설정하고 분석하였다. 그 결과, 공동주택 공시가격 상승률, 낙찰 소요 기간, 용도지역은

18) 문상철·김연태·김철수, “부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제43호, 대한부동산학회, 2016, pp.69~86.
19) 임의택, “수도권 소재 부동산 경매매각가율의 결정요인에 관한 연구 -부실채권 특성요인을 중심으로-”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2017, p.77.
20) 김병석·강은택, “서울시 아파트가격이 인천시 아파트가격에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제48호, 대한부동산학회, 2018, pp.83~96.
21) 오대희·박문수, “서울지역 아파트의 경매낙찰가율에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-시점수정 낙찰가율과 법원경매 낙찰가율에 미치는 영향요인에 관한 비교연구-”, 「부동산경영」, 제23집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.99~119.
22) 오대희·박문수, “서울 경매 아파트의 특성요인이 낙찰가율에 미치는 영향분석 -통합모델, 고가 및 저가모델을 중심으로-”, 「주거환경」, 제19권 제3호, 한국주거환경학회, 2021, pp.383~399.

고가 낙찰가율 모델에서만 유의한 정(+)의 영향이 있는 것으로 분석하였다.

부동산 경매시장의 낙찰가율에 관련한 대부분의 선행연구는 통상적으로 알고 있는 법원경매정보의 낙찰가율을 종속변수로 설정하여 분석한다. <표 1>은 부동산 경매시장 선행연구에서 낙찰가율과 낙찰가격에 영향을 미치는 요인에 대하여 살펴보고 본 연구에서 설정하는 변수를 보여주고 있다.

〈표 1〉 선행연구의 변수와 본 논문의 채용변수

연구자	연도	종속변수	설명변수	본 논문의 채용변수
본 논문의 추가 변수		강남지역 = 1, 강북지역 = 0, (더미 변수)		시점수정 낙찰가율, 법원경매 낙찰가율, 시점수정 낙찰가율≧100%, 개별공시지가 상승률, 고가주택(9억이상)
정봉길	2011	낙찰가격	전용면적, 총층수, 경과연수, 용적률, 유찰횟수, 입찰참가자 수	최고층수
김종국	2013	낙찰가율	응찰자 수, 유찰횟수, 임차인수, 경매소요기간, 임차유무	경매소요기간(낙찰 소요 기간)
임의택	2017	낙찰가율	유찰횟수, 응찰자 수, 건물면적, 금융기관유형, 경매소요기간	경매소요기간
오대희	2021	시점수정낙찰가율 & 법원경매낙찰가율	실거래가격지수변동률, 매매거래량, 지가변동률, 경과연수, 유찰횟수, 응찰자 수	매매거래량, 지가변동률
오대희	2021	시점수정낙찰가율≧100% & 시점수정낙찰가율〈100%	공동주택공시가격 상승률. 미분양 주택수, 매매거래량, 응찰자 수, 유찰횟수, 낙찰소요기간, 전용면적, 경과연수, 용도지역	공동주택 공시가격 상승률, 매매거래량, 낙찰소요기간

3) 강남 및 강북지역 경매 선행연구 및 차별성

김형호(2014)[23]는 지역특성에 따라 거시경제 변수가 경매시장에 미치는 영향 요인을 분석하였다. 그 결과, 종합주가지수와 주택 담보대출금리는 강남 3구에서는 영향력이 크지 않았지만, 강북 3구에서는 영향력이 크게 나타났다. 이는 강남지역 경매시장은 가격 상승 요인이 내재되어 투자가치가 높은 경매 물건이 많고 가격수준이 높아 투자여력이 있는 입찰 참여자가 시세차익형 투자로 경매에 참여하는 지역특성이 반영되는 것으로 분석하였다.

23) 김형호 "부동산 경매시장과 거시경제변수의 영향관계에 관한 실증연구 - 서울시 아파트를 중심으로 -", 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2014, pp.132~143.

장문덕·박철형(2016)[24]은 서울지역의 부동산 매매시장과 부동산경매시장 사이에 존재하는 가격의 선도 및 지연에 대한 전이현상을 분석하였다. 그 결과, 강남지역에서는 매매 수익률이 낙찰가율의 가격정보를 선도하고 강북지역은 일정 부분 낙찰가율이 매매 수익률에 피드백을 주는 것으로 분석하였다.

선행연구의 검토 결과를 살펴보면 부동산 경매시장의 낙찰가율에 대한 선행연구는 일반적으로 법원 경매 정보 낙찰가율에 한정하여 서울특별시 전체를 연구 대상으로 분석하였다. 또한 최근에는 주택 매매시장과 경매시장의 연관성에 한정하지 않고 거시경제 변수를 고려한 연구도 진행되었다. 그러나 위와 같은 법원 경매 정보 낙찰가율과 지역 전체 시장에 대한 분석은 실제 지역 하위 주택시장과 개별 시장에 대해서 가격 추이를 파악하기에는 한계가 존재한다.

본 연구는 최근까지 서울 아파트 매매가격 및 낙찰가율이 지속적으로 급등하고 지역 간 주택시장의 격차가 발생되는 현시점에서 강남지역과 강북지역의 경매 아파트가 낙찰가율 및 영향요인이 다른 특성을 갖고 있음을 비교 분석한다는 점에서 의의가 있다.

기존 선행연구와 본 연구의 차별성을 서술하면 다음과 같다. 첫째, 주택 시장에서의 매매가격 상승률이 지역마다 큰 차이를 보임에 따라 낙찰가율도 강남지역과 강북지역 간 격차를 보인다. 이러한 점에 착안하여 강남 및 강북지역에 어떠한 낙찰가율 특성(고가낙찰 모델, 시점수정 낙찰가율, 법원 경매정보 낙찰가율)이 존재하는지 분석하였다.

둘째, 공동주택 공시가격 상승률과 개별공시지가 상승률이 강남 및 강북지역 경매시장에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 통하여 공동주택 공시가격 상승률과 개별 공시지가 상승률 변화에 따라 강남 및 강북지역 낙찰가율이 어떠한 특성을 갖는지 도출해 내고자 한다.

Ⅲ. 연구방법론

1. 연구가설 및 분석방법

본 연구는 경매 아파트 특성(낙찰가율 특성, 낙찰 결정 특성)의 변수가 강남지역 매각 아파트와 강북지역 매각 아파트 두 집단 간에 어떠한 차이가 있는지를 이항 로지스틱 회귀분석을 통해 비교 분석하고 강남 및 강북지역 아파트 경매시장에 낙찰가율 특성과 영향요인을 규

24) 장문덕·박철형 “주택매매시장과 경매시장간 가격 및 변동성 상호작용에 관한 동태적 분석”, 「부동산연구, 제26집 제3호, 부동산연구, 2016, pp.83~96.

명하는 것이다. 종속변수는 강남 및 강북지역이며, 독립변수는 구체적으로 법원 경매정보 낙찰가율, 시점수정 낙찰가율, 고가낙찰(낙찰가격≧시점수정 감정평가액), 공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량, 고가주택(9억 이상), 낙찰 소요 기간, 최고 층수 등이다. 선행연구 등을 바탕으로 다음과 같은 연구 가설을 설정하였다.

가설 1. 고가낙찰 모델은 강남지역 매각 아파트 가능성에 유의한 정(+)의 영향을 미친다.
가설 2. 시점수정 낙찰가율은 강남지역 매각 아파트 가능성에 유의한 부(-)의 영향을 미친다.
가설 3. 법원 경매정보 낙찰가율은 강남지역 매각 아파트 가능성에 유의한 정(+)의 영향을 미친다.
가설 4. 공동주택 공시가격 상승률은 강남지역 매각 아파트 가능성에 유의한 정(+)의 영향을 미친다.
가설 5. 개별공시지가 상승률은 강남지역 매각 아파트 가능성에 유의한 정(+)의 영향을 미친다.

본 연구는 강남지역 매각 아파트 및 강북지역 매각 아파트에 미치는 영향 요인과 낙찰가율 특성을 분석하기 위하여 이항 로지스틱 회귀분석 방법을 활용하였으며, 분석 모형에 사용된 회귀식은 다음과 같다.

$$\pi(X) = \frac{1}{1+e^{-(\beta_0+\beta_1X_1+\beta_2X_2+\ldots+\beta_pX_p)}} \quad (3.1)$$

$$Odds = \frac{\pi(X)}{1-\pi(X)} = \beta_0+\beta_1X_1+\beta_2X_2+\ldots+\beta_pX_p \quad (3.2)$$

$$\log(Odds) = \log\left(\frac{\pi(X)}{1-\pi(X)}\right) = \beta_0+\beta_1X_1+\beta_2X_2+\ldots+\beta_pX_p \quad (3.3)$$

$\pi(X)$: X 변수가 강남지역에 속할 확률
β_0 : 상수항
β_p : p번째 독립변수의 추정된 회귀계수

회귀식에서 회귀계수(β_p)는 다른 독립변수를 일정한 수준으로 유지하고 해당되는 독립변수(X_p)를 한 단위 증가시키면 강남지역 매각 아파트가 발생할 가능성이 발생하지 않을 가능성보다 Exp(β_p) 배 정도 높아진다고 할 수 있다. 추정된 로지스틱 회귀계수(β_p)가 0보다 큰

정(+)의 값을 가지면 해당 독립변수(X_p)가 증가할 때 강남지역 매각 아파트가 발생할 가능성이 높아지는 긍정적인 영향을 주며, 0보다 작은 부(-)의 값을 가지면 해당 독립변수(X_p)가 증가할 때 강남지역 매각 아파트가 발생할 가능성이 낮아지는 부정적인 영향을 갖는다고 판단할 수 있다.

2. 자료 및 변수설정

본 연구에서는 서울 아파트의 지역별 매매가격 상승률과 경매 낙찰가율의 패턴이 다른 하위 주택시장 간에서, 경매 아파트 특성이 강남 및 강북지역에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 하고 있다. 따라서 종속변수는 강남지역은 1의 값으로, 강북지역은 0의 값으로 산정한 더미 변수이다. 또한, 독립변수는 낙찰결정 특성과 관련이 있는 변수를 고려하였다.

본 연구의 분석 대상에 사용된 자료는 2015년부터 2020년까지 매각허가 결정된 서울시 강남지역(강남구, 송파구, 서초구), 강북지역(용산구, 마포구, 성동구)의 법원 경매아파트 중 경매정보업체 태인경매정보에서 제공된 자료로 낙찰가율에 영향을 미치는 특수물건(법정지상권. 유치권, 지분경매)과 배당을 신청하지 않아 최고가로 신고한 매수인에게 인수되는 선 순위 대항력 임차인 물건 등 매각 대금 완납 후 추가적인 비용이 유발될 수 있는 물건을 제외한 강남지역(강남구 52건, 서초구 52건, 송파구 52건)과 강북지역(용산구 53건, 성동구 52건, 마포구 52)의 총 313건의 매각허가 결정된 경매아파트 자료를 수집하여 분석하였다.

매각허가 결정된 경매 아파트 특성 자료를 수집하기 위하여 국토교통부 부동산공시가격 알림이(www.realtyprice.kr), 한국부동산원(www.reb.or.kr), 대법원 법 원경매정보(www.courtauction.go.kr), 호갱노노(hogangnono.com), 부동산태인경매(www.taein.co.kr), 서울부동산정보광장(land.seoul.go.k) 등을 활용하였다.

본 연구와 관련한 변수 구성은 <표 1>의 선행연구 및 본 연구의 변수를 바탕으로 <표 2>과 같이 종속변수와 독립변수로 나누어 각 변수명, 단위, 정의 및 공식을 나타냈다, 본 연구의 가설 검증을 위하여 먼저, 종속변수는 지역별 매각 아파트 가능성 여부(범주형 자료)로 선정하였다.

〈표 2〉 낙찰결정특성의 변수설정 및 내용

변수명			단 위	내 용
종속변수		강남지역 더미	더미	강남지역 =1, 강북지역 =0
독립변수	낙찰가율특성	고가낙찰 모델	더미	낙찰가격이 법원 감정평가액을 낙찰일로 시점수정하여 산정한 감정평가액 이상인 낙찰가율 = 1, 이외 =0
		시점수정 낙찰가율	%	법원 감정평가액을 낙찰일로 시점수정하여 산정한 새로운 낙찰가율
		법원 낙찰가율	%	통상적으로 사용하는 법원경매정보 매각통계의 매각가율
	거래특성	공동주택 공시가격 상승률	%	낙찰일 당해년 공동주택 공시가격에서 다음 연도 공동주택 공시가격의 상승률
		개별공시지가 상승률	%	낙찰일 전년도 개별공시지가에서 다음 연도 개별공시지가 상승률
		매매거래량 회전율	%	낙찰일 기준 2년전 거래량 누계의 평균 비율
		고가(저가)주택	더미	시점수정 감정평가액 9억이상 =1, 이외 =0
	경매건물특성	낙찰 소요 기간	월	법원 감정평가액 평가 기준시점과 낙찰일 간의 시차
		최고층수	층	아파트 단지내 최고층수

Ⅵ. 실증분석

1. 기초통계량

본 연구에 활용된 변수의 기초통계량은 <표 3>과 같다. 통상적으로 사용하고 있는 법원 경매정보의 낙찰가율과 최초 법원 감정평가액을 낙찰 일로 시점 수정하여 산출된 새로운 시점수정 낙찰가율이 지역 간 어떠한 특성을 갖는지 그리고 영향요인을 분석하기 위하여 매각허가 결정된 경매 아파트 313건의 표본자료를 대상으로 하여 기초통계 분석을 하였다.

기초통계 분석은 평균(Mean), 표준편차(Std. Dev.), 최솟값(Min), 최댓값(Max)으로 구분하여 살펴볼 수 있다. 기초통계 분석 결과를 보면, 독립변수의 낙찰가율 평균값에서 법원 감정평가액을 시점 수정하여 산정한 시점수정 낙찰가율 95.56%, 법원 경매정보 매각 통계의 낙찰가율 104.76%로 나타났다. 이러한 평균값의 차이는 법원 경매정보의 낙찰가율은 감정평가액 기준시점과 매각기일 시점이 다르기 때문에 아파트 가격 상승국면에서는 감정평가액이 현재의 시장가격보다 낮게 감정평가되어 낙찰가율은 상대적으로 높게 결정되어 나타난다. 또한 시점수정 낙찰가율 평균값으로 미루어 보아, 낙찰가격은 시장가격이 반영되는 시점수정 감정

평가액 보다 현저히 높게 결정되지 않음을 보여준다.

또한, 낙찰가율 표준편차는 시점수정 낙찰가율 10.03%, 법원 경매정보 낙찰가율 12.56%로 나타났다. 이러한 결과는 최초 법원 감정평가액을 시점 수정하여 산정한 낙찰가율이 법원 경매정보의 낙찰가율보다 더 많이 평균 근처에 집중되어 있음을 의미하며, 시점수정 낙찰가율이 낙찰일 현재 시장가격을 더 많이 반영하고 있다고 할 수 있다.

독립변수에 해당하는 공동주택 공시가격 상승률의 경우는 평균 13.89%이고, 개별공시지가 상승률은 8.39%로 나타났다. 이외의 독립변수에 해당되는 거래 특성, 경매 특성, 건물 특성에 대한 각 변수들은 <표 3> 기초통계 분석을 통해 살펴볼 수 있는데, 낙찰 소요 기간 평균값이 10. 73월로 나타났다. 이처럼 최초 법원 감정평가액 기준시점과 낙찰가격이 결정된 낙찰 일간의 시차가 명확하게 나타나고 있다.

<표 3> 기초통계량

변수 구분 및 변수명			N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
종속변수		강남지역 더미	313	0.00	1.00	0.50	0.50
독립변수	낙찰가율 특성	고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)	313	0.00	1.00	0.53	0.50
		시점수정 낙찰가율	313	61.49	130.04	95.56	10.03
		법원 낙찰가율	313	73.02	183.02	104.76	12.56
	거래 특성	공동주택 공시가격 상승률	313	-6.90	49.54	13.89	10.02
		개별공시지가 상승률	313	-5.26	48.65	8.39	6.77
		매매거래량	313	60.05	148.67	100	20.41
		고가주택(9억이상)	313	0.00	1.00	0.56	0.50
	경매 건물	낙찰소요기간	313	3.00	56.00	10.73	6.02
		최고층수	313	5.00	66.00	16.81	9.33

2. 분석결과 및 가설검증

1) 모형의 적합도

본 연구는 낙찰가율 특성(고가낙찰 모델, 시점수정 낙찰가율, 법원 경매정보 낙찰가율), 낙찰 결정 특성(공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량, 고가주택, 낙찰 소요 기간, 최고 층수)이 강남지역 사례에 미치는 영향을 검증하기 위해, 로지스틱 회귀분석(Logistic regression analysis)을 실시하였다.

그 결과 로지스틱 회귀 모형은 〈표 4〉와 같이 통계적으로 유의하게 나타났으며(Hosmer & Lemeshow test:χ^2=8.427, p =.393), 회귀 모형의 설명력은 38.6%로 나타났다 (Nagelkerke R^2 = .386). 또한 회귀계수의 유의성 검증 결과도 〈표 4〉와 같이 유의한 변수를 도출하였다.

2) 가설 1 : 고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)

고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)(OR = 2.841 , p 〈 .01) 은 강남지역에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)은 한 단계 증가하면 강남지역은 약 2.841배로 증가하는 것으로 평가되었다.

<가설 1>에 대한 분석 결과에 따르면, 고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%) 일수록 강남지역의 사례에 정(+)의 결괏값을 보였다. 따라서 부동산 경기변동의 상승국면에서는 입지가 우수하고 투자 선호도가 높은 강남지역은 더 높은 상승 기대로 시세가 대비 높은 낙찰가격이 결정된다고 할 수 있다.

따라서, 〈가설 1〉 고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)은 강남지역의 매각 아파트 가능성에 정(+)의 영향을 미치므로 채택 가능하였다.

3) 가설 2 : 시점수정 낙찰가율

시점수정 낙찰가율(OR = 0.870 , p 〈 .001) 은 강남지역에 유의한 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 시점수정 낙찰가율은 한 단계 증가하면 강남지역은 약 0.870배로 감소하는 것으로 평가되었다.

<가설 2>에 대한 분석 결과에 따르면, 시점수정 낙찰가율이 증가할수록 강남지역의 사례에 부(-)의 결괏값을 보였다. 따라서 강남지역은 고가주택(9억 이상)이 많이 경매시장에 출현하고 있는데, 이는 진입장벽이 높아서 소수의 현금 투자자들이 입찰에 참여한다고 할 수 있다. 또한, 본 연구의 시간적 범위에서 강남지역 평균 단위 매매가격 상승률이 강북지역 보다 높지 않은 것과 일맥상통한다.

따라서, 〈가설 2〉 시점수정 낙찰가율은 강남지역의 매각 아파트 가능성에 부(-)의 영향을 미치므로 채택 가능하였다.

4) 가설 3 : 법원 경매정보 낙찰가율

법원 경매정보 낙찰가율(OR = 1.088 , p 〈 .01) 은 강남지역에 유의한 정(+)의 영향을

미치는 것으로 나타났다. 법원 경매정보 낙찰가율은 한 단계 증가하면 강남지역은 약 1.088배로 증가하는 것으로 평가되었다.

<가설 3>에 대한 분석 결과에 따르면, 법원 경매정보 낙찰가율이 증가할수록 강남지역의 사례에 정(+)의 결괏값을 보였다. 따라서 본 연구의 시간적 범위에서 강남지역의 평균 단위 매매가격 상승률이 강북지역 보다 낮다, 이는 강남지역 매각 아파트 비준가액 산출 시점수정치가 낮아 법원 감정평가액이 낮게 평가되어 주택경기 상승국면에 상대적으로 법원 경매정보 낙찰가율은 높게 나타난다고 할 수 있다. 또한, 본 연구의 시간적 범위에서 강남지역 법원 경매정보 낙찰가율 상승이 강북지역 보다 높은 현상과 일맥상통한다.

따라서, 〈가설 3〉 법원 경매정보 낙찰가율은 강남지역의 매각 아파트 가능성에 정(+)의 영향을 미치므로 채택 가능하였다.

5) 가설 4 : 공동주택 공시가격 상승률

공동주택 공시가격 상승률(OR = 1.051 , p 〈 .01) 은 강남지역에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공동주택 공시가격 상승률은 한 단계 증가하면 강남지역은 약 1.051배로 증가하는 것으로 평가되었다.

<가설 4>에 대한 분석 결과에 따르면, 공동주택 공시가격 상승률이 증가할수록 강남지역의 사례에 정(+)의 결괏값을 보였다. 따라서 주택시장가격의 변동성을 종합적으로 반영하여 공시하는 공동주택 공시가격이 강남지역 매각 아파트 입찰 참여자에게 합리적으로 반응한다고 할 수 있다.

따라서, 〈가설 4〉 공동주택 공시가격 상승률은 강남지역의 매각 아파트 가능성에 정(+)의 영향을 미치므로 채택 가능하였다.

6) 가설 5 : 개별공시지가 상승률

개별공시지가 상승률(OR = 1.050 , p 〈 .05) 은 강남지역에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 개별공시지가 상승률은 한 단계 증가하면 강남지역은 약 1.050배로 증가하는 것으로 평가되었다.

<가설 5>에 대한 분석 결과에 따르면, 개별공시지가 상승률이 증가할수록 강남지역의 사례에 정(+)의 결괏값을 보였다. 따라서 강남지역 매각 아파트는 재건축 아파트가 중심이 되어 지가 상승이 아파트 내재가치를 높여 입찰 참여자 의사결정에 반응한다고 할 수 있다.

따라서, 〈가설 5〉 개별공시지가 상승률은 강남지역의 매각 아파트 가능성에 정(+)의 영향을 미치므로 채택 가능하였다.

<표 4> 서울 강남지역의 이항 로지스틱 회귀분석 결과

종속변수	독립변수		B	S.E.	Exp(B)	95% CI	p
강남지역 더미	낙찰가율 특성	고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)	1.044	0.390	2.841	(1.323~6.100)	0.007
		시점수정 낙찰가율	-0.139	0.037	0.870	(0.809~0.936)	0.000
		법원 낙찰가율	0.084	0.030	1.088	(1.025~1.155)	0.005
	거래 특성	공동주택 공시가격 상승률	0.050	0.016	1.051	(1.019~1.084)	0.002
		개별공시지가 상승률	0.049	0.022	1.050	(1.006~1.096)	0.026
		매매거래량	0.020	0.007	1.020	(1.005~1.035)	0.008
		고가주택(9억이상)	1.603	0.310	4.967	(2.704~9.125)	0.000
	경매 건물	낙찰소요기간	-0.123	0.034	0.884	(0.826~0.945)	0.000
		최고층수	-0.059	0.016	0.943	(0.915~0.972)	0.000
-2LL = 327.007		Nagelkerke R^2 = .386			Hosmer & Lemeshow test: χ^2=8.427(p =.393)		

3. 분석결과의 시사점

본 연구의 분석 결과에 대한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 고가낙찰 모델과 법원 경매정보 낙찰가율은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 시점수정 낙찰가율은 강남지역에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는, 강남지역은 고가주택(9억 이상) 중심의 재건축 아파트가 주도하고 입지가 우수한 아파트 경매 특성이 반영되고 있으며, 진입 장벽이 높은 강남지역은 강북지역 보다 일반 매매가격 대비 더 큰 할인율을 적용하여 낙찰가격이 결정된다고 할 수 있다.

둘째, 공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 낙찰 소요 기간과 최고 층수는 강남지역에 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는, 강남지역은 부동산 내재가치의 원천인 토지 가격과 공동주택 공시가격이 동반 상승한다. 그리고 주택 가격과 주택 거래량의 흐름을 비교하여 주택경기를 파악하는 벌집순환모형에서 가격이 상승하고 거래량이 증가하는 제1국면[25] 특성이 반영된다고 할 수 있다. 또한, 가격이 상승하고 거래량이 증가하는 강남지역은 투자자산으로 선호도가 높아 낙찰 소요 기간이 짧고 최고 층수가 낮은 재건축 아파트 특성을 보여주고 있다.

25) 이지영, "벌집순환모형에 의한 주택 가격과 거래량과의 관계", 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2017, p.26.

V. 결 론

부동산시장에서 매매가격이 상승하면 경매시장의 낙찰가율도 상승하는 것이 일반적인 부동산 현상이다. 하지만 지역별 하위 주택시장 간에 평균 단위 매매가격 상승률과 법원 경매정보 낙찰가율의 증가폭이 서로 다른 패턴이 있음을 확인하고, 서울 경매 아파트를 대상으로 강남 및 강북지역 간 아파트 경매 특성과의 관계를 규명해 보고자 하였다. 이를 위해 평균 단위 매매가격 상승률과 법원 경매정보 낙찰가율 증가폭이 서로 다른 패턴을 보이는 강남지역(강남, 송파, 서초구)과 강북지역(용산, 마포, 성동구)의 경매 아파트를 선정한 후, 낙찰가율 특성(고가낙찰 모델, 시점수정 낙찰가율, 법원 경매정보 낙찰가율)과 낙찰 결정 특성(공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량, 고가주택, 낙찰 소요 기간, 최고 층수)이 강남지역 매각 아파트 선택 가능성에 어떠한 영향을 미치는지를 검증하였다. 그 연구 결과는 다음과 같다.

첫째, 기초통계량 분석에서 최초 법원 감정평가액을 낙찰 일로 시점 수정하여 산정한 새로운 시점수정 낙찰가율의 평균값은 100%를 상회하지 않는다. 이러한 결과는 매각허가 결정된 다수의 경매 아파트가 일반 매매시장 거래가격 내에서 낙찰가격이 결정된다고 할 수 있다.

둘째, 낙찰가율 특성에서는 고가낙찰 모델(시점수정 낙찰가율≧100%)과 법원 경매정보 낙찰가율은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 시점수정 낙찰가율은 부정적인 영향을 보여 주었다.

셋째, 거래 특성과 건물 특성에서는 공동주택 공시가격 상승률, 개별공시지가 상승률, 매매 거래량, 고가주택은 강남지역이 강북지역에 비하여 긍정적인 영향을 미치고, 낙찰 소요 기간과 최고 층수는 강남지역에 부정적인 영향으로 나타났다.

최근 서울 아파트 매매가격이 급등하면서 강남지역 아파트와 강북지역 아파트의 매매가격 격차도 확대되고 있다. 하지만 강북지역 매각 아파트(저가)에서 평균 단위 매매가격 상승률은 높고 법원 경매정보 낙찰가율이 낮은 부동산 현상이 나타나고 있다. 이러한 부동산시장에서 시장 결과를 이해하고 예측하기 위해서는 부동산 전체 시장뿐만 아니라 전체 시장에서 세분화된 지역별 하위 주택시장의 낙찰가율 특성과 그 영향 요인을 분석할 필요성을 찾을 수 있었다.

본 연구는 공간적 범위를 아파트 매매가격 격차가 명확한 강남지역(강남, 송파, 서초구)과 강북지역(용산, 마포, 성동구)으로 한정하였는데, 공간적 범위를 확장하여 분석해 봄으로써 좀 더 의미 있는 연구가 되기를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 강병길, “아파트 경매의 낙찰가율 결정요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 석사학위논문, 2015.
- 김기홍, “서울시 아파트 가격유형 간 상호관계에 관한 실증연구”, 서울벤처대학원대학교 박사학위논문, 2015.
- 김병석·강은택, “서울시 아파트가격이 인천시 아파트가격에 미치는 영향”, 「대한부동 산학회지」, 제48호, 대한부동산학회, 2018.
- 김성주, “공동주택공시가격과 실거래가격의 차이분석-권역별, 평형별 차이 서울시를 중심으로-”, 연세대학교 석사학위 논문, 2006.
- 김종국, “부동산경매 낙찰가율의 영향요인과 시간적 변화특성에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
- 김형호 “부동산 경매시장과 거시경제변수의 영향관계에 관한 실증연구 – 서울시 아파트를 중심으로-”, 서울벤처대학원대학교 부동산학과 박사학위논문, 2014.
- 류연택, “서울의 하위주택시장과 주택 매매가 및 전세가의 공간적 차이(1988-2000)”「한국도시지리학회지」, 제13권 1호, 한국도시지리학회, 2010.
- 문상철·김연태·김철수, “부동산특성별 경매투자자의 투자만족도에 미치는 영향요인 연구”, 「대한부동산학회지」, 제43호, 대한부동산학회, 2016.
- 박운선, “주택하위시장별 특성가격 모형 추정에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
- 서기석, “수도권 주택 하위시장 간 가격 변동의 인과성 분석”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2010.
- 오대희·박문수, “서울지역 아파트의 경매낙찰가율에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-시점수정 낙찰가율과 법원경매 낙찰가율에 미치는 영향요인에 관한 비교연구-”,「부동산경영, 제23집, 한국부동산경영학회, 2021.
- 오대희·박문수, “서울 경매 아파트의 특성요인이 낙찰가율에 미치는 영향분석 -통합모델, 고가 및 저가 모델을 중심으로-”,「주거환경」, 제19권 제3호, 한국주거환경학회, 2021.
- 이지영, “벌집순환모형에 의한 주택가격과 거래량과의 관계”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2017.
- 이해경, “부동산 경매시장의 매각가율과 경매가격지수 추정에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2009.

- 임의택, “수도권 소재 부동산 경매매각가율의 결정요인에 관한 연구 -부실채권 특성요인을 중심으로-”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2017.
- 장문덕·박철형 “주택매매시장과 경매시장간 가격 및 변동성 상호작용에 관한 동태적 분석”,「부동산연구」, 제26집 제3호, 부동산연구, 2016.
- 정봉길, “아파트 경매 가격 결정요인에 관한 연구”, 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 정승영·김 진, “서울시 아파트시장의 세분화에 관한 연구-양천구를 중심으로-”,「대한부동산학회지」, 제55호, 대한부동산학회, 2020.
- 한석호 “부동산경매 낙찰가율의 오차와 조정에 관한 연구-서울지역 아파트를 중심으로-”, 한성대학교 대학원 석사학위논문, 2008.
- 대법원 법원경매정보 통계(www.courtauction.go.kr).
- 통계청(주택 총조사), www.kostat.go.kr 2020년 기준.
- 한국부동산원(전국주택가격동향조사), www.r-one.co.kr

〈투고(접수)일자 2021.11.14. 심사(수정)일자 2021.12.14. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.45

상가임대인의 계약갱신 거절사유에 관한 연구

- 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결을 중심으로 -

서영천*

A Study on the Reasons for Refusal of Contract Renewal by a Commercial Leaseholder

- The Supreme Court Decision 2020Da255429 on May 13, 2021 -

Seo, Young Cheon

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 상가임대차법상 임차인 보호규정
2. 선행연구 고찰 및 차별성

Ⅲ. 법원의 판단
1. 사실관계 및 원고의 주장
2. 법원의 판단

Ⅳ. 계약갱신 요구권
1. 임차인의 계약갱신 요구권
2. 임대인의 갱신요구 거절 사유
3. 문제의 소재
4. 대상판결에 대한 고찰 및 개선방안

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

With the revision of the Commercial Building Lease Protection Act in 2018, the period of request for renewal of a contract by a lessee from 5 years has been increased to 10 years. However, even during this period, the lessor has the right to reject the contract renewal request and cancel the contract if the lessee has overdue the rent to reach the amount equivalent to the rent for the 3rd term. However, the grounds for refusal of renewal include the fact of past 3rd term rent overdue. Therefore, even if the lessee has paid all of the overdue rent, the lessor may reject the renewal request on the ground of the fact that the rent is overdue for the past 3rd period. However, there is no regulation on when the starting point of the fact of arrears in the third term rent is recognized. The Supreme Court held that, in relation to these matters, the request for contract renewal may be rejected as the trust has been broken if there is a fact that the lease is overdue for up to three minutes at any time during the lease period. It has passed the period in which the renewal request can be rejected and the fact of overdue prior to the renewal time continues to be applied after the renewal, so the lessee must continue to bear the risk of refusal of renewal throughout the contract period, rather restricting the rights of the lessee excessively In addition, there may be a subject of future disputes, so it is necessary to determine the exact starting point through amendment of the law.

Keywords : Commercial Building Lease Protection Act, Right to renew the contract, Reasons for refusing to renew the contract, The delay in the 3rd round, Period for calculating overdue facts.

* 정회원, 나사렛대학교 국제금융부동산학과 연구교수(since1992@hanmail.net, 주저자).

【국문요약】

2018년 상가건물임대차보호법이 개정되면서, 임차인의 계약갱신 요구기간이 기존 5년에서 10년으로 늘어났다. 하지만 이 기간 중이라고 하더라도 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체하였다면, 임대인은 계약갱신 요구 거절과 계약에 대한 해지권이 있다. 다만 갱신거절 사유는 임차인의 과거 3기 차임 연체 사실을 포함한다. 따라서 임차인이 연체한 차임을 모두 납부하였더라도 과거 3기 차임 연체 사실을 이유로 임대인은 갱신요구를 거절할 수 있다. 하지만 3기 차임 연체 사실의 기산점이 언제부터 인지에 대한 규정이 없다. 대상판결에서는 이러한 사항에 대해 임대차 기간에 어느 때라도 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 신뢰가 깨어졌다고 보아 계약갱신 요구를 거절할 수 있다고 판시하였다. 이미 갱신요구를 거절할 수 있는 시기를 지나 갱신된 시점 이전 연체 사실을 갱신 이후에 계속 적용함으로 인해, 임차인으로서는 갱신거절의 위험 요소를 계약 기간 내내 계속 부담해야 해 오히려 임차인의 권리를 지나치게 제한한다는 단점이 있다. 따라서 향후 분쟁의 대상이 있을 수 있어 법 개정을 통해 정확한 기산점을 정해야 할 필요가 있다.

주제어 : 상가건물임대차보호법, 계약갱신요구권, 계약갱신거절사유, 3기차임연체사실, 연체사실산정기간

Ⅰ. 서 론

상가건물임대차보호법[1]은 임차인이 안정적인 경제활동을 할 수 있도록 보호하기 위하여 제10조에 따라 최초의 계약 체결일로부터 10년 이내에 임대인에게 갱신을 청구해 임대차의 존속을 보장받을 수 있도록 하였다. 이와 동시에 임대차계약이 종료되는 경우 제10조의4에 따라 새로운 임차인을 구하여 영업 기간에 투하한 비용 및 영업상의 가치를 권리금을 통해 회수하고, 임대인에게는 이를 방해하지 않을 의무를 부과하고 있다.

임차인의 계약갱신 요구와 임대인의 권리금회수기회 보호에 있어 상가임대차법에서는 임대인에게도 일정한 사유가 있으면 이를 거절할 수 있도록 규정하고 있다. 임차인이 구해 온 신규 임차인으로부터 권리금을 회수하려고 할 때 임대인이 신규 임차인을 거절할 수 있는 사

1) 이하 '상가임대차법'이라 한다.

유 중 하나가, 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유다. 따라서 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있는 사유에 해당이 되면, 이는 임대인이 임차인의 권리금 회수기회를 보호하지 않아도 되는 사유에 해당한다.

이러한 임차인의 계약갱신 요구를 임대인이 거절할 수 있는 사유 중 대표적인 것이 '임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우' 이다. 이는 '차임 연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'로 규정한 임대인의 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건과는 다른 것이다.[2] 그 취지를 살펴보면 임대차 계약관계는 양 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우까지 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다.[3]

여기에서 3기 차임연체 사실에 해당하는 기간을 산정함에 있어 기산점을 어디로 볼 것인가에 관한 규정은 없다. 본 연구에서는 갱신되는 계약에 있어, 갱신되기 이전 기간 동안 3기의 차임 연체 사실이 있어 갱신거절이 가능하였음에도 불구하고 갱신한 경우, 이후 갱신 시 과거 계약 기간 중 연체 사실을 이유로 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있는지에 대하여 대상판결을 중심으로, 판결이 판단의 근거로 제시한 논거들을 고찰함으로 대상판결이 가지는 의미와 시사점, 그리고 문제점에 대하여 생각해 보고자 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 상가임대차법상 임차인 보호규정

상가임대차법은 민법에 대한 특별법으로 상가임차인을 보호하기 위한 몇 가지 규정이 있다. 대표적으로 10년간 계약의 갱신을 요구할 수 있는 규정과 권리금 회수기회를 보호 받을

2) 상가임대차법 제10조의8.

3) 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다58975 판결. 이에 의하면 위 규정의 취지는 상가건물의 임차인에게 계약갱신요구권을 부여하여 권리금이나 시설투자비용을 회수할 수 있도록 임차권의 존속을 보장하되, 임차인이 종전 임대차의 존속 중에 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하는 임대차계약관계를 더 이상 유지하기 어려우므로, 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있도록 함으로써 그러한 경우에까지 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다. 그러므로 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차에도 민법 제640조가 적용되고, 상가건물의 임대인이라도 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 이르는 때에는 임대차계약을 해지할 수 있다고 할 것이다.

수 있는 규정 등을 들 수 있다. 또 3기의 차임을 연체해야만 임대인이 계약을 해지 할 수 있고, 5%의 차임 인상 한도가 규정되어 있다. 그리고 일정한 요건을 갖추면 등기하지 않아도 제3자에게 효력이 발생한다.

〈표 1〉 민법과 다른 상가임대차법 상 대표적 임차인 보호규정

임차인 보호 내용	민법의 규정	상가임대차법의 규정	비고
대항력과 우선변제	임대차는 등기해야 제3자에게 효력이 생김	등기하지 않아도 일정요건을 갖추면 대항력과 우선변제권 부여	사업자등록과 확정일자 부여시
계약 갱신요구권	지상권자의 지상권이 소멸한 경우 건물 등이 현존한 때 지상권자는 계약의 갱신을 청구	최초 임대차 기간을 포함한 10년 범위내에서 갱신요구권 청구	10년의 영업 기간을 실질적으로 보장
권리금 보호	필요비와 유익비의 비용상환청구권	시설 뿐만 아니라 영업권 등 모든 권리금 회수기회 보호	실질적인 권리금 보호
차임 증액한도	별도 규정 없음	5%가 인상의 한도	인하 한도는 없으나 인상 한도를 규정
차임연체와 해지	2기 이상의 차임연체시 임대인이 해지	3기 이상의 차임연체시 임대인이 해지	영업의 안정을 위해 1기의 여유를 더 줌

이 중에서 임차인의 계약갱신요구권은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약의 갱신을 요구하면 단서에서 정하는 사유가 없는 한 임대인이 그 갱신을 거절할 수 없는 것을 내용으로 하여서 임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 것이 그 입법 취지이다.[4] 다만, 단서에서 정하는 갱신요구를 거절하는 사유가 명확하게 규정되지 않는 부분이 있어 이로 인한 분쟁의 소지가 있다.

2. 선행연구 고찰 및 차별성

최근 상가임대차법 관련 선행 연구는 권리금에 관한 연구가 주를 이룬다. 이는 상가임대차법상 권리금 조항이 2015년에 신설되어 그에 따른 분쟁 등 관심이 높아진 이유라고 볼 수 있다. 그 다음으로 갱신요구권에 대한 연구이다. 갱신요구권 또한 기존 5년에서 2018년 개정 이후 10년으로 변경되어 임대차 계약에서 양 당사자들 사이에 분쟁이 많은 사례 중 하나이다. 그리고 코로나19로 인해 나타나는 문제점을 개선하기 위한 연구가 선행연구 중 주를 이

4) 대법원 2010. 6. 10. 선고, 2009다64307 판결.

루었다.

김경세(2021)[5]는 권리금 관련 분쟁이 나타나는 요소 중 하나로 권리금회수기회 보호 사유의 단서 조항인 임대인의 갱신요구 거절사유 규정을 예로 들었다.

성주한(2020)[6]은 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 정당한 사유에 해당되는 규정이 4개에 불과해 결국 법원 판결에 의존해야 하는 문제점을 지적하고 이를 구체적으로 규정해야 한다고 보았다.

오영걸(2019)[7]은 상가권리금을 보호하는 것보다 임차인의 영업 가치 보장차원에서 갱신요구권의 제한 없는 보장이 필요하다고 하였다.

김진우(2020)[8]는 코로나19 사태가 차임감액을 가능케 하는 임차물의 하자라고 할 수 없지만, 50% 이상 매출이 감소하였다면 매출 급감으로 인한 고통분담차원에서 위험을 균분해 그 부담을 임대인과 임차인이 50:50의 비율로 부담하는 것이 공평하다고 보았다.

김제완 외(2020)[9]는 캐나다의 코로나 지원대책은 직접적인 재정지원과 간접적인 지불유예 정책 및 임차인 보호제도 규정을 마련해 적극적으로 국민 모두에게 가시적인 도움을 제공하고 있다고 보아 우리나라에서도 임차인에 대한 퇴거명령의 집행에 대한 유예제도를 두고, 임대차 분쟁 조정위원회의 추가적 기능 수행을 위한 법제의 개선이 필요하다고 하였다.

천병주 외(2021)[10]는 코로나로 인한 영업 수익 감소로 인한 차임감액청구권은 현실성이 떨어져, 국가보상과 이자멈춤법, 임대료멈춤법 등의 특례법이 필요하다고 주장하였다.

본 연구에서는 선행연구에 나타난 바와 같이 상가임대차법의 규정이 모호한 부분에 대한 개정 사항을 살펴보는데 그 공통점이 있다. 다만 선행연구에서 다루지 않았던 갱신요구권에 대한 임대인의 거절 사유 중 3기 차임 연체의 기산점을 명확히 하고자 하는데 선행연구와의 차별성을 갖는다.

---

5) 김경세, “상가권리금 회수기회 보호를 위한 상가건물임대차보호법 개선방안”, 「법학논총 제49집」, 숭실대학교 법학연구소, 2021, p.2.
6) 성주한, “상가건물 임대차보호법 제10조의 4 권리금 회수기회 보호의 정당한 사유에 관한 연구”, 「감정평가학 논집 제18권 제2호」, 한국감정평가학회, 2020, p.2.
7) 오영걸, “상가임차인의 갱신요구권 행사기간에 관한 소고”, 「토지법학 제35권 제2호」, 한국토지법학회, 2019, p.24.
8) 김진우, “코로나19 사태와 상가임대차 관련 법률문제”, 「일감부동산법학 제21호」, 건국대학교 법학연구소, 2020, p.4.
9) 김제완 · 신송이 · 최예린, “코로나19 특별재난 상황에서 임차인의 보호 : 캐나다의 퇴거 집행 유예(evictionorder moratorium) 제도를 중심으로”, 「법학논총 제65호」, 국민대학교 법학연구소, 2020, p.49.
10) 천병주·김제완, “코로나19 특별재난에서 상가임대차에 관한 ‘임대료 멈춤법’의 법리적 근거- 임대차계약에서 위험의 부담과 담보책임 법리에 대한 재조명 -”, 「비교사법 제92호」, 한국비교사법학회, 2021, p.222.

Ⅲ. 법원의 판단

1. 사실관계 및 원고의 주장

이 사안의 사실관계를 시간 순서에 따라 정리해보면 다음과 같다.

(1) 원고 A와 원고 B는 경남 김해시 소재 건물에 대하여 A는 3분의 2의 지분을, B는 3분의 1 지분을 각각 공유하고 있는 소유자들이다.

(2) 2016년 7월 원고 A와 B는 이 사건 건물 중 1층 전체(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 대해 임대차 보증금 15,000,000원, 월차임 1,350,000원으로 하고 임대차기간은 2016. 8. 1.부터 2018. 8. 31.까지로 정하여 피고 C와 임대차계약을 체결하였다.

(3) 임대차계약 당시 작성된 임대차계약서의 특약란에는 "부가세 별도"라는 문구가 기재되어 있다.

(4) 이 사건 임대차계약의 특약 사항 중 "본 계약은 최초 2년으로 하고 추가 3년간 영업권을 보장토록 한다."는 내용이 있다.

(5) 피고 C는 2017년 4월, 5월, 8월분 차임(3기 차임액에 해당하는 405만 원)을 연체하였고, 그중 8월분 차임은 그 지급 시기 이후인 2017. 9. 8. 지급하였다.

(6) 피고 C는 원고 A, B에게 임대차계약의 갱신을 요구하였고, 원고 A, B는 2018. 5. 18. 피고 C의 3기 차임연체 사실을 이유로 갱신거절의 의사를 표시하였다.

(7) 피고 C는 이 사건 상가를 점유하면서 영업을 계속하고 있고, 이 사건 임대차계약에 따른 약정 임대차기간 만료 이후인 2018. 9. 1.부터 2019. 6. 30.까지 10개월간 원고 A, B에게 차임 상당 부당이득 명목으로 13,500,000원(=월 1,350,000원 X 10개월)을 지급하였다.

상가임대차법 제10조 제1항 단서 제1호는 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유로 '임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있

는 경우'를 규정하고 있다. 갱신요구 당시는 3기 차임연체가 아니더라도 계약 기간 중 3기 차임연체의 사실이 있으므로 법 규정에 따라 계약갱신 거절을 정당하게 하였는바 2019. 1. 1. 부터 인도일까지 월 1,485,000원(1,350,000원 + 부가가치세 135,000원)의 비율로 부당이득을 공제한 보증금 잔액을 받고 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다고 주장한다.

2. 법원의 판단

1) 1심(창원지방법원)의 판단

임대인인 원고 A, B가 2018.5.18.경 '피고 C가 2017. 9. 7. 기준으로 3기의 차임액에 해당하는 금액인 4,050,000원의 차임을 연체한 사실이 있음'을 들어 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절한 이상, 위 임대차계약은 갱신되지 않고 2018. 8. 31. 약정 만료로 종료되었다. 비록, 나중에 차임연체 상태가 즉시 해소되었다고 하더라도, 차임을 연체한 사실이 일단 발생하였음을 이유로 임대인의 갱신거절을 가능하도록 정하고 있다고 보아야 한다. 따라서 피고 C는 원고 A, B가 구하는 바에 따라, 임대차보증금에서 원고가 세금 계산서를 발행한 2018년 7월, 8월분 미납 부가가치세 270,000원 및 2018. 9. 1.부터 이 사건 상가의 인도일까지 월 1,350,000원의 비율로 계산한 부당이득금을 공제한 나머지 돈을 지급받음과 동시에 상가를 인도할 의무가 있다(임대차 계약기간 만료 이후의 차임 상당액의 부당이득금 지급은 부가가치세 과세 대상이 되는 거래라고 하기 어렵다). 이 사건 계약의 특약 내용 중 갱신거절권을 배제한다는 특약이 존재한다는 사실을 인정하기 부족하다.[11]

2) 2심(창원지방법원)의 판단

상가임대차법 제10조 제1항 단서 제1호의 문언의 객관적 의미와 같은 법 제10조의8과는 서로 그 취지를 달리한다. 임대인의 계약해지 사유로 '임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달할 때'를 규정하고 있어 갱신거절 사유를 정한 같은 법 제10조 제1항 단서 제1호와는 문언 및 내용이 다르고, 만약 임차인이 3기 이상의 차임을 연체한 상태에서만 임대인이 계약갱신을 거절할 수 있다고 한다면, 이는 임대인으로 하여금 3기 이상의 차임을 연체한 사실이 있어 이미 신뢰를 상실한 임차인과 사이의 계약관계에서 벗어날 수 없게 하고, 오히려 차임지급의 무를 성실하게 이행하지 아니한 임차인을 보호하는 것이다. 임대차에서 약정한 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면 특별한 사정이 없는 한 부

11) 창원지방법원 2019. 6. 27. 선고 2018가단111536 판결.

당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속 점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것으로 봄이 상당하다. 다만 법원의 감정인 D에 의한 감정결과 차임상당 부당이득은 1,129,700원(부가가치세 포함)으로 인근 상가의 임대 사례를 비교하여 이 사건 월 임료를 산정한 감정촉탁 결과 현저한 잘못이나 오류가 없다면 이에 따라야 한다. 특약의 '본 계약은 최초 2년으로 하고 추가 3년간 영업권을 보장토록 한다.'는 기재만으로는 갱신거절권 배제 특약을 하였음을 추인하기 부족하다.[12)]

3) 3심(대법원)의 판단

상가임대차법 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'라고 문언을 달리하여 규정하고 있다(상가임대차법 제 10조 제1항 제1호). 위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신 요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다.[13)]

임차인이 계약종료 후에도 건물을 계속 사용하고 있고 임대인도 보증금을 반환하지 않은 채 거기에서 향후 임료 상당액을 공제하는 관계라면 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하므로, 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 지급되는 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하여야 한다.[14)]

---

12) 창원지방법원 2020. 7. 17. 선고 2019나59513 판결.
13) 대법원 2021. 5. 13. 선고 2020다255429 판결.
14) 이는 1심의 판단과는 결론을 달리하고 있고, 2심에서 인용한 대법원 2002.11.22, 선고, 2002다38828, 판결을 근거로 삼았다. 2002다38828, 판결요지는 임대차계약 해지 후의 계속점유를 원인으로 차임 상당액을 부당이득으로 반환하는 경우에 종전 임대차에서 약정 차임에 대한 부가가치세 상당액을 공급을 받는 자인 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 달리 특별한 사정이 없는 한 부당이득으로 지급되는 차임 상당액에 대한 부가가치세 상당액도 계속점유하는 임차인이 부담하여야 하는 것이다고 보았다.

Ⅳ. 계약갱신 요구권

1. 임차인의 계약갱신 요구권

임차인은 상가임대차 계약 기간 중 임대인에게 계약의 갱신을 요구하여 안정적인 영업 할동을 할 수 있다. 2018년 10월 16일 상가임대차법이 개정되면서 이러한 임차인의 계약갱신 요구권이 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서 행사할 수 있게 되었다.[15] 이는 이전의 갱신요구권 기간이 5년이었던 것에 비해 상당히 늘어난 결과이다.

그 내용을 살펴보면 임차인은 임대차계약 만료 6개월 전부터 1개월 전 사이에 계약의 갱신을 요구할 수 있고, 임대인은 법에서 정한 정당한 사유가 없으면 이를 거절할 수 없다.[16] 또한, 이러한 갱신요구에 의해 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약되는 것으로 보고, 양 당사자는 차임과 보증금을 증감할 수 있다.[17]

상가임대차법 제10조 제1항에서 규정하고 있는 임차인의 계약갱신요구권은 계약 기간의 만료로 계약이 종료되는 시기에 임차인의 적극적인 요구로 계약을 갱신시키려는 것으로 이는 임대인의 적극적인 조치를 요구하는 묵시의 갱신과는 다르다.[18]

2. 임대인의 갱신요구 거절 사유

상가임대차법 제10조 제1항 단서 각호에서는 임차인의 계약갱신요구권에 대하여 임대인이 거절할 수 있는 사유를 규정하고 있다. 이러한 임차인의 계약갱신요구를 임대인이 거절할 수 있는 사유에 해당이 되면, 임대인은 임차인이 신규 임차인을 구해와 권리금을 회수할 기회를 보호하지 않아도 되는 사유에도 해당하게 된다. 이는 임차인으로서 가장 큰 권리라 할 수 있는 '10년의 계약갱신요구권'과 '권리금 회수기회 보호' 이 두 가지 권리에 제한을 받게 되는 것이다.

---

15) 상가임대차법 제10조 제2항.
16) 상가임대차법 제10조 제1항.
17) 상가임대차법 제10조 제3항.
18) 상가임대차법 제10조 제4항, 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

〈표 2〉 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있는 정당한 사유[19)]

각 호	내 용	비고
1	임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우	임차인의 신뢰 "파괴"
2	임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우	임차인의 신뢰 "파괴"
3	서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우	합의
4	임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우	임차인의 신뢰 "파괴"
5	임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우	임차인의 신뢰 "파괴"
6	임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우	물리적 사유
7	임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우	임대인의 재건축
8	그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우	의무위반 사정변경

3. 문제의 소재

임차인의 갱신요구를 거절할 수 있는 사유 중 3기 차임연체에 관한 시기가 법 규정에는 정해져 있지 않다. 3기 차임 연체 사실이 있는 경우 그 기산점을 갱신되거나 체결되는 현재의 계약 기간으로만 한정해서 볼지, 아니면 갱신되기 이전의 기간을 포함한 전체의 임대차기간으로 볼 것인지에 대한 명확한 규정이 없는 것이다.

3기 차임연체 사실의 기산점을 현재의 계약 기간으로만 한정한다면 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 1회에 한해서만 거절할 수 있게 된다. 이후 계약의 갱신이 되면 전 임대차기간의 3기 차임연체 사실을 이유로 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 없다. 이 경우 갱신요구에 의한 갱신이 아니라 묵시의 갱신이 되어도 임대인은 다음 임차인이 계약갱신 요구를 거절할 수 없게 된다. 즉 3기 차임연체 사실의 기산점을 현재의 계약으로만 한정한다면, 임대인은 반드시 다음 갱신 시점에서 계약을 거절하는 선택을 하거나 갱신하는 선택을 하여야 한다. 그렇지 않으면 갱신 이후에 임대인은 과거 임차인의 3기 차임연체 사실에 대한 갱신거절 등을 할 수 없게 된다.

19) 상가임대차법 제10조 제1항.

반면, 3기 차임연체 사실의 기산점을 전체 임대차기간으로 보면 전체 임대차기간 중 단 한 번이라도 3기의 차임연체 사실이 있다면 이후 임차인의 계약갱신요구 시마다 임대인이 갱신을 거절할 수 있는 거절권을 갖게 되고, 갱신거절을 하지 않으면 이 거절권은 소멸되는 것이 아니라 유보된다고 볼 수 있다. 즉, 언제든지 갱신요구 시점에서 임대인은 과거 임대차기간 중 임차인의 3기 차임연체 사실을 근거로 갱신요구를 거절할 수 있게 되는 것이다.

4. 대상판결에 대한 고찰 및 개선방안

1) 임대차기간에 대한 법원의 판단

상가임대차법 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'라고 규정하였다. 반면 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유를 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'로 규정하고 있다. 계약갱신 요구에 대한 거절은 당시의 3기 차임 연체뿐만 아니라, 임차인과의 신뢰가 깨어진 것으로 보아 과거의 3기 차임연체 사실로도 해당한다는 법 규정을 그대로 적용한 것이다. 그리고 그 기산점을 갱신요구 당시의 차임연체 사실뿐만 아니라, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 갱신요구를 거절할 수 있다고 보았다. 즉, 전체 임대차기간 중 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있다면 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있다고 판단하였다.

2) 임대차기간에 대한 유권해석

상가임대차법상 임대인의 계약갱신 거절 사유 가운데 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'와 관련하여, 여러 차례 갱신된 임대차계약에서 계약갱신 거절 사유의 존재 여부를 전체 임대차계약 기간을 기준으로 판단할 것인지, 아니면 마지막 갱신 후 현재 계속 중인 임대차계약 기간을 기준으로 판단할 것인지에 대한 질의에 법무부 법무심의관실에서는 임대인에게 계약갱신 거절 사유가 존재하는지 여부는, 임대인과 임차인 사이의 전체 임대차계약 기간 내에 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액을 연체한 사실이 있는지를 기준으로 한다는 유권해석을 하였다.[20] 이는 법원의 판단과 그 시각을 같이 한다고 볼 수 있다.

20) 국민신문고 법률 유권해석 질의에 대한 법무부 법무심의관실 유권해석, 2021. 7. 9., 신청번호: 1AA-2106-0964886.

3) 대상판결에 대한 고찰 및 개선방안

본래 임대차는 계약 당사자 간의 대등한 계약관계라 할 수 있으나 주거용 건물이 아닌 상가건물의 경우 보증금 및 시설투자금 회수, 임대인의 부당한 임대료 인상 등의 문제가 발생하였고, 이로 인해 임대차계약 기간의 안정적 확보, 임대인의 해지권 남용 방지규정, 공정한 거래질서 확립, 임차인의 안정적인 영업 확보 등의 필요성이 대두되어 경제적 약자인 임차인을 보호하기 위해 상가임대차법이 제정 되었다.[21] 상가임대차법 제10조 제2항의 계약갱신요구권도 법 제정 취지와 맥락을 같이 해 임차인에게 10년간 안정적으로 영업할 수 있도록 했다. 다만 이러한 임차인의 계약갱신요구권에 대해 계약관계에서 신뢰가 깨어졌거나, 계약을 지속할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우 임대인이 이를 거절할 수 있도록 하였다.

대상판결은 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하고, 나아가 법률의 입법 취지와 목적, 그 제·개정 연혁, 법질서 전체와의 조화, 다른 법령과의 관계 등을 고려하는 체계적·논리적 해석방법을 추가적으로 동원함으로써, 앞서 본 법해석의 요청에 부응하는 타당한 해석이 되도록 하여야 하는바,[22] 상가임대차법 제10조 제1항의 갱신요구 거절 사유와 제10조의8 차임연체로 인한 해지와는 그 취지를 달리함을 명확히 하고 있다.[23] 또한, 임차인이 어느 시점에 3기 이상의 차임을 연체한 사실이 있었다면 그 후 연체하였던 차임을 지급하였다 하더라도 임대인은 임차인의 계약갱신을 거절할 수 있다고 보았다.

다만, 대상판결에서는 '임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면' 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 하여, 그 기산점을 전체 임대차 기간에 갱신거절을 할 수 있다고 보았다. 이렇게 되면 비록 임대인이 갱신요구에 의한 계약을 몇 차례 하였더라도 언제든지 갱신 시점에서 다시 과거의 연체 사실을 이유로 갱신을 거절할 수 있는 권리를 갖게 되는 것이다. 이 부분은 계약 당사자 간의 대등한 관계라기보다 오히려 임차인에게 불리한 지위를 계속 갖게 하는 사항으로 향후 분쟁의 소지가 있다. 따라서 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액을 연체한 사실이 있는 경우, 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있는 기간에 대한 명확한 법 규정을 만들 필요가 있다.

---

21) 임윤수 · 이창기 · 민선찬, "상가임차인의 계약갱신요구권과 묵시적 갱신의 관계- 대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다64307 판결 -", 「법학연구」, 제48권, 한국법학회, 2012, pp.209~229.

22) 대법원 2009. 4. 23. 선고 2006다81035 판결.

23) 갱신요구 거절 사유 중 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'와 차임 연체로 인한 해지 사유 중 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'는 문언의 내용이 다르다.

V. 결 론

상가임대차법에서 임차인에게 갱신요구권을 주는 취지는 갱신요구 기간 동안 임차인이 계약종료로 인한 퇴거의 위험 부담을 안고 영업하지 않고, 안정적으로 상가점포를 운영할 수 있도록 하기 위함이다. 반면 임대인은 특별한 사유가 있으면 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다. 임차인이 3기의 차임액을 연체한 사실이 있는 경우, 거짓이나 부정한 방법으로 임차한 경우, 합의로 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 한 경우, 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우, 임차인이 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우, 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우, 임대인이 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우, 그 밖에 임차인이 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우 등에 해당하면 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다. 이처럼 임대인이 계약갱신요구를 거절할 사유가 있으면, 임대차계약이 종료되는 경우에 임차인의 권리금회수기회를 보호해야 하는 의무도 면하게 되어 임차인은 임대차관계에서 가장 중요한 갱신요구권과 권리금회수기회를 모두 잃게 되는 상당히 중요한 문제가 된다. 따라서, 계약갱신요구의 거절 사유는 보다 엄격히 법 규정을 해석해야 할 필요가 있다.

대상판결은 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 그 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 보았다. 따라서 현재의 임대차기간뿐만 아니라 전체 임대차기간의 3기분에 달하도록 차임이 연체된 사실이 있으면 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다고 판단한 것이다. 법무부 법무심의관실의 유권해석도 이러한 법원의 판단과 동일한 견해를 밝히고 있다.

따라서, 상가임대차 관계에서 임대인이 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있는 사유 중 ‘3기분에 달하도록 차임이 연체된 사실’에 대한 기산점은 전체 임대차기간으로 보는 것이 타당한 결론이라 볼 수 있다. 다만, 상가임대차법의 사회 정책적인 목적과, 임차인 보호를 위한 법 제정 취지를 살펴볼 때 이미 갱신이 된 상태에서 이전 계약 기간 중의 차임연체를 이유로 다음 갱신요구까지 거부할 수 있도록 보류권을 주는 것은 향후 분쟁의 원인이 될 소지가 남아 있어 이는 법 개정을 통해 정확한 기산점을 정해야 할 필요가 있다.

〈참고문헌〉

- 김경세, “상가권리금 회수기회 보호를 위한 상가건물임대차보호법 개선방안”, 「법학논총 제49집」, 숭실대학교 법학연구소, 2021.
- 김영두 · 위계찬, 「상가점포의 권리금에 관한 연구」, 법무부 연구용역보고서, 2009.
- 김진우, “코로나19 사태와 상가임대차 관련 법률문제”, 「일감부동산법학 제21호」, 건국대학교 법학연구소, 2020.
- 김제완 · 신송이 · 최예린, “코로나19 특별재난 상황에서 임차인의 보호 : 캐나다의 퇴거 집행 유예(evictionorder moratorium) 제도를 중심으로”, 「법학논총 제65호」, 국민대학교 법학연구소, 2020.
- 김제완 · 이승진 · 박현정 · 박해선, 「외국의 임대차법 비교」, 서울특별시 연구용역보고서, 2018.
- 김판기, “상가건물임대차보호법상 임차인의 권리금회수기회 보호에 관한 비판적 고찰- 대법원 2019. 7. 4. 선고 2018다284226 판결을 중심으로 -”, 「한양법학」, 제31권 제2집, 한양법학회, 2020.
- 김학환, “부동산임대차에 있어서 원상회복 의무에 관한 고찰”, 「대한부동산학회지」, 제30권 제1호, 대한부동산학회, 2012.
- 박인환, “상가건물임대차보호법의 법정책과 보호범위”, 「한림법학포럼」, 제16권, 한림대학교 법학연구소, 2005.
- 박해선 · 모승규 · 김제완, “주택임대차보호법상 갱신요구권 제도의 개선 방안 - 캐나다 온타리오주 법제의 시사점 -”, 「법학연구」, 제65권, 전북대학교 법학연구소, 2021.
- 법무부 법무심의관실, 「개정된 상가건물임대차보호법 Q&A 40선」, 2015.
- 서영천 · 오주용, “상가건물임대차보호법에서 임차인의 해지통고기간에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제20집, 한국부동산경영학회, 2019.
- 성주한, “상가건물 임대차보호법 제10조의 4 권리금 회수기회 보호의 정당한 사유에 관한 연구”, 「감정평가학 논집 제18권 제2호」, 한국감정평가학회, 2020.
- 신동현, “권리금의 수수와 원상회복의무- 서울중앙지방법원 2017. 8. 23. 선고 2016가소7061507 판결 및 대법원 1990. 10. 30. 선고 90다카12035 판결에 대한 비판적 검토 -”, 「아주법학」, 제11권 제4호, 아주대학교 법학연구소, 2018.
- 오영걸, “상가임차인의 갱신요구권 행사기간에 관한 소고”, 「토지법학 제35권 제2호」, 한국토지법학회, 2019.

- 임윤수 · 이창기 · 민선찬, “상가임차인의 계약갱신요구권과 묵시적 갱신의 관계- 대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다64307 판결 -”, 「법학연구」, 제48권, 한국법학회, 2012.
- 장민, “상가임대차의 갱신요구기간 경과 후 권리금 회수기회의 보호 – 대법원 2019. 5. 16. 선고 2017다225312,225329 판결 -”, 「원광법학」, 제35집 제3호, 원광대학교 법학연구소, 2019.
- 정병호, “대항력 있는 임대차 목적물 양도와 연체차임 등 공제 – 대법원 2017. 3. 22. 선고 2016다218874 판결-”, 「법조」, 제67권 2호, 법조협회, 2018.
- 정수경, “상가건물임차인의 권리보호에 관한 사례 연구”, 「재산법연구」, 제34권 제1호, 한국재산법학회, 2017.
- 천병주·김제완, “코로나19 특별재난에서 상가임대차에 관한 ‘임대료 멈춤법’의 법리적 근거 - 임대차계약에서 위험의 부담과 담보책임 법리에 대한 재조명 -”, 「비교사법 제92호」, 한국비교사법학회, 2021.
- 황규현, 「상가임대차 분쟁솔루션」, 매일경제신문사, 2017.
- 대한민국 법원 종합법률정보(https://glaw.scourt.go.kr/)
- 판례검색 엘박스 홈페이지(https://lbox.kr/)

〈투고(접수)일자 2021.11.15. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.61

소유자불명 토지의 발생원인과 해소방안

오동주* · 장희순**

Causes and Resolution of Land with Unknown Owner

Oh, Dong Ju · Jang, Hee Soon

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰 및 선행연구
1. 재산상속의 실태
2. 상속인의 상속재산
3. 선행연구 고찰

Ⅲ. 상속인 이외의 제3자에 의한 재산 관리
1. 상속인의 정의
2. 제3자에 의한 재산 관리

Ⅳ. 상속재산 사례 연구
1. 상속인의 부존재
2. 상속재산의 관리인

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

The inheritor's land value mainly occurs when the inheritors have a large inheritance obligation. In this case, rather than giving limited approval, there is a tendency to choose to abandon inheritance by avoiding legal relations with the inheritance creditor. Abandonment of inheritance is a direct cause of the occurrence of land of unknown owner, and land of unknown owner occurs when the expression of intention to renounce inheritance, the absence of an heir, and the existence of an heir are not clear. Against this background, this study proposes the following improvement measures for the inheritor's inherited property management system as an alternative to solving the legal problems of land arising from unknown owners.

First, it is necessary to strengthen the scope of the heir's obligation to manage inherited property with a necessity.

Second, in case the heir fails to fulfill the obligation to manage the inherited property, the state, local governments, etc. must operate a dedicated manpower to manage the inherited property.

Third, in the absence of an heir, institutional improvement is required to appoint a manager of inherited property with fairness and expertise.

Keywords : Land of unknown owner, Management of inherited property, Nonexistence of heir, Renunciation of inheritance, Relationship of land ownership.

* 정회원, 강원대학교 대학원 부동산학과 박사과정 수료(kueco93@gmail.com, 주저자)
** 정회원, 강원대학교 부동산학과 교수(kobejhs@kangwon.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

상속인의 토지방치는 피상속인들의 상속채무가 많은 경우에 주로 발생한다. 이 경우 한정승인을 하기보다는 상속채권자와 법률상 관계를 기피하여 상속포기를 선택하는 경향을 보인다. 상속포기는 소유자불명 토지발생의 직접적인 원인이 되고 있으며, 소유자불명 토지는 상속포기의 의사표시, 상속인의 부존재, 상속인의 존재가 분명하지 않는 경우에 발생하게 된다. 이러한 배경하에 이 연구는 소유자불명으로 인해 발생하는 토지의 법률적 문제를 해결하기 위한 대안으로 상속인의 상속재산관리제도에 대한 개선방안을 다음과 같이 제안한다.

첫째, 상속인의 상속재산 관리의무 범위를 선관주의의무로 강화해야 한다.

둘째, 상속인이 상속재산 관리의무를 다하지 못할 경우를 대비하여 국가, 지방자치단체 등에서 반드시 상속재산을 관리할 전담인력을 운용해야 한다.

셋째, 상속인 부존재의 경우 반드시 공정하고 전문성을 가진 상속재산 관리인을 선임할 수 있는 제도적인 개선이 요구된다.

주제어 : 소유자불명 토지, 상속재산의 관리, 상속인의 부존재, 상속 포기, 토지소유관계

Ⅰ. 서 론

최근 들어 우리나라는 저출산·고령화로 인한 인구의 감소, 서울 및 수도권 집중화로 인한 국토의 불균형 발전, 농촌을 비롯한 지방도시에서 공가 문제가 심각한 실정이고, 농지와 산지가 관리되지 않은 채 방치되고 있는 실정이다[1]. 농지와 산지에 대한 이용수요가 감소하고 혈연관계나 지방에서 도시로 이동함에 따라 토지를 소유한다는 인식이 희박해지면서 특히 농촌·산촌·어촌을 중심으로 한 지방도시에서 소유자불명 토지로 인한 공공사업의 지연이나 상속인 부존재로 인한 토지소유를 둘러싼 갈등이 발생할 우려가 있다.

소유자불명 토지의 발생원인 중 피상속인의 사망으로 상속이 발생하였으나 상속인들은 피상속인들의 상속채무가 많다고 판단되면, 한정승인을 하기보다는 상속채권자와 법률상 관계되는 것이 싫다는 이유로 상속포기를 선택하는 사례가 늘어나고 있다.[2] 상속받기를 원하지

1) 박청일, “토지소유권의 포기를 둘러싼 소고-일본에서의 논의를 소재로 하여-”, 「토지법학」, 제36권 2호, 한국토지법학회, 2020, p.103.
2) 이진영, “상속인의 부존재와 공유”, 「가족법연구」, 제32권 2호, 한국가족법학회, 2018, p.439.

않고 상속포기의 의사표시, 상속인의 부존재가 되는 사례와 상속인의 존재가 분명하지 아니한 경우 즉 상속인이 불분명인 경우에 피상속인이 소유하였던 토지가 상속 혹은 관리되지 아니하고 그대로 방치되고 있는 사례가 발생하고 있다[3].

또한 토지를 포함한 부동산에 대하여 피상속인 사망 시 부동산등기부등본 명의가 상속인 명의로 등기완료하여 상속인에게 소유권이 이전되어야 한다. 그러나 상속인이 상속미등기 상태로 부동산등기부등본상 피상속인 명의 그대로 남은 채로 시간이 경과하여 몇 세대가 지나, 그 이후에 상속을 원인으로 소유권을 취득하고자 하는 상속인은 상속등기를 완성하고 싶어도 다수의 이해관계인 존재로 인해 복잡해진 법률관계로 등기를 하지 못하고 상속 및 상속등기를 중도 포기하는 사례도 있다.

피상속인 사망 시 상속인의 부존재가 되어 있는 경우 상속인 부존재 제도를 이용하여 해결하지만, 상속인이 존재하지만 상속포기를 하거나 어떠한 조치없이 상속재산이 그래도 방치한 경우 상속등기가 사실상 불가능하게 되어 소유자불명 토지로 되어 버리는 결과를 초해하게 된다.

이러한 배경하에 이 연구는 소유자불명으로 인해 발생하는 토지의 법률적 문제를 해결하기 위한 대안으로 상속인의 상속재산관리제도에 대한 개선방안을 모색하는 것이 목적이다. 이를 위해 이론적 고찰 및 선행연구, 상속인이외의 제3자에 의한 재산 관리현황과 상속재산 사례 연구를 파악한다. 연구방법은 학위논문, 학술논문, 단행본, 정부 및 연구기관의 자료를 바탕으로 하는 문헌연구을 중심으로 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰 및 선행연구

1. 재산상속의 실태

지난 2019년 5월 13일 서울가정법원에 따르면 2018년 총 3,915건의 상속포기와 4,313건의 한정승인 일어났다. 2009년에 상속포기가 2,515건, 한정승인은 2,590건 발생한 것과 비교할 때 10년동안 각각 55.7%, 66.5% 증가했다. 특히 2018년에 큰 폭의 오름세를 보였다. 상속포기의 경우 2014년 3,401건에서 2017년 3,048건까지 하락하였으며, 2018년 3,915건으로 28.4% 증가했다. 한정승인 또한 2009년에 비해 2018년 26.2% 증가하였다[4].

3) 요시하라 쇼코,「토지는 누구의 것인가-인구 감소 시대에 묻는다」白揚社, 2019.
4) 한국경제 2019.05.13.일 자 기사 발췌

이는 피상속인의 상속채무가 과다하여 발생한 것이다.

또한 강원도지방토지수용위원회의 재결서에 수용재결결정을 분석한 결과를 보면 소유자 불명 토지가 전체 1,232건 중 118건 필지수이며 전체의 9.6%에 비중을 차지한 것으로 분석된 바 있다[5]. 이는 소유자불명 토지가 수용재결 신청사유 중 9.6% 비중을 차지한다는 점에서 주목해야 한다.[6]

2. 상속인의 상속재산

여러 상속재산은 공유관계이므로 상속인 간에 전원의 동의가 없으면 토지를 처분할 수 없다(민법 264조). 피상속인이 사망한 경우 상속재산에 대하여 상속인이 존재하는 경우에는 법률의 규정에 의하여 관리의무의 책임이 있지만 상속인이 상속재산을 관리하지 못하는 것이 현실이다. 상속인은 그 고유재산에 대하는 것과 동일한 주의로 상속재산을 관리하여야 한다(민법 1022조). 즉 '고유재산에 대해 관리의무를 지는데, 이 의무는 민법 제 695조에서 정하는 '자기의 재산에 있어서 동일한 주의', 민법 제 922조에서 정하는 '자기를 위해서 하는 것과 동일한 주의'와 같은 의미로 여겨진다.

민법에서 자기의 사무에 대한 주의는 “자기재산과 동일한 주의”(민법 695조), “자기의 재산에 관한 행위와 동일한 주의”(민법 922조) 또는 “그 고유재산에 대하는 것과 동일한 주의”(민법 1022조)로 불리는데 책임경감의 근거는 다양하다, 즉 제695조에서 무상수치인(無償受取人)이 타인을 위하여 무상으로 보관하는 타인의 물건을 자기의 물건보다 더 주의 깊게(즉 거래상 요구되는 주의=선량한 관리자의 주의를 다하여) 보관할 것을 요구하는 것이 형평에 맞지 않기 때문이며 무상행위라도 위임에서는 당사자 사이의 신뢰관계 때문에 선관주의의무가 요구된다. 민법 제 922조에서는 친권자와 미성년의 자(子) 사이에 존재하는 특별한 신뢰관계가 책임경감의 근거이다. 민법 제 1022조에서는 상속재산이 원칙적으로 상속인에게 속하기 때문에 그의 상속재산에 대한 주의의무가 경감된다[7].

상속에 의한 상속재산은 일단 상속인의 재산이므로 '자기 재산'으로 간주한다. 상속개시 후 고려기간 內의 경우 관리의 내용은 보존행위 및 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위(민법 118조)에 해당하지만 처분행위는 당연히 포함되지 않는다. 상속재산에 대하여 한정승인 혹은 상속포기는 가정법원에 신고하여 가정법원의

5) 오동주·장희순, “소유자불멷 토지가 공익사업에 미치는 영향분석”, 「부동산법학」, 제25권 제1호, 한국부동산법학회, 2021, p. 46.
6) 상게논문. p.46.
7) 지원림, 「민법강의」 홍문사, 2021, p.1121.

심판을 받아야 하며, 그 심판은 당사자가 이를 고지받음으로써 효력이 발생하므로, 상속인이 가정법원에 상속포기의 신고를 하였다고 하더라도 이를 수리하는 가정법원의 심판이 고지되기 이전에 상속재산을 처분하였다면, 이는 상속포기의 효력 발생 전에 처분행위를 한 것으로 해당하므로 1026조 1호에 따라 상속의 단순승인을 한 것으로 보아야 한다(대법원 2016.12.29. 선고 2013다73520 판결)[8].

즉 상속인이 상속재산에 대한 처분행위를 한 때에는 단순승인을 한 것으로 본다(민법 1026조 제1호). 한정승인을 한 때에는 상속인은 그 고유재산에 대하는 것과 동일한 주의로 상속재산을 관리하여야 한다(민법 1022조 단서 참조). 이는 상속재산의 청산을 달성하기 위하여 관리의무를 지게 된다[9]. 상속을 포기한 때에는 상속이 개시된 때에 소급하여 그 효과가 생기므로(민법 1042조), 포기한 상속인은 처음부터 상속인이 아니었던 것으로 된다[10]. 상속재산과는 관계가 없으나 상속재산이 관리되지 않은 채 방치되어 있는 것은 다른 상속인·차순위 상속인·상속채권자·수유자 등에게 손해를 끼칠 우려가 있으므로 상속포기를 한 자에게도 일정기간 상속재산을 관리할 수 있을때까지 그 재산의 관리를 계속하여야 한다.(민법 1044조 1항).

판례는 상속을 포기하더라도 그 포기로 인하여 상속인이 된 자가 상속재산을 관리할 수 있을 때까지 그 재산의 관리를 계속하도록 규정한 것(민법 제1044조 제1항)과 관련되어 상속인이나 상속을 포기한 자의 관리가 부적절하거나 불가능한 경우에는 다른 공동상속인이나 이해관계인의 입장에서는 상속재산의 보존을 위한 조치를 취할 필요가 있게 된다는 취지이므로 상속포기나 한정승인을 할 수 있는 고려기간이 경과되기 전에 한하여 청구할 수 있고, 그 심판에서 정한 처분의 효력은 심판청구를 할 수 있는 時的限界時까지만 존속한다고 하였다(대법원 1999.6.10. 선고 99으1, 결정).

즉 상속을 포기한 자는 그 포기로 인하여 상속인이 된 자가 상속재산을 관리할 수 있을 때까지 그 재산의 관리를 계속해야하는데, 상속재산의 관리에 관한 제1022조와 상속재산의 보전에 필요한 처분에 관한 제1023조가 준용된다(민법 제1044조 제2항).

상속을 포기한 경우의 관리범위는 부재자의 재산관리와 마찬가지로 재산을 보존하는데 필요한 범위로 한정된다. 단순승인, 한정승인과 달리 특히 중요한 것이 상속재산관리인의 선임이다. 상속을 포기한 자의 관리의무가 소멸하는 것은 후순위 상속인이 실제 관리할 수 있을 때로 본다. 이와 같이 상속인의 선관주의의무는 자기의 재산관리에 있어서의 것과 동일한 관리의무가 있지만, 그 관리방법에 따라서는 피상속인의 채권자 등 이해관계인에 대하여 손해

8) 윤진수,「친족상속법강의」박영사, 2020, pp.486~487.
9) 상게서, p.501
10) 상게서, p.506

를 끼칠 우려가 있다. 또한 상속을 포기한 상속인은 후수위 혹은 새로운 상속인이 실제로 관리할 수 있을 때까지 관리의무를 지도록 되어있으나 이 의무를 위반했다고 인정된 판례는 없는 것으로 보인다.

예를 들어 상속인은 상속포기를 하였을 경우 적극적으로 상속재산 관리의무를 이행하지 아니하며 상속재산관리인 또한 선임하지 않고 상속재산을 그대로 방치를 하여도 특별히 책임을 지지 않게 된다. 한정승인의 경우에는 한정승인이 상속재산의 청산절차이므로 선관주의의무를 부과하는 것이 타당하다 볼 것이다. 한정승인에 한하지 아니하고 상속인이 상속하지 아니한다면, 즉 상속포기를 한다면 그 재산은 타인의 물건이고 타인의 물건인 이상 상속채권자, 이해관계인을 보호하기 위해서는 선관주의의무를 부과하여야 할 것이다. 또한 상속인이 상속재산에 대해 선관주의의무를 지게 되면 적극적으로 재산관리를 할 수 있을 것이다. 이 경우 부재자 재산관리인과 마찬가지로 가정법원이 상속재산 중 상당한 보수를 상속인에게 제공할 수 있도록 법제도를 개정함이 바람직하다.

3. 선행연구 고찰

오영준·장희순·방경식(2010)은 소유자불명으로 무주부동산으로 간주되어 국가귀속시킨 부동산은 원주인을 찾지 못하였을 뿐이지 무주부동산이 아니므로 원주인을 찾아 돌려주어야 한다고 주장하고, 그 방법으로는 특별법을 제정하고 전수조사를 실시하여 원주인에게 돌려주어야 한다고 주장하였다.

나병진(2019)의 일본 소유자불명토지해소 법제에 관한 연구에서 소유자불명토지문제를 해소하기 위한 일본정부의 입법적 대책으로 소유자불명토지의 이용의 원활한 등에 관한 특별조치법과 표제부소유자불명토지의 등기 및 관리의 적정화에 관한 법률의 주요 내용을 파악하였다. 향후 우리나라에서도 소유자불명토지문제를 해소하기 위한 입법적 조치에서 일본의 소유자불명토지해소법제는 비교법적 전거가 될 것이라고 주장하였다.

박청일(2020)의 토지소유권의 포기를 둘러싼 소고 연구에서 토지소유권의 포기와 관련하여, 현재 일본에서 논의되고 있는 해석론적 상황과 판례를 분석함으로서 향후 우리나라에서 유사한 상황이 발생하였을 경우에 비교법적 수단으로서 일본의 상황을 참고하고자 하는데 있다.

Ⅲ. 상속인 이외의 제3자에 의한 재산 관리

1. 상속인의 정의

상속인이 될 수 있는 법률상의 자격을 상속능력이라고 한다. 권리능력 있는 자는 일반적으로 상속능력을 가지지만, 즉 자연인만이 상속능력이 있고, 법인은 상속능력이 없다. 그러나 법인도 포괄적 유증을 받을 수는 있다. 외국인도 상속능력이 있다.

상속인은 상속개시의 순간, 즉 피상속인의 사망시에는 아직 생존하고 있어야한다. 부 또는 모와 자녀가 동시에 사망한 경우에는 누구도 서로의 상속인이 될 수 없다[11].

2. 제3자에 의한 재산 관리

상속개시 후 고려기간 중 상속포기를 한 자를 포함한 상속인 이외의 제3자가 상속재산을 관리하는 제도다. 상속인이 존재하는 경우에도 제3자를 상속재산관리인으로 선임하는 제도가 존재한다. 어느 경우든 필요하다면 친족 기타 이해관계인, 검사에 의하여 상속재산관리인 선임을 청구할 수 있다. 상속인 부존재의 경우에 대해서는 제도상으로는 당연히 제3자가 관리인으로 선임된다. 상속재산관리인의 자격은 특별히 제한되지 않으나 상속인 이외의 제3자를 선택하는 것이 타당하다.

상속재산관리인의 권한에 대해서는 부재자의 재산관리인의 규정(민법 제24조 내지 제 26조)을 준용하고 있다. 즉, 원칙적으로는 단지 상속재산 그 자체를 관리하는 데 그치고 민법 제118조는 처분행위 허용되지 않고 관리행위만 허용된다. 만약 처분행위를 하려면 가정법원의 허가를 얻어야 한다. 일단 처분허가를 받았으면 처분방법은 재산관리인이 임의로 정할 수 있다. 그러나 허가 없이 행한 처분행위는 무효다[12].

상속인이 관리의무를 다하지 못하는 경우에 특히 앞 장에서 언급한 바와 같이 상속인에게 선관주의의무를 부과하기로 하면 상속인 본인은 그 의무를 다하지 못할 것으로 생각하는 상속인이 늘어날 것으로 예상된다. 이 경우 상속인은 전문가에게 상속재산의 관리의 권한을 부여하여 상속재산을 관리할 수 있음과 동시에 상속인이 그 전문가에게 조언을 구할 수 있도록 하는 제도의 도입이 필요하다. 현행법상 관리인 자격에는 제한이 없지만 실제로는 변호사, 법무사 등 법률 전문가가 관리인으로 선임되는 것이 대부분이다. 상속인이 단순승인을 할 것인

11) 윤진수, 전게서. p.325.
12) 대법원 1977.3.22., 선고 76다1437 판결

지, 아니면 한정승인 또는 상속포기를 할 것인지를 검토하는 과정부터 전문가가 관리인으로서 관여하여 상속인에게 조언을 함으로써 단순승인, 한정승인, 상속포기 어떤 행위를 선택하든 원활한 상속절차가 진행될 것이다.

Ⅳ. 상속재산 사례 연구

1. 상속인의 부존재

상속이 개시된 후에 상속인이 최종적으로 상속포기를 하는 등 상속인의 부존재하거나 최초 상속인이 부존재인 경우에는 민법 제1053조 이하에서 정하는 상속인 부존재에 관한 제도를 이용할 수밖에 없다. 이 경우 상속인의 부존재를 확정하고 상속재산을 신속하게 청산함으로써 상속재산을 관리하는 비용이 저감될 수 있다.

우리 민법은 상속인의 부존재시의 상속재산관리(민법 제1053조)는 그 개시 요건이 엄격하다. 먼저 상속인이 있으나 상속을 주장하지 않는 경우에도 상속인은 포괄적으로 상속재산을 당연히 승계하여 상속재산의 관리는 관념적으로 그의 지배하에 있다고 볼 것이다. 상속인이 존재하되 소재가 불분명하여 별도의 상속재산 관리가 요구되는 상황이라 하여도 이는 민법 제1053조(상속인의 부존재)의 '상속인의 존부가 분명하지 않은' 경우에 해당하지 않으므로 부재자재산관리인의 선임을 청구하거나 실종선고를 하여야 한다는 것이 법원의 입장이다.[13]

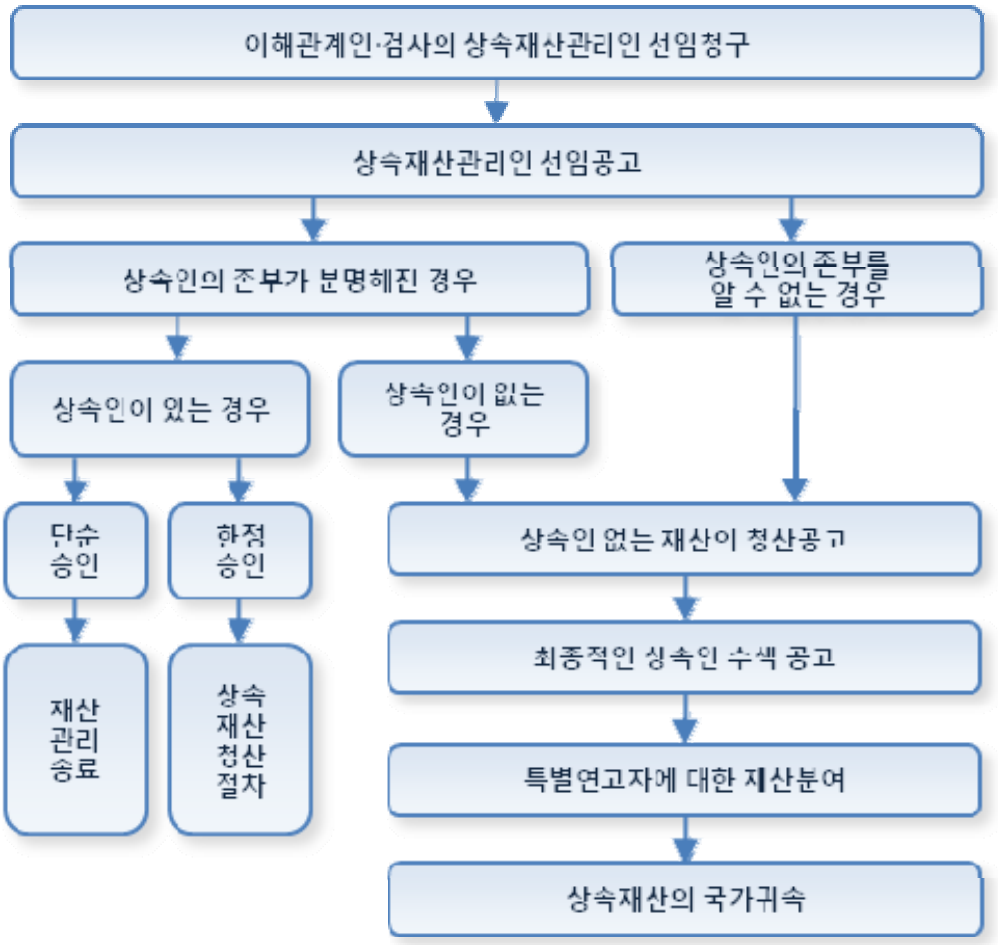
요컨대 상속재산의 포괄적 승계가 불가능한 경우, 우리 민법은 한정승인과 상속 포기의 경우에는 상속인에게 재산관리인의 지위를 주고 있으나, 상속인의 부존재에 대해서는 별도의 상속관리제도를 두어 상속재산관리인을 선임하고 상속인 수색 및 공고 절차를 거치도록 하는 것이다. 상속인 수색 및 상속재산의 청산 절차가 완료된 후에는 잔여재산은 국가에 귀속된다(민법 제1058조).[14]

이 절차는 ① 상속인의 부존재 → ② 상속재산관리인의 선임(민법 1053조) → ③ 상속인

13) 상속재산관리인은 상속인의 존부가 분명하지 않은 경우라야 하고, 사건보인의 4촌 이내 혈족이 모두 사망하였거나 상속포기를 하였다는 점이 소명된 때에 한하여 선임할 수 있는 바, 상속인의 행방불명은 상속재산관리인 선임의 요건에 해당하지 않는다. 따라서 가족관계등록부의 기록상으로도 피상속인의 사망 당시 상속인으로는 최선순위로서 그의 딸인 갑 및 차순위 상속인인 을이 있으므로, 청구인의 주장은 이유없다고 하였고 이 경우에는 상속인에 대하여 부재자재산관리인을 선임하거나 실종선고를 청구하여야 한다고 하였다. 서울가정법원 2006.9.18. 선고 2006느단7162 판결.

14) 이지은, "프랑스민법상 상속인 부존재시의 상속재산 관리", 「민사법학」, 제59권, 한국민사법학회, 2012, p. 696.

없는 재산의 청산 (민법 1056조) 및 수색공고(민법 1057조) → ④ 특별연고자에 대한 상속재산 분여(민법 1057조의 2)→⑤ 상속재산의 국가귀속(민법 1058조)이 된다.



자료 : 찾기쉬운 생활법령 정보 (https://easylaw.go.kr)

[그림 1] 상속인이 없는 경우에 재산분여절차

일련의 절차에서 우선 상속재산관리인 선임이라는 첫 걸음을 내딛을 수 있을지가 중요하다. 일반상속채권자, 유증을 받은 자 또는 특별연고자 등의 다수의 이해관계인이 존재하는 경우 이해관계인으로 상속재산관리인 선임신청이 있으나 피상속인이 사망한 후 수십년이 경과하여 피상속인이 소유하고 있던 토지 및 건물 등의 부동산을 국가 및 지방자치단체 등이 취득을 원하는 경우 피상속인 사망 시에는 이해관계인이 표면화되어 있지 않은 경우도 있다.

이 경우 제적등본, 가족관계등록부 등의 정보를 법원 관할 등기소 혹은 법원 관련 부서에 통지하는 제도를 마련하는 등 가족관계등록과 상속등기를 연계함으로써 신속한 상속인의 부존재에 따른 절차가 개시될 것으로 본다. 피상속인이 사망한 후 상속재산을 어떠한 사람도 관리하지 않고 방치함으로써 그 상속재산의 전부 또는 일부의 소재를 알 수 없을 경우가 발생하거나 한 세대가 지난 후 세대가 지나 갈수록 이해관계인의 증가에 의한 복잡한 법률관계를 방지할 수 있다.

2. 상속재산의 관리인

다음으로 상속인 수색공고 중의 소정기간 내에 상속인으로서 권리를 주장하는 자가 없는 경우, 혹은 상속인으로서 그 권리를 주장한 자가 상속인이 아니라고 판명된 경우에 상속인 수색의 공고기간이 경과된 후 2월이 지나도 특별연고자가 상속재산분여의 청구를 하지 않는 경우 혹은 재산분여의 청구가 있었으나 각하 또는 일부 분여를 인정하는 심판이 있는 경우에 상속재산은 전술의 기간 만료와 동시에 국가에 귀속하도록 하고 있다(민법 1058조).

잔여재산의 국가귀속은 국가가 잔여재산을 상속하는 것이 아니며 법률의 규정에 의해 취득한 것이므로 이것을 원시취득[15]한다고 보아야 할 것이다. 상속재산이 일단 국가에 귀속되면 상속재산으로 변제를 받지 못한 자와 유증을 받은 자는 국가에 대하여 그 변제를 청구하지 못한다(민법 제1059조)[16]. 국가는 적극재산[17]만 취득하고 소극재산 즉 채무는 부담하지 않는다[18]

우리나라에서는 상속재산관리인의 선임 및 상속재산 관리에 관한 처분은 법원의 심판을 통해 이루어진다. 실무에서는 가정법원이 직권으로 변호사 등 중립적인 제 3자를 상속재산관리인으로 선임하거나, 청구인으로부터 추천된 변호사가 적절하다고 판단되는 경우에는 그 변호사를 상속재산관리인으로 선임하기도 한다[19]

민법 제1058조의 상속재산이란 청산종료 후 잔여재산을 말한다[20]. 상속재산의 관리인은 잔여재산이 국가에 귀속된 이상 지체없이 그 인도를 하여야 한다. 이 때 국가귀속의 시기가 문제되는데 이에 대해서는 특별상속인의 분여청구가 없으면 분여청구기간이 만료하였을 때,

15) 어떤 권리를 기존 권리와 관계없이 새로이 취득하거나, 타인의 권리에 근거하지 않고 독립하여 취득하는 것을 말한다.
16) 윤진수, 전게서, 2020, p.521.
17) 특정인에 속한 예금, 토지, 주택 등과 같이 금전적인 가치가 있는 재산권의 총체.
18) 곽윤직, 「상속법」, 박영사, 1998, p. 357.
19) 이지은, 전게논문, 2012, p.720
20) 곽윤직, 전게서, 1998, p. 357.

분여청구가 있었으면 그 심판 확정시에 잔여재산이 국가에 귀속한다고도 볼 수 있다. 그러나 이렇게 해석할 경우 국가귀속이 시기가 획일적으로 결정되어 명확한 이점은 있지만, 청산이 아직 끝나지 않은 경우가 있을 수 있고 또한 국가에 현실적으로 인도할 때까지 공백기간이 생겨서 잔여재산에 대한 권리자의 보호에 문제[21]가 있다고 지적된다.[22]

상속재산의 관리와 관련하여 최종적으로 국고 귀속이 종료될 때까지 관리의무가 존속되는 것으로 해석되며, 국가에 부동산의 소유권이 귀속되지 않은 사례가 존재한다[23].

상속권을 주장하는 자가 없고 상속채권자와 수증자에 대한 청산절차가 종료된 후 특별연고자가 없거나 재산분여를 하였더라도 그 후 남은 재산이 있는 경우에는 그 나머지의 상속재산은 국가에 귀속된다. 즉 특별연고자에게 상속재산 귀속 후 잔여재산이 있는 경우에는 그 재산은 국고에 귀속하게 된다. (민법 1058조 제1항). 이 점에 대해서는 국가가 그 취득을 원하지 않는 부동산이라 하더라도 국가는 이를 거부할 수 없다.

V. 결 론

상속재산관리인의 선임은 적극재산의 경우에 효과를 기대할 수 있지만, 소극재산 즉 채무는 이용가치가 낮은 부동산이 주된 상속재산인 경우에는 상속기피 등의 형태가 발생할 수 있다. 혈연관계나 지방에서 도시로 이동함에 토지소유인식의 희박화는 소유자불명 토지를 발생시키는 원인으로 작용할 것이며, 출생인구의 감소로 인해 세대간 연결성 약화는 피상속인과 상속인 간의 관계성의 약화로 이어져 향후 국가의 상속재산관리에 대한 행정수요의 증가가 예상된다.

따라서, 소유자불명 토지 문제점을 적극적으로 해결하기 우한 대안 모색이 요구된다.

첫째, 상속인의 상속재산 관리의무 범위를 선관주의의무로 강화해야 한다.

여기서 선관주의의무란 '선량한 관리자로서의 주의의무'를 말한다. 자기 재산을 다루는 의무 즉 자기 재산 의무보다 더 강화된 주의의 개념이다. 관리자는 상속인의 상속재산를 관리를 자기 재산 관리하는 것보다 더 소중히 관리해야 한다는 취지이다. 선관주의의무를 강화하기 위하여 현재 법규정을 개정하여 선관주의의무 위반시 즉, 상속재산 관리의무 위반시 손해가

21) 잔여재산에 대한 권리자의 보호 문제는 '상속재산이 일단 국가에 귀속되면, 상속재산으로 변제를 받지 못한 자나 유증을 받은 자는 국가에 대하여 그 변제를 청구하지 못한다(민법 1059조)'라는 문제가 있음.

22) 이지은, 전게논문, 2012, p.716

23) 대법원 2005.5.26. 선고 2002다43417 판결

발생할 경우 적극적으로 손해배상 책임을 면하지 못하게 한다.

둘째, 상속인이 상속재산 관리의무를 다하지 못할 경우를 대비하여 국가, 지방자치단체 등에서 반드시 상속재산을 관리할 전담인력을 운용할 필요가 있다. 아울러 이 전담인력이 상속인에게 향후 토지소유에 대한 인식 교육, 법률적, 제도적 조언과 상속재산에 대하여 선관주의의무로써 관리감독이 가능한 제도마련이 요구된다. 전담인력 운영시 전담인력 확보를 위하여 상속재산관리인 국가시험을 통하여 선발하는 제도를 마련하여 법원 등을 포함한 국가 또는 지방자치단체에 전담인력을 배치·운영하여 상속재산관리의 효율성을 제고해야 한다.

셋째, 상속인의 부존재 경우 반드시 공정하고 전문성을 가진 상속재산 관리인을 선임하는 제도를 도입하는 것이다. 실무에서는 가정법원이 직권으로 변호사 등 중립적인 제3자를 상속재산관리인으로 선임하거나, 청구인으로부터 추천된 변호사가 적절하다고 판단되는 경우에는 그 변호사를 상속재산관리인으로 선임하기도 한다. 상속재산관리인은 비교적 제3자 입장에서 공정하게 상속재산을 관리할 자를 선임하여야 한다고 되어 있으나, 재산관리인의 공정성 이외에 전문성을 고려할 필요가 있다.[24)]

향후 인구감소, 저출산 등으로 인하여 소유자불명 토지의 증가가 예상된다. 소유자불명 토지의 증가는 국가 또는 지방자치단체의 행정서비스 제공에 따른 비용 즉 사회적 비용의 증가와 낭비를 초래할 우려를 안고 있기 때문에 이에 대한 대비책 마련을 서둘러야 한다.

〈참고문헌〉

- 곽윤직, 「민법총칙」, 박영사, 2001.
- 곽윤직, 「물권법」, 박영사, 2001.
- 곽윤직, 「채권각론」, 박영사, 2000.
- 곽윤직, 「상속법」, 박영사, 1997.
- 김주수, 「주석민법 (상속2)」, 한국사법행정학회, 2006.
- 김형배, 「민법학강의」, 신조사, 2001.
- 방경식 · 장희순, 「부동산학총론」, 부연사, 2013.
- 법원행정처, 「법원실무제요 :가사」, 법원행정처, 2010.
- 법원행정처, 「상속등기실무」, 법원행정처, 2012.
- 윤진수, 「친족상속법강의」, 박영사, 2020.

24) 법원행정청, 「법원실무제요 : 가사」, 법원행정처, 2010, p 400.

- 지원림, 「민법강의」, 홍문사, 2021.
- 김진우, “공유자의 1인이 상속인 없이 사망한 경우의 지분귀속에 관하여-특별연고자의 상속재산분여청구가 있는 경우를 중심으로-”, 「법조」, 제614권, 법조협회, 2007.
- 나병진, “일본 소유자불명토지해소 법제에 관한 연구”, 「집합건물법학」, 제32집, 한국집합건물법학회, 2019.
- 박청일, “토지소유권의 포기를 둘러싼 소고-일본에서의 논의를 소재로 하여-”, 「토지법학」, 제36권 2호, 한국토지법학회, 2020.
- 오영준·장희순·방경식, “국가귀속 무주부동산 소송문제의 책임과 통제”, 「주거환경」, 제8권 제2호, 한국주거환경학회, 2010.
- 오영준, “국가귀속 부동산관리의 책임과 통제 –국가를 상대로 한 소송을 중심으로-”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2010.
- 이준우, 「관리인제도에 관한 법제개선방안」, 한국법제연구원, 2002.
- 이지은, “프랑스민법상 상속인 부존재시의 상속재산 관리”, 「민사법학」, 제59권, 한국민사법학회, 2012.
- 이진기, “상속의 이념과 방향 -민법 상속편 개정, 어떻게 할 것인가?-”, 「비교사법」, 제26권 제1호, 한국비교사법학회, 2019.
- 이진영, “상속인의 부존재와 공유”, 「가족법연구」, 제32권 제2호, 한국가족법학회, 2018.
- 최홍섭, “한국 국제사법에서 상속인 없는 상속재산의 국가귀속”, 「법학연구」, 제21권 제1호, 인하대학교 법학연구소, 2018.
- 한상훈, “지방소멸 위험의 대안으로서 고령친화도시 조성방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제4호, 사단법인 대한부동산학회, 2020.
- 요시하라 쇼코, 「토지는 누구의 것인가-인구 감소 시대에 묻는다」, 백장사, 2019.
- 국가법령정보 홈페이지 (www.law.go.kr)
- 국토교통부 홈페이지 (www.molit.go.kr)
- 통계청 국가통계포털 홈페이지 (www.kosis.kr)
- 찾기쉬운 생활법령정보 홈페이지 (www.easylaw.go.kr)
- 한국경제 홈페이지 (www.hankyung.com)

〈투고(접수)일자 2021.11.15. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.75

도시재생지원센터 직무만족도 영향요인 연구*

-강원도 내 도시재생지원센터를 중심으로-

조강현** · 김승희***

Job Satisfaction Influencing Factors of Urban Regeneration Center

- Focused on Urban Regeneration Center in Gangwon-do -

Cho, Kang Hyun · Kim Seung Hee

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
Ⅱ. 선행연구 검토
Ⅲ. 연구 모형
1. 설문 개요
2. 변수 설정
Ⅳ. 분석 결과
1. 기술통계량
2. 요인분석
3. 회귀분석
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

Since urban regeneration projects are resident-participating urban policies, the role of intermediate support organizations connecting residents and administrative agencies is important. The number of employees working at the Urban Regeneration Center, an essential intermediate support organization for urban regeneration projects, is increasing as urban regeneration projects gradually expand and begin in earnest, revealing the difficulties of workers.

This study aims to improve the efficiency and sustainability of urban regeneration projects by analyzing the factors influencing job satisfaction and job satisfaction of workers at the Urban Regeneration Support Center. For the study, a survey was conducted on 134 workers at a total of 37 urban regeneration support centers in Gangwon-do, and factor analysis and multiple regression analysis were conducted based on the survey results to derive factors influencing job satisfaction.

As a result of the analysis, the factors influencing job satisfaction were factorized into work and peer relationships, compensation fairness, and employment stability. The items included in work and peer relations are positive compared to other indicators, but the indicators corresponding to compensation

* 이 논문은 강원도 도시재생지원센터에서 정책연구목적으로 조사한 자료를 바탕으로 연구되었으며, 강원도 도시재생센터에서 연구자료집으로 발간한 강원도 도시재생이야기(2021.12.23.발간)의 일부 내용을 수정 발췌하였음을 밝힙니다.

** 정회원, 강원도 도시재생지원센터 팀장(cho6586@rig.re.kr, 주저자)

*** 정회원, 강원대학교 부동산학과 교수, 강원도도시재생지원센터 센터장,(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 교신저자)

fairness and job security seem to be in a relatively poor situation. Among them, work and peer relationships and compensation fairness were analyzed as factors with a significant positive correlation with job satisfaction. However, employment stability did not appear to have a significant effect on work satisfaction, apparently because there was no expectation for improvement due to prior information on the employment type of business unit contract employment.

Keywords : Urban Regeneration, Urban Regeneration Center, Intermediate Support Organization, Job Satisfaction,

【국문요약】

도시재생사업은 도시의 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선과 더불어 지역 주민의 역량을 강화하여 도시를 재생하기 위한 사업이다. 도시재생사업은 주민참여형 도시정책이라는 점에 그 정체성이 있어 주민과 행정기관을 연결하는 중간지원조직의 역할이 매우 중요하다. 도시재생사업 필수 중간지원조직인 도시재생센터에서 근무하는 직원들의 수가 도시재생사업이 점차 확대·본격화됨에 따라 증가하고 있어 근무자들의 어려움 역시 표면적으로 드러나고 있다.

본 연구는 도시재생지원센터 근무자들의 직무만족도와 직무만족 영향요인을 분석함으로써 근무자들이 겪는 문제점을 파악하고 해결책을 모색하여 도시재생사업의 효율성과 지속성을 제고하고자 한다. 연구를 위해 강원도 내 총 37개소 도시재생지원센터의 근무자 134명 전수를 대상으로 설문조사를 실시하고, 설문 결과를 바탕으로 요인분석 및 다중회귀분석을 시행하여 직무만족 영향요인을 도출하였다.

분석 결과, 직무만족 영향요인은 업무 및 동료관계, 보상공정성, 고용안정성으로 요인화되었다. 업무 및 동료관계에 포함되는 문항은 타 지표에 비해 긍정적이나, 보상공정성 및 고용안정성에 해당하는 지표는 비교적 열악한 상황에 처해있는 것으로 보여진다. 이 중 업무 및 동료관계와 보상공정성은 직무만족에 유의미한 양의 상관관계를 갖는 요인으로 분석되었다. 그러나 고용안정성은 직무만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났는데, 이는 사업단위 계약 고용이라는 고용형태에 대한 사전정보로 인해 개선 기대감이 없기 때문으로 보인다.

주제어 : 도시재생, 도시재생센터, 중간지원조직, 직무만족

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

도시재생사업은 도시의 쇠퇴에 대응하여 물리적 환경개선과 더불어 지역 주민의 역량을 강화하여 도시를 재생하기 위한 사업으로, 노후 주거지 환경개선 및 도시경쟁력 회복에 중점을 두고 있다. 도시재생사업은 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)에 법적 근거를 두고 있으며, 2014년 도시재생 선도지역 13개소를 시작으로 2016년 도시재생 일반지역 33개소, 도시재생 뉴딜사업으로 각각 2017년 68개소, 2018년 99개소, 2020년 117개소가 선정되었으며 2021년 9월 기준 13개소가 추가로 선정되었다. 이렇듯 도시재생사업은 매년 확대되는 추세로, 전국 각지에서 지역재생을 위해 활발하게 사업을 추진하고 있다.

도시재생사업은 무엇보다도 주민이 참여하는 도시정책이라는 점에 중점 가치를 두고 있다. 그러나 주민주도 사업은 각자 추구하는 가치의 차이, 구심점의 부재, 이해관계에 따른 갈등, 지역주민이라는 집단 특성인 비전문성 등 여러 요인으로 인해 지역주민들만으로는 민관협치 및 도시재생사업 진행이 현실적으로 불가능하다. 따라서, 도시재생사업 현장에서는 주민들의 적극적 참여 독려, 주민의견 종합, 주민역량 강화, 사업의 계획 및 시행 등 도시재생사업에서 필요한 활동을 수행할 조직이 필요한데, 도시재생센터가 주민과 행정기관을 연결하고 필요에 따라 중재·조정하는 중간지원조직으로서의 역할을 수행하고 있다.

도시재생사업에 있어서 필수 중간지원조직인 도시재생센터는 광역·기초·현장 지원센터로 구분되며, 일부 기초센터의 경우 현장지원센터의 역할을 겸하기도 한다. 도시재생센터가 앞서 언급한 역할을 원활히 수행하기 위해서는 지역의 현황 파악 및 분석능력, 지역자원의 활용을 위한 아이디어 창출능력, 주민역량을 강화하기 위한 센터 직원의 역량 등 갖춰야 할 조건이 다수 존재한다. 그러나 현재 도시재생지원센터들은 인력 수급 및 예산의 문제 등으로 인하여 현실적인 문제에 부딪히고 있다.

강원도는 2021년 10월 기준 32개소의 뉴딜사업이 선정된 상태이며, 양구를 제외한 모든 지방자치단체에 기초센터를 설립하였다. 이처럼 강원도는 매우 적극적으로 도시재생사업을 추진중이며 도시재생센터에서 종사하고 있는 근무자들의 수도 점차 증가하고 있는 상황으로, 도시재생센터에서 근무하는 근무자의 어려움이 표면적으로 드러나기 시작하는 단계이다. 그러므로 강원도 내에서 광역·기초·현장지원센터에서 근무하는 직원들이 겪는 어려움에 대해 세부적으로 파악하고, 이에 대한 해결 방안을 논의해야 하는 시점이다.

도시재생지원센터가 갖는 대표적인 문제점들에 대해 일부 언급하자면, 첫째로 광역·기초·

현장센터의 역할분담이 애매하게 규정되어 있다. 광역센터의 경우 기초·현장센터 사업지원 및 교육, 담당지역 내의 도시재생사업 홍보, 데이터 축적 및 사업 아카이빙 등으로 기초·현장센터와는 어느 정도 구분되나, 기초·현장센터 간의 구분은 사업 선정 전·후에 따른 역할구분과 현장사업 시행의 주체로서의 역할 정도만 구분되고, 그 외 주민역량강화, 홍보 등에 대한 구분은 명확하지 않아 역할 분담에 어려움을 겪고 있다.

다음으로, 도시재생지원센터 간 상이한 고용기준의 경우에도 도시재생지원센터가 안고 있는 여러 문제 중 하나이다. 도시재생지원센터는 사업지마다 급여체계, 직급, 직급명 등이 상이하여 행정업무에 혼동을 주고 있으며 직급 및 급여의 차이가 센터 직원들의 직무만족도 및 동기부여에 부정적인 영향을 미치는 경우도 있다.

마지막으로, 고용안정성의 문제이다. 광역·기초센터는 사업기반 조직이 아니기 때문에 조직의 존속이 보장되나, 현 시점에서 현장센터의 경우, 해당 사업지의 사업이 종료되면 현장센터도 그 역할이 종료되어 현장센터에 고용된 직원들은 자신의 고용안정성에 불안감을 갖게 된다. 고용에 대한 불안감은 비단 현장지원센터 뿐만 아니라 광역·기초센터에도 해당된다. 광역·기초센터는 조직 자체의 안정성은 보장되나 직원들은 전부 계약직이며, 임금 역시 이를 감안할 정도로 높은 수준이 아니기 때문에 장기간 근로에 한계가 있을 수 밖에 없다. 반면 중간지원조직기구의 측면에서 봤을때 장기간 근무로 인해 도시재생 관련 교육을 통해 역량을 높이고 업무 수행을 통해 노하우를 쌓은 근무자가 많을수록 조직의 업무효율성이 증가하는데, 잦은 인력교체는 효율성 측면에서 좋지 못하다.

본 연구는 위와 같은 이미 알려진 문제점들과 더불어 강원도 내 도시재생지원센터 직원들이 직·간접적으로 겪는 문제들에 대한 파악과 해결 방안을 모색하기 위해 강원도 내 도시재생지원센터 직원들을 대상으로 직무만족도 설문 조사를 수행하고, 이를 분석하고자 한다. 직무만족도 조사 및 분석 결과를 바탕으로 도시재생지원센터 직원들의 직무만족도 향상을 위한 정책을 도시재생지원센터 운영에 적극 반영한다면, 보다 나은 업무환경 제공을 통해 도시재생센터의 조직효율성 및 도시재생사업의 사업지속성을 제고하는데 큰 도움이 될 것으로 보인다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구를 위해 강원도 내 광역센터 1개소, 기초센터 9개소, 현장센터 21개소, 기초 및 현장 혼합센터 6개소의 총 37개소 센터 134명의 근무자 전수를 대상으로 설문조사를 수행하였다. 설문은 선행연구 분석을 통해 도출한 직무만족도 요인을 기반으로 설계하였다. 설문은 온라인을 통해 배포하여 자기기입방식으로 실시하였으며, 총 134명 중 83명이 답해 약 62%의 응답률을 보여 적절한 수의 표본[1)]을 확보하였다.

설문 결과를 바탕으로 직무만족도에 영향을 주는 요인을 분석한다. 우선 요인분석을 통해 복잡한 직무만족 영향요인을 질적 의미해석이 용이하도록 그룹화한다. 이후 요인분석을 통해 도출된 요인변수를 독립변수로, 성별·연령·실무경험·학력 등 응답자의 특성을 통제변수로, 직무만족도를 종속변수로 하여 다중회귀분석을 실시하고 이를 통해 유의미한 영향을 미치는 직무만족 요인을 밝히고 이를 통해 정책적 방향성을 제시하고자 한다.

Ⅱ. 선행연구 검토

도시재생지원센터는 도시재생사업의 본격화 이후 민관협치 지원 및 도시재생사업의 세부계획과 현장 시행을 위해 만들어진 중간지원조직이다. 도시재생사업의 역사가 길지 않기에 필연적으로 도시재생지원센터 역시 신생 조직에 가까운 상황으로, 조직의 특성에 대한 파악과 운영의 효율성 제고를 위한 연구가 부족한 실정이다. 따라서, 선행연구 검토에서는 도시재생지원센터 또는 이와 유사한 특성을 가진 조직에 대한 직무만족도 영향 요인 연구와 도시재생지원센터의 역할과 운영 방안에 대한 연구를 중점적으로 분석하였다.

도시재생사업은 민간협치에 큰 가치를 두고 시행되는 사업이기에 도시재생지원센터는 주민과 지자체 간의 연계를 통한 거버넌스를 구축하는데 힘써야 한다. 따라서 도시재생지원센터가 중간지원조직으로서 수행해야 할 역할과 그 운영 방안에 대한 연구를 검토하였다. 박성남[2]은 전문가 그룹의 인식 분석을 기반으로 도시재생지원센터의 기능 및 역할, 도시재생사업 지원에 있어서의 방향성 및 그 방안에 대한 시사점을 제시하였다. 연구 결과, 지역 역량 및 지원 수요에 대한 맞춤형 지원방안이 필요하며, 특히 도시재생 기반을 아직 충분히 구축하지 못한 지자체를 중점적으로 지원해야 함을 강조하였다. 또한, 주민·공무원 대상 교육의 중요성에 대해 언급하였으며, 도시재생사업의 유형별로 차별화된 지원 전략이 필요하다는 의견 역시 상당한 수준으로 나타났다.

김예성[3]은 도시재생지원센터 운영에 있어서의 문제점을 지적하고 있다. 첫째, 광역·기초·현장센터들이 각 센터의 기능과 역할이 체계적으로 분담되어 있지 않다. 둘째, 운영 방식의 한계로 인해 센터의 독립성 및 자율성이 확보되지 못하고, 그 위상이 낮다. 센터는 행정기관의 하부조직으로 인식되고 있으며, 센터장의 실제 지위가 도시재생 전담공무원과 동일하거나

1) E. Babbie, 「The Practice of Social Research」, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2) 박성남·서수정·임강륜, "도시재생지원기구의 역할 및 지원방향에 관한 연구",「한국도시설계학회지 도시설계」, 제16권 제4호, 2015, pp.29~46.
3) 김예성,「도시재생지원센터 현황과 개선과제」, 국회입법조사처 현장조사보고서 Vol. 56, 2017.

그 아래에 위치하여 중요 의사결정과정에서 참여가 배제되고 있다. 마지막으로 운영시스템 자체의 안정성이 미확보되었다는 것으로, 센터 직원의 대다수가 고용 안정성이 낮은 기간제 근로자이며, 따라서 전문 인력 확보에도 어려움을 겪고 있다는 점이다. 임상연[4]은 앞서 언급한 문제점들에 대한 해결책을 일부 제시하였다. 도시재생지원센터와 유관 중간지원조직들이 공간적·기능적으로 연계하여 유기적 협력체계를 구축할 수 있는 방안이 마련되어야 하며, 지자체 특성별로 다양한 운영모델을 만들어 성과를 공유함으로써 센터의 기능과 역할을 체계적으로 수행할 수 있도록 하여야 한다고 주장하였다. 운영시스템의 안정성에 대해서는 도시재생사업에 대한 지원 종료 이후에도 지속적 사업관리와 운영, 현장 중심의 도시재생 거버넌스 구축을 위해 CRC 등의 자생적 사업모델을 통해 사업의 지속성 및 고용 안정성을 확보할 수 있음을 언급하였다.

도시재생지원센터의 조직효율성과 도시재생사업의 지속성을 위해서는 도시재생지원센터 직원들의 직무에 대한 만족이 매우 중요하다. 작무만족이란 직무에 관한 태도 중 하나로, 개인이 직무나 직무경험에 대한 평가의 결과로 얻게 되는 감정상태를 의미한다.[5] 직무만족은 조직의 효율성과 소속 직원 개인의 업무역량 강화 및 업무 지속성에 영향을 미치므로 조직의 운영에 있어 매우 중요한 요소이다.

윤기웅 외 2인[6]은 사회복지시설 종사자를 대상으로 보수만족 및 직무스트레스가 직무만족 및 직무몰입에 미치는 영향에 대하여 분석하였다. 직무스트레스 및 보수만족이 직무몰입에 직접적 영향을 미치지는 못하나, 직무 만족을 매개하여 간접적 영향을 미치는 것을 밝혔다.

박호진 외 1인[7]은 119구급대원의 폭력경험, 소진 및 직무스트레스가 직무만족도에 미치는 영향에 대해 전국 14개 소방서에 근무하는 119구급대원 1,240명을 대상으로 분석하였다. 조상대상자의 직무만족도 점수는 폭력경험, 직무스트레스, 소진 점수가 높을수록 낮게 나타나 직무만족도 점수는 폭력경험, 직무스트레스, 소진 점수와 음의 상관관계를 보였다. 조사대상자의 직무스트레스는 폭력경험이나 소진보다 직무만족도에 더 큰 영향을 미쳤으며, 폭력경험과 직무스트레스가 높을수록 소진이 높아지는 경향을 보였다.

노진현 외 2인[8]은 전국 도시재생지원센터의 6개월 이상 근무자 83명을 대상으로 직무만

4) 임상연·정은진, 「도시재생 뉴딜의 성공적 추진을 위한 도시재생지원센터의 과제」. 국토정책 Brief, 2018, pp.1~8.
5) Edwin A. Locke, . “What is job satisfaction?”, 「Organizational Behavior and Human Performance」 4 (4), 1969, pp.309~336.
6) 윤기웅·제갈돈·김병규, “사회복지시설 종사자의 보수만족 및 직무스트레스가 직무만족 및 직무몰입에 미치는 영향 분석”. 「한국행정논집」, 제29권 제1호, 2017, pp.141~166.
7) 이강문·노태우, “공공기관 조직 구성원의 직무만족과 인지된 직무성과의 선행요인에 관한 실증 연구”. 「한국콘텐츠학회논문지」, 제17권 10호, 2017, pp.360~375.
8) 노진현·연제규·이재우, “도시재생지원센터 근무자의 직무만족 영향요인에 관한 연구”, 「국토연구」,

족도와 직무만족 요인을 분석하였다. 분석 결과, 근무자들은 고용안정, 승진기회, 임금, 업무 자율성 등에서 직무만족도가 매우 낮은 것으로 나타났다. 또한, 발전 가능성, 성취감, 근무자 수, 열악한 처우 등이 직무만족도에 영향을 주는 요인으로 나타났다. 이러한 결과를 도시재생지원센터의 근무자들이 대부분 기간제 근로자로 고용되는 것이 가장 큰 이유인 것으로 판단하였다. 따라서, 성공적인 도시재생사업의 추진을 위해서는 도시재생지원센터의 역할과 기능이 확대되고 있는 현 시점에서 현장의 전문 인력 확보가 중요하므로 근무자들의 고용안정과 합리적 보수체계 및 승진기회 등의 개선으로 직업적 안정성을 확보하는 것이 중요하다고 강조하였다.

결론적으로, 도시재생지원센터는 광역·기초·현장 센터의 기능과 역할이 체계적으로 구분되지 않아 모호한 역할분담으로 인해 직무수행에 어려움을 겪고 있다. 또한, 도시재생지원센터는 사업기반 설립 조직이므로 근무자의 고용안정성 및 보수만족도가 낮은 편이며, 이에 대한 해결책이 필요할 것으로 보인다. 근무자의 직무만족도는 대체로 직무스트레스, 임금, 발전 가능성, 보람·성취감 등 복합적인 요인들에 영향을 받는 것으로 나타났다. 따라서 강원도 내 도시재생지원센터 근무자의 직무만족에 대한 영향요인을 분석하여 어떤 요인이 어느 정도의 수준으로, 어떤 방향으로 영향을 미치는지에 대해 알아보고자 한다. 본 연구는 도시재생사업이 활발해지고 있는 강원도 지역으로 연구의 범위를 제한하였기에 범위는 지엽적이나 강원도 내 도시재생지원센터의 현 상황을 반영한 보다 세밀한 분석결과 및 시사점 제시가 가능하다. 또한, 직무만족도에 영향을 미칠 것으로 예상되는 요인을 기반으로 한 강원도 내 도시재생지원센터 직원 전수 설문조사 및 분석으로 조직 운영에 시사점을 제시함으로써 선행연구와의 차별성을 주었다.

Ⅲ. 연구 모형

1. 설문 개요

본 연구의 설문은 강원도 내 광역·기초·현장지원센터의 모든 근무자를 대상으로 전조사하였다. 강원도 내 도시재생지원센터는 설문 시점(2021년 3월)을 기준으로 광역 1개소, 기초 9개소, 현장 21개소, 기초·현장 혼합센터가 6개소로 총 37개소가 운영중이며, 총 근무자는 134명이다. 설문은 인터넷을 통한 자기기입식 설문으로 진행되었으며, 134명 중 약 62%인

2021, pp.115~133.

83명이 설문에 응답하였다.

2. 변수 설정

본 연구는 직무만족에 영향을 미치는 요인에 대해 알아보기 위해 직무만족도를 업무 자체에 대한 만족도, 근무환경 만족도 두 가지 변수를 종속변수로 설정하고, 직무만족도에 영향을 미칠 것으로 예상되는 변수들을 설명변수로 설정하였다. 직무만족에 영향을 미치는 요인은 내재적 요인과 외재적 요인으로 분리할 수 있다. 내재적 요인은 근무자의 개인적 특성과 직무 자체에 대한 특성으로 구성된다. 개인적 특성은 기분과 정서, 성격, 개인 역량 등이 포함되며, 직무 자체에 대한 특성은 직무자율성, 직무에 대한 관심, 직무 몰입 등이 포함된다. 외재적 요인은 직무 자체나 개인적 특성보다는 직무 수행 간의 환경적 요인을 말한다. 따라서 외재적 요인은 보상, 고용안정성, 안전, 상사와의 관계, 동료와의 관계, 승진체계 등을 대표적인 외재적 요인[9]으로 볼 수 있다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 직무만족에 영향을 미칠 것으로 예상되는 요인을 〈표 1〉과 같이 정리하여 설명변수로 선정하였다.

〈표 1〉 직무만족도 영향요인

구분		구성요인	연구자
내재적 요인		직무독립성, 직무관심	Reynolds & Shister(1949)
		성공적 직무수행, 전문성, 다양성, 자율성 및 정체성, 직무몰입	Gruneberg(1979)
		직무자율성, 기술다양성, 피드백, 직무정체성, 과업 중요성	Hackam & Lawler(1971) Hakam & Oldham(1975) Cranny 등(1992)
외재적 요인	보상 공정성	공정성(보상제도, 보상수준, 단체교섭유무, 상대적 비교, 근속년수, 회사의 지불능력, 임금인상 방법)	Reynolds & Shister(1949)
		급여만족영향요인(교육, 숙련도, 직무수행성과, 연령, 선임권, 성, 조직규모, 급여수준 및 급여지급방식 및 급여체계)	Lawler(1971)
		급여의 상대적 수준, 조직내 직위, 급여정보 비밀유지	Gruneberg(1979)
		자존심의 원천, 기회, 평생 기대급여수준	Cranny 등(1992)
	고용안정	경기에 영향 받지 않은 직장	Reynolds & Shister(1949)
		직무재설계나 구조조정에 대한 불안	Gruneberg(1979)
	안전한 근무여건	직무자체의 특성, 환경여건, 기계설비의 수준	Reynolds & Shister(1949)

9) B. Aziri, "Job satisfaction: a literature review", 「Management Research & Practice」, 3(4), 2011.

구분		구성요인	연구자
	상사와의 관계	민주적 리더십	Lewin 등(1939)
		상사의 변경	Gruneberg(1979)
		부하중심적 리더십	House 등(1971) Warr & Wall(1975)
		상사의 피드백 제공, 자신의 업무성과에 대한 평가, 수행할 과업의 지시	Cranny 등(1992)
	동료관계	공장내 사회적 지위, 동료와의 관계, 동료들에 대한 평가, 팀워크 등	Reynolds & Shister(1949)
		직무의 사회적 측면	Hertzberg 등(1957)
		바람직한 동료와의 관계	Cranny 등(1992)
	승진	수행직무에 대한 향후 평가	Smith 등(1969), Cranny 등(1992) Kanter(1977), Kipnis(1964), Larson(1982)
		승진 외에 직무와 관련된 기회에 대한 평가	Cranny 등(1992)
	기타	의사결정 참여	Gruneberg(1979), Warr & Wall(1975)
		역할갈등	Gruneberg(1979)

이영면, "요인별 직무만족 측정도구의 개요와 활용방안", 「인적자원관리연구」, 제 15권 4호, 2008, pp.147-185,

〈표 2〉 변수설정

구분	내용	
	변수구성	설문항목
설명변수	업무전문성 및 자율성	업무이해도
		업무능력활용도
		업무재량권
	보상공정성	임금적정성
		직급 내 적정성
		직급 간 적정성
	고용안정성	고용안정
		업무지속성
		강제해고(역코딩)
	동료관계	동료칭찬
		업무지원
		유대감
		친밀도
종속변수	직무만족도	업무자체만족도
		근무환경만족도

도시재생지원센터의 특수성으로 인해 근무자의 역량강화가 직무만족에 큰 영향을 미치는 요인이라 판단되었고, 앞서 분석한 선행연구들에서도 근무자의 역량 강화를 강조하였으므로, 직무자율성과 함께 직무 전문성 항목을 설명변수로 추가하였다. 〈표 2〉는 설문에 사용된 변수의 세부항목을 제시한다.

업무전문성 및 자율성은 업무이해도, 업무능력활용도, 업무재량권으로 구성하였다. 업무이해도와 업무능력활용도는 업무 수행 간 근무자의 성취감 고양 및 자신의 정체성 파악을 위한 척도[10]라 볼 수 있어 직무만족도에 영향을 미칠 것으로 예상된다. 또한, 업무자율성은 동기부여를 통해 근무자의 태도와 성과에 중요한 영향 요인[11]이다.

보상공정성은 임금적정성과 직급 내·직급 간 임금적정성으로 구성된다. 보상제도에서 가장 중요하고 명확한 것은 임금이기 때문에 임금은 공정성 판단의 기준으로서 충분한 기능을 한다. 따라서 임금적정성은 보상이 얼마나 공평한가에 대해 생각하는 정도이다. 보상의 구체적 기준이 제시될 때 미래에 대한 불확실성이 감소해 만족감을 고양시킨다는 점도 포함된다.[12]

고용안정성 역시 직무만족에 있어 주요 영향요인 중 하나로, 근로자들은 임금인상보다 고용보장을 선호하는 경우가 있다.[13] 특히, 직무 재설계 또는 구조조정은 직무 자체에 대한 만족도는 높일 수 있으나 고용안정성을 하락시키기 때문에 전체적인 직무만족에는 부정적 영향을 미칠 수 있다. 조직 및 직무개편에는 실업위험이 뒤따르므로 실직에 대한 부담과 스트레스를 증가시키기 때문이다.[14]

마지막으로 동료 관계는 동료와의 관계, 업무 지원, 유대감, 친밀도로 구성하였다. 동료관계는 직무만족의 중요한 요인으로, 조직 내에서 사회적 관계형성을 통해 업무를 진행하면서 동료와 매우 빈번하게 접촉하기 때문이다. 직장 내 따돌림은 직무의욕 하락의 주요 요인으로 작용하고, 일반적으로 혼자서 업무를 수행하는 경우 직무만족도가 낮아진다. 반면 주변 동료들로부터 사회적으로 인정받을 때 직무만족도는 높아진다.[15] 또한 동료 관계는 업무 능력 및 효율에 직접적으로 영향을 주기도 하는데, 동료와의 네트워크를 통해 업무를 보다 원활히 수행하거나 동료로부터 필요시 도움을 받을 수 있는 가능성도 배제할 수 없기 때문이다.[16]

---

10) M. M. Gruneberg, 「Understanding job satisfaction」, Weatherby Woolnough, 1979.
11) E. L. Deci & R. M. Ryan, 「Intrinsic motivation and self-determination in human behavior」, Springer Science & Business Media, 1985.
12) E. L. Deci & R. M. Ryan, 「Intrinsic motivation and self-determination in human behavior」, Springer Science & Business Media, 1985.
13) L. G. Reynolds, & J. Shister, 「Job horizons; a study of job satisfaction and labor mobility」, Harper, 1949.
14) M. M. Gruneberg, 「Understanding job satisfaction」, Weatherby Woolnough, 1979.
15) F. Hertzberg, B. Mausner, R. O. Peterson, D. F. Capwell, "Job Attitudes : Review of Research and Opinion". 「Psychological Service of Pittsburgh」, 1957.

Ⅳ. 분석 결과

1. 기술통계량

〈표 3〉 응답자 특성

구분		빈도	비율(%)	구분		빈도	비율(%)
성별	남성	39	47.0	연령	20대	25	30.1
	여성	44	53.0		30대	21	25.3
실무 경력	1년 미만	33	39.8		40대	19	22.9
	1년 이상 3년 미만	34	41.0		50대	14	16.9
	3년 이상 10년 미만	11	13.2		60대 이상	3	3.6
	10년 이상	5	6.0		결측치	1	1.2
최종 학력	고등학교 졸업	6	7.2	센터 유형	광역센터	5	6.0
	전문대 졸업	11	13.3		기초센터	29	34.9
	대학교 졸업	44	53.0		현장지원센터	40	48.2
	대학원 졸업 이상	22	26.5		기초+현장지원 센터	9	10.8

〈표 3〉은 강원도 내 도시재생지원센터 직무만족도의 응답자 특성이다. 구성원은 여성이 약 6%p 높은 비중을 차지하고 있으며, 연령대는 20대(30.1%)의 비중이 가장 높으며, 30대(25.3%), 40대(22.9%), 50대(16.9%), 60대 이상(3.6%)로, 연령대가 높아질수록 인원이 적은 것으로 나타났다. 도시재생 관련 실무경력은 1년 미만(39.8%), 1년 이상 3년 미만(41.0%)로 3년 미만의 경력자가 대부분을 차지하고 있음을 알 수 있으며, 3년 이상 경력자의 비중은 약 19.2%에 그쳤다. 최종학력의 경우, 대졸자가 53.0%로 과반수를 차지하였으며, 대학원 졸업 이상의 학력도 26.5%로 상당히 높은 비중으로 나타났다.

〈표 4〉 직무만족도 분석 결과

	N	Min.	Max.	Mean	SD
업무자체만족도	83	1	5	3.59	1.148
근무환경만족도	83	1	5	3.22	1.180
직무만족도 평균	83	1	5	3.40	.980

리커트 5점 척도

16) T. A. Judge, 「Job Satisfaction: How People Feel about Their Jobs and How It Affects Their Performance」, Lexington Books, 1992.

본 연구에서 종속변수로 사용할 직무만족도 변수는 업무자체만족도와 근무환경만족도의 평균이다. 업무자체만족도는 평균 3.59점, 근무환경만족도는 평균 3.22점으로 나타났으며 직무만족도 평균은 3.40점이다.

〈표 5〉 근무여건 분석결과

	N	Min.	Max.	Mean	SD
업무능력활용도	83	1	5	3.72	1.074
친밀도	83	1	5	4.07	1.102
유대감	83	1	5	3.86	1.149
업무지원	83	1	5	3.90	1.165
동료칭찬	83	1	5	3.80	1.166
업무이해도	83	1	5	3.86	.939
업무자율성	83	1	5	3.58	1.159
임금적정성	83	1	5	2.64	1.216
직급내적정성	83	1	5	2.66	1.192
직급간적정성	83	1	5	3.34	1.015
고용안정	83	1	5	2.24	1.216
업무지속성	83	1	5	3.12	1.273
강제해고	83	1	5	3.67	1.190

리커트 5점 척도

〈표 5〉는 강원도 내 도시재생지원센터 직원들의 근무여건 분석결과이다. 평균값이 3점 미만으로 비교적 낮게 나타난 항목은 임금적정성, 직급내적정성, 고용안정으로, 특히 고용안정의 경우 평균 약 2.24점으로 가장 점수가 낮다. 또한 임금적정성(2.64)과 직급내적정성(2.66) 역시 낮은데, 임금적정성과 직급내 적정성은 보상적정성과 관련된 부분이다. 따라서 현재 강원도 내 도시재생지원센터에서 근무하고 있는 직원들의 경우 보상의 적정성과 고용안정에 대한 만족도가 낮은 것으로 판단된다.

평균 점수가 매우 높게 나타난 부분은 친밀도, 유대감, 업무지원, 동료칭찬, 업무이해도이다. 이 중 친밀도, 유대감, 업무지원, 동료칭찬은 다른 직장 구성원과의 관계를 나타내는 항목들로, 도시재생지원센터 내에서 구성원들간의 관계에 대한 만족도가 높은 것으로 보인다. 또한 업무이해도(3.86)와 업무능력활용도(3.72)도 높게 나타났는데, 이는 응답자 자신이 실무에서 본인의 지식과 기술에 대한 높은 자신감을 갖고 있으며 업무수행 간 자신의 역할에 대한 이해도가 높다고 스스로 판단하였다는 것을 의미한다. 업무의 이해 및 개인 능력 활용에 대한

항목과 직장구성원들과의 관계에 대한 항목이 동시에 높게 나타난다는 점은 직장 구성원들로부터 인정받는 것이 개인이 판단하는 자신의 업무역량에도 긍정적 영향[17]을 주었기 때문으로 추측된다.

2. 요인분석

〈표 6〉 직무만족도에 영향을 주는 변수 및 요인분석 결과

구분	Mean	SD	주성분 분석		
			요인1*	요인2**	요인3**
			업무 및 동료관계	보상공정성	고용안정성
유대감	3.86	1.149	.932	-.007	.022
친밀도	4.07	1.102	.898	-.056	-.075
업무지원	3.9	1.165	.895	-.039	.014
동료칭찬	3.8	1.166	.865	-.113	.018
업무능력활용도	3.72	1.074	.774	.181	.059
업무자율성	3.58	1.159	.762	.113	.001
업무이해도	3.86	.939	.709	.129	-.022
임금적정성	2.64	1.216	-.061	.910	-.009
직급내적정성	2.66	1.192	.002	.906	-.067
직급간적정성	3.34	1.015	.190	.787	.085
업무지속성	3.12	1.273	-.166	-.024	.777
강제해고	3.67	1.19	.133	-.199	.767
고용안정	2.24	1.216	.045	.249	.747

리커트 5점 척도
직각회전(Varimax), KMO : 0.774, Barlett: p<0.001
Cronbach's alpha *:0.928 **:0.851 ***:0.644

직무만족도에 영향을 주는 변수들은 복합적으로 나타나며 서로가 영향을 주고받는다. 이러한 변수들의 복잡성과 데이터 해석의 용이성을 위해 요인분석을 실시하였다. 요인분석 결과 직무만족도 영향요인은 업무 및 동료관계, 보상공정성, 고용안정성의 세 가지 요인으로 구분되었다. 업무 및 동료관계 요인을 '업무능력'과 '동료관계'라는 두 가지 요인으로 나누어 해석하고자 도출 요인을 4가지로 고정시켜보았으나 분석 결과의 해석이 난해하고, 업무능력과

17) 양성윤, "동료지지가 서비스직원의 자기 효능과 직무성과에 미치는 영향", 「한국산학기술학회 논문지」, 제20권 1호, 2019, pp.304~312.

동료관계라는 요인이 완벽하게 분리되지 않는 결과가 나타나 위와 같은 세 가지 요인으로 구분하였다. 요인별 변수의 모든 요인부하량이 0.4 이상으로 나타났으므로 조사한 변수를 전부 분석에 사용한다. 또한, 크론바흐 알파 계수는 요인 1이 0.928, 요인 2는 0.851, 요인 3은 0.644로 나타나 내적일관성에 문제가 없는 것으로 판단하였다.

〈표 7〉 변수 상관분석 결과

	성별	연령	재직기간	최종학력	업무 및 동료관계	보상공정성	고용안정성	직무만족도
성별	1	.277*	0.194	-0.074	-0.016	0.092	-0.157	0.019
연령		1	.287**	0.047	-0.002	0.100	-0.085	-0.034
재직기간			1	-0.112	-0.020	0.057	-0.209	0.072
최종학력				1	0.127	-0.145	-0.155	-0.046
업무 및 동료관계					1	0.000	0.000	.637**
보상공정성						1	0.000	.365**
고용안정성							1	0.146
직무만족도								1

*.p〈0.05, **.p〈0.01

〈표 7〉은 앞서 요인분석을 통해 도출한 변수와 통제변수, 종속변수 간의 상관관계를 확인하기 위한 상관분석 결과이다. 연령은 재직기관과 성별과 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 재직기간의 경우 재직기간이 길면 연령이 높을 가능성이 많기 때문으로 보인다. 성별의 경우 남성이 50대 응답자가 12명으로 상당히 많았으나 여성의 경우 50대 응답자는 2명에 불과했다. 또한 여성은 20대와 30대가 가장 높은 비중을 차지하고 있어 평균 연령대가 상당히 낮아졌다. 이러한 성별 연령대 분포의 차이로 인해 연령과 성별의 상관관계가 나타난 것으로 보인다. 직무만족도와는 업무 및 동료관계(0.637), 보상공정성(0.365)이 유의미한 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

3. 직무만족도 분석 결과

〈표 8〉 직무만족도 회귀분석 결과

모형		비표준화 계수		표준화계수	t	p	VIF	모형적합도	
		β	표준오차	β				F	수정된 R^2
1	성별	0.039	0.157	0.020	0.251	0.802	1.127	13.934 (p〈0.001)	0.528
	연령	-0.008	0.007	-0.094	-1.131	0.262	1.174		
	재직기간	0.011	0.008	0.116	1.411	0.163	1.169		
	최종학력	-0.035	0.094	-0.030	-0.376	0.708	1.104		
	업무 및 동료관계	0.628	0.076	0.638	8.253 **	0.000	1.027		
	보상공정성	0.354	0.075	0.366	4.710 **	0.000	1.037		
	고용안정성	0.158	0.078	0.163	2.029 *	0.046	1.104		
2	연령	-0.008	0.007	-0.089	-1.110	0.271	1.108	16.451 (p〈0.001)	0.534
	재직기간	0.011	0.008	0.118	1.442	0.153	1.162		
	최종학력	-0.037	0.093	-0.032	-0.398	0.692	1.098		
	업무 및 동료관계	0.628	0.076	0.638	8.302 **	0.000	1.026		
	보상공정성	0.355	0.075	0.367	4.760 **	0.000	1.034		
	고용안정성	0.155	0.076	0.160	2.026 *	0.046	1.083		
3	연령	-0.008	0.007	-0.091	-1.156	0.251	1.099	19.930 (p〈0.001)	0.539
	재직기간	0.011	0.007	0.123	1.524	0.132	1.138		
	업무 및 동료관계	0.623	0.074	0.633	8.386 **	0.000	1.002		
	보상공정성	0.360	0.073	0.372	4.901 **	0.000	1.011		
	고용안정성	0.160	0.075	0.166	2.142 *	0.035	1.049		
4	재직기간	0.009	0.007	0.097	1.254	0.214	1.054	24.472 (p〈0.001)	0.537
	업무 및 동료관계	0.622	0.074	0.633	8.357 **	0.000	1.002		
	보상공정성	0.352	0.073	0.364	4.808 **	0.000	1.003		
	고용안정성	0.163	0.075	0.168	2.168 *	0.033	1.049		
5	업무 및 동료관계	0.618	0.075	0.628	8.281 **	0.000	1.000	31.872 (p〈0.001)	0.533
	보상공정성	0.358	0.073	0.370	4.870 **	0.000	1.000		
	고용안정성	0.142	0.073	0.147	1.937	0.056	1.000		

*.p〈0.05, **.p〈0.01

강원도 내 도시재생지원센터 근무여건이 직무만족도에 미치는 영향을 분석하기 위해 다중 회귀분석을 실시했다. 통제변수로는 성별, 연령, 재직기간, 최종학력을 투입하였으며, 독립변

수로는 앞서 요인분석을 통해 도출한 업무 및 동료관계, 보상공정성, 고용안정성을 채택하였다. 종속변수는 업무자체만족도와 근무환경만족도의 평균값으로 계산한 직무만족도이다.

모형 1부터 모형 4까지는 업무 및 동료관계, 보상공정성, 고용안정성 세 가지 요인분석 추출요인 모두가 유의한 것으로 나타났으나, 유의하지 않은 재직기간 변수를 제외한 최종모델 5에서는 고용안정성 요인이 유의하지 않은 것으로 나타났다. 업무 및 동료관계의 경우, 도시재생지원센터의 업무 특성상 현장 업무, 교육 업무 등의 실무에서 동료들과의 접촉이 잦고, 거버넌스를 위한 조직인 만큼 커뮤니케이션도 활발할 것으로 예상된다. 따라서 동료관계가 직무만족도에 미치는 영향이 큰 것으로 보인다. 또한, 업무에 있어서는 도시재생지원센터의 구성원들은 각자가 지역의 특수성과 현안에 대해 상세히 파악하고 있으며, 현재 진행하는 사업들에 대한 내용에 대한 숙지가 업무에 있어서 필수적이며 그렇기에 근로자의 역량이 업무진행 간 필연적으로 강화될 수 밖에 없다. 도시재생지원센터 직원들의 지역과 시행 사업에 대한 지식은 범위는 지엽적이나 특수한 것이며, 따라서 센터 직원들 고유의 역량과 업무에 대한 이해도가 직무만족도에 영향을 미치는 것으로 추측된다.

보상공정성도 업무 및 동료관계와 함께 직무만족도에 유의미한 영향을 미치는 변수로 나타났다. 이 논문에서의 보상공정성은 임금적정성, 직급 내 임금적정성, 직급 간 임금적정성으로 구성된다. 따라서 보다 단순화하면 본인이 받는 임금이 적절하다고 생각할수록 직무만족도가 높다는 결과라고 해석할 수 있다. 앞서 제시한 〈표 5〉의 근무여건 분석결과에 따르면, 현재 강원도 내 도시재생지원센터 구성원의 임금에 대한 만족도는 다른 근무여건 지표들에 비해 만족도가 매우 낮으며, 동일 직급 내 임금적정성도 만족스럽지 못한 것으로 나타났다. 따라서 현 수준의 임금과 센터 간 동일 직급이면서도 임금 차이는 직무만족도에 부정적 영향을 미치는 것으로 보이므로, 보상공정성에 대한 부분을 세심하게 검토할 필요성이 있을 것이다.

마지막으로 고용안정성 요인은 최종 모델 5에서 유의하지 않는 것으로 나타났다. 고용안정성은 기존 다수의 직무만족도 영향요인 연구에서 직무만족도와 밀접한 관계가 있는 것으로 나타났음에도 본 연구에서는 유의하지 않은 것으로 나타났다. 도시재생사업의 특성상, 사업단위 근로계약이 맺어진다는 것을 사전정보로서 받아들여 그로 인한 고용불안정을 입사 이전부터 인지하고 있어 직무만족도에는 영향을 크게 미치지 못했을 가능성을 생각해 볼 수 있다. 그러나, 근무여건 분석결과 고용안정성에 대한 만족도가 낮고, 고용안정에 대한 요구들이 지속적으로 제기된 것에 대해, 단순히 고용안정성에 대한 논의에서 벗어나 도시재생 중간지원조직기구의 역할을 충실히 담당할 수 있는가의 측면에서 개선방안의 논의가 필요한 시점이라 생각된다.

V. 결 론

본 연구는 강원도 내 도시재생지원센터 직원들의 근무여건 개선 및 도시재생지원센터의 업무 효율성·지속성 제고를 위해 도내 도시재생지원센터 전 직원을 대상으로 설문조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 근무여건이 직무만족도에 미치는 영향을 분석하였다.

강원도 내 도시재생지원센터 직원들은 업무자체에 대한 만족도에 비해 근무환경에 대한 만족도가 떨어지는 것으로 나타났다. 근무여건 중 고용안정성, 임금적정성이 취약한 것으로 나타났으며, 이는 도시재생사업에서 중간조직기구의 중요성에도 불구하고 사업자체의 유한성과 보수기준의 다양함에 기인하는 것으로 판단된다.

고용안정의 한계와 동일 직급의 센터간 임금 차이는 도시재생지원센터 구성원의 잦은 교체를 유발하고 업무영속성이 떨어지는 문제가 발생한다. 도시재생사업은 그 특성상 지역이 갖는 특성을 이해하고 주민들과의 커뮤니케이션이 매우 중요한데, 이는 단기간에 얻을 수 있는 역량이 아니기에 숙련된 직원의 중요성이 무엇보다 크다. 그러나 고용안정성과 임금적정성 측면에서의 낮은 만족도는 숙련되고 마을주민과 유기적인 관계를 갖는 활동가를 육성하기 어려운 구조를 유발하고 사업의 지속성과 효율성이 떨어질 것은 자명하다. 또한, 잦은 구성원 변경에 따른 기초적인 교육부터 심화교육까지 대응과 주민들과의 커뮤니케이션을 도모하기 위해서는 절대적 시간이 필요하기 때문에 전반적인 사업의 속도와 질적인 측면까지도 저해할 가능성이 있다.

반면, 동료관계 관련 항목인 친밀도, 유대감, 업무지원, 동료칭찬은 매우 높게 나타났으며 업무이해도와 업무능력활용도 역시 높게 나타났다. 이는 도시재생지원센터 직원들이 해당 지역의 도시재생이라는 고유 영역에 대한 이해와 그 활용에 대한 이해도가 있음을 보여준다. 특히 동료관계 항목이 다른 지표에 비해 높게 나타난 것은 도시재생사업이 거버넌스를 통해 이루어지는 사업이므로 소통이 매우 중요한 요소이기에 동료들 간의 커뮤니케이션 역시 활발하다는 점과 현장 사업 관리, 교육 지원 등 동료들과 함께 업무를 수행할 기회가 많다는 점이 긍정적으로 작용한 것으로 보인다.

근무여건 요인분석 결과, 업무 및 동료관계, 보상공정성, 고용안정성 세 가지 요인으로 분류되었다. 업무 및 동료관계와 보상공정성은 직무만족도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 직무만족도의 향상을 위해서는 타 지표들에 비해 낮게 나타난 보상공정성에 대한 현실화 및 만족도 제고를 위한 검토가 필요할 것으로 생각된다. 또한, 통계적으로는 고용안정성이 직무만족도에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 고용안정성은 보상공정성과 마찬가지로 매우 만족도나 낮은 지표이나, 사업 단위 계약이라는 사전 정보로 인해 그에

대한 개선 기대감이 없어 직무만족도에 영향을 미치지 못하는 결과로 이어졌을 가능성이 있을것으로 판단된다.

도시재생사업은 지역사회 차원에서는 효과성과 효율성이 높은 사업으로, 특히 강원도와 같은 도시 쇠퇴도와 인구고령화가 높은 지역에서는 매우 유용한 사업이다. 수도권에 비해 지방의 경우, 지역자체가 갖는 특성이 경쟁력으로 발휘될 수 있는 여건이 조성되었고 도시재생적 관점으로 주민들의 삶의 질을 제고하고, 지역의 활력을 되찾는 데 중점을 둘 때 비로소 도시재생 본연의 정책목표 달성이 가능할 것이다.

따라서, 도시재생지원센터가 도시재생사업의 핵심 중간지원조직으로서 기능하는 만큼 지속적 논의와 후속연구를 통해 도시재생지원센터 구성원들의 근무여건 개선을 통해 도시재생사업의 지속성과 효율성을 제고할 필요가 있다.

본 연구의 한계점으로는 표본의 특성에서 기인한 한계점과, 방법론적 한계점이 존재한다. 강원도 내 도시재생지원센터 직원들은 사업단위 계약이기에 필연적인 고용불안정성을 가지기에 이를 사전 정보 요인으로서 배제할 수 있는 방안을 사전에 고려하였다면, 직무만족도에 대한 고용안정성 요인을 보다 명확하게 드러낼 수 있었을 것으로 예상된다. 방법론적 한계점은, 직무만족도에 대한 영향요인을 파악함에 있어서 직무만족에 대한 고전 이론과 통계방법론 만으로는 충족할 수 없는 도시재생지원센터 종사자만의 특성이 존재한다는 점이다. 이를 보완하기 위해서는 FGI, FGD 등을 통한 설문조사서 작성 및 키워드 추출이 필요할 것이고, 강원도 내 도시재생지원센터라는 집단의 개별적 특성을 충분히 반영하여 후속 연구를 통해 보완 가능할 것으로 생각한다.

〈참고문헌〉

- 이영면, “요인별 직무만족 측정도구의 개요와 활용방안“, 「인적자원관리연구」, 제 15권 제4호, 2008.
- 박성남·서수정·임강륜, “도시재생지원기구의 역할 및 지원방향에 관한 연구”,「도시설계」, 제16권 제4호, 2015.
- 김상현·김형빈, “지방정부 도시재생사업 평가모형 개발연구”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제2호, 2017.
- 김예성,「도시재생지원센터 현황과 개선과제」, 국회입법조사처 현장조사보고서 Vol. 56, 2017.

- 윤기웅·제갈돈·김병규, “사회복지시설 종사자의 보수만족 및 직무스트레스가 직무만족 및 직무몰입에 미치는 영향 분석”. 「한국행정논집」, 제29권 제1호, 2017.
- 이강문·노태우, “공공기관 조직 구성원의 직무만족과 인지된 직무성과의 선행요인에 관한 실증 연구”. 「한국콘텐츠학회논문지」, 제17권 제10호, 2017.
- 임상연·정은진, 「도시재생 뉴딜의 성공적 추진을 위한 도시재생지원센터의 과제」. 국토정책 Brief, 2018.
- 서남진·김호철, “도시재생사업에 대한 주민만족도 결정요인 연구-도시활력증진사업을 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제37권 제3호, 2019.
- 양성윤, “동료지지가 서비스직원의 자기 효능과 직무성과에 미치는 영향”, 「한국산학기술학회 논문지」, 제20권 제1호, 2019.
- 노진현·연제규·이재우, “도시재생지원센터 근무자의 직무만족 영향요인에 관한 연구”, 「국토연구」, 제 108권, 2021.
- L. G. Reynolds, & J. Shister, 「Job horizons; a study of job satisfaction and labor mobility」, Harper, 1949.
- F. Hertzberg, B. Mausner, R. O. Peterson, D. F. Capwell, “Job Attitudes : Review of Research and Opinion”. 「Psychological Service of Pittsburgh」, 1957.
- Edwin A. Locke, . “What is job satisfaction?”, 「Organizational Behavior and Human Performance」 4 (4), 1969.
- M. M. Gruneberg, 「Understanding job satisfaction」, Weatherby Woolnough, 1979.
- E. L. Deci & R. M. Ryan, 「Intrinsic motivation and self-determination in human behavior」, Springer Science & Business Media, 1985.
- T. A. Judge, 「Job Satisfaction: How People Feel about Their Jobs and How It Affects Their Performance」, Lexington Books, 1992.
- E. Babbie, 「The Practice of Social Research」, Wadsworth Publishing Company, 2001.
- B. Aziri, “Job satisfaction: a literature review”, 「Management Research & Practice」, 3(4), 2011.

〈투고(접수)일자 2021.11.15. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.95

임대주택 입주자 주거만족도 분석 연구

이창종*

Research Analysis of the Residential Satisfaction for the Residents of the Rental Housing

Lee, Chang Jong

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 주거만족과 주거만족 영향요인
2. 선행연구 고찰

Ⅲ. 분석의 틀
1. 설문조사 설계
2. 연구가설의 설정
3. 분석방법

Ⅳ. 실증분석
1. 기초통계분석
2. 세부 지표별 주거만족도 차이 분석
3. 영역별 주거만족도 분석

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study aims that despite the reality that the research that compare the levels of residential satisfaction is still at infancy, is to compare and analyze the level of residential satisfaction of the private rental housing residents and the public rental housing residents. Through this, the study presents guidelines on the future directions of the future housing policy.

Compared with public rental housing, in general terms, the level of residential satisfaction for private residential housing has a higher tendency. Even with the exclusion of the field of 'residential management' out of the four fields of in this study, the remaining three fields of 'interior environment and quality of the housing', 'locational environment of the housing' and 'economic feasibility' showed higher level of satisfaction for the private rental housing than the public rental housing. Also, general level of satisfaction which can be considered as the comprehensive judgement on the residental satisfaction of the rental housing residents too, showed higher level of satisfaction for the private rental housing residents against the public counterparts. In the fields of 'interior environment and quality of the housing', 'locational environment of the housing', and 'economic feasibility', the private residential housing showed generally higher level of satisfaction. However, in terms of 'housing management', the public rental housing showed generally higher level of satisfaction. With regard to 'appropriateness of the security deposits', the private and the public showed similarities between each other.

Keywords : Level of residential satisfaction, public rental housing, private rental housing

* 정회원, 충남대학교 국가정책학과 박사과정(changjong1229@hanmail.net, 주저자)

【국문요약】

본 연구에서는 공공임대주택과 민간임대주택간 주거만족도를 비교하는 연구가 아직 부족한 실정에서, 공공임대주택과 민간임대주택 입주자의 주거만족도를 비교 분석하고자 한다. 이를 통해 향후 주택정책 방향의 가이드를 제시하고자 한다.

공공임대주택에 비해 민간임대주택 거주자의 주거만족도가 상대적으로 높은 대략적 경향을 보이고 있다. 본 연구의 4개 영역별로도 '주택관리' 영역을 제외하고, '주택의 실내환경 및 품질', '주택의 입지환경', '경제성'의 3개 영역에서 공공임대주택에 비해 민간임대주택 거주자의 주거만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 또한, 임대주택 거주자의 주거만족에 대한 종합적 판단이라고 할 수 있는 전반적 만족도 역시 공공임대주택에 비해 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났다. 각 영역별로는 '주택의 실내환경 및 품질', '주택의 입지환경', '경제성' 영역의 경우 민간임대주택의 만족도가 상대적으로 높은 반면, '주택관리' 영역에서는 공공임대주택의 만족도가 높은 경향을 보이고 있다. '임대보증금의 적절성'의 경우에는 양자가 거의 유사한 수준을 보이고 있다.

주제어 : 주거만족도, 공공임대주택, 민간임대주택

Ⅰ. 서 론

우리나라의 주택은 사업주체에 따라 공공주택과 민간주택으로 구분할 수 있는데, 공공주택은 공공의 재정자금 또는 국민주택기금의 지원으로 지방자치단체와 토지주택공사 등 공공부문이 건설한 주택이 된다. 민간주택은 민간주택 건설사업자가 건설한 주택을 의미한다. 임대주택의 경우도 사업주체에 따라 공공임대주택과 민간임대주택으로 구분할 수 있다.

공공임대주택의 공급은 장기간 이루어져 왔고, 공급대상에 따라 다양한 유형으로 발전해 왔다. 그러나 민간임대주택은 제도적인 정비가 필요한 초기 단계에 있다. 입주자가 희망하는 주택을 공급하여야 입주자가 주거 생활에 만족을 느끼고, 안정적으로 장기거주를 하며, 나아가 지인이나 타인에게 추천할 수 있다. 서민층 주거 생활의 안정이라는 제도의 목적을 고려할 주택과는 대상과 목적이 다르므로 민간임대주택 입주자를 대상으로 하는 연구가 필요하다.

선행연구를 살펴보면, 공공임대주택의 주거만족도에 관한 연구는 공공임대주택의 유형간 비교, 임대주택이 소재한 지역(혹은, 지역특성)간 비교, 공공분양주택과 공공임대주택의 비교

등 다양한 시각에서 연구가 이루어져 온 것으로 보여진다. 그럼에도 불구하고, 민간임대주택의 주거만족도에 관한 연구는 찾아 보기가 용이하지 않은 것으로 판단된다. 이는 1984년에 제정된 '임대주택건설촉진법'은 민간임대주택의 건설을 촉진하는데 법 제정의 목적이 있었음에도 불구하고, 민간에 의한 임대주택 건설실적은 활성화되지 못했기 때문이다. 그러나 최근 민간임대주택의 공급 활성화를 위한 정책이 연이어 발표되면서 민간임대주택의 공급규모도 조금씩 커지고 있는 편이다.

이런 점을 고려해, 본 연구는 공공임대주택에 비해, 연구가 상당히 부족한 민간임대주택에 대한 주거만족도를 포함했다는 측면에서 의미가 있다. 따라서 본 연구에서는 공공임대주택과 민간임대주택간 주거만족도를 비교하는 연구가 아직 부족한 실정에서, 공공임대주택과 민간임대주택 입주자의 주거만족도를 비교 분석하여 시사점을 도출하여 향후 주택정책 방향의 가이드를 제시하고자 한다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 주거만족과 주거만족 영향요인

주거만족은 주관적 개념으로 개인의 경제적, 물리적 주거 기대에 대한 충족수준을 종합적으로 반영하게 되므로 주거만족이란 결국 개인이 평가하는 기대감이나 욕구 등의 실현정도에 따라 주관적인 만족의 기대치라고 할 수 있다. 따라서 주거만족도란 거주주택에 대한 거주자의 기대감, 욕구 등에 대한 주관적 만족의 정도라고 정의할 수 있다. 그리고 주거만족도는 주택이라는 상품 가치뿐만 아니라 거주자가 판단하는 주거환경 요인이 사회적·형태적 측면의 성능을 평가하는 중요한 기준이 되므로 거주자의 주거만족도는 주거의 질을 평가하는 적합한 기준이라고 할 수 있다.

주거만족과 관련된 연구들에서 만족요인에 대해서는 다양한 관점을 보이고 있으나, 이를 종합해 보면 거주자의 사회·경제, 문화적 요인과 주거생활의 경험 등을 포괄하는 거주자 속성과 위치에 관계되는 외부환경 속성, 주거의 개별적 요인에 관계되는 주거속성으로 요약될 수 있다.

이에 따라, 이 같은 연구들을 바탕으로 주거만족이란, 하드웨어적 및 소프트웨어적인 주택관리 등의 운용을 통해 거주자가 생활하는 주택의 효율성에 대한 주관적인 평가를 통해 느끼는 긍정 또는 부정에 관한 느낌의 정도로 타인추천 의향 등을 포함하는 만족 또는 불만족 상

태라고 정의한다. 이와 더불어 주거만족이란 거주하는 공간에 대한 주관적 평가를 의미하는데, 이는 협소하게는 주택내부의 요인에서부터 시작해 단지차원의 요인, 도시 및 지역차원의 요인 등에까지 주관적 평가에 영향을 주게 되는데, 간단히 정의하면 거주 공간에 대한 욕구, 열망, 기대 등에 대한 평가로 나타나는 지표라고 볼 수 있다.[1)]

최근 들어서는 생활수준에 대한 관심이 제고되면서 주거만족은 단순히, 주거의 편익차원을 넘어 삶의 질을 측정하는 중요한 기준이 되었다. 또한, 주거만족은 개인의 주거서비스에 대한 만족의 기준으로서 사용될 뿐 아니라 민간이나 공공부문의 주택정책 및 그 사업을 평가하는데 있어서 평가지표로 중요하게 활용될 수 있다. 주거 만족에 영향을 미치는 평가 기준은 물리적 요인, 사회적 요인, 심리적 요인, 경제적 요인 등으로 크게 분류할 수 있는데, 연구자에 따라 인간의 행태 심리학 요인들을 추가하여 다양한 접근방법으로 끊임없이 검증되고 있는 중이다.

국내의 연구사례 중에 주거만족에 영향을 미치는 영향요인에 대한 연구를 살펴보면 다음과 같다.

김영기(2010)는 주거만족도에 미치는 영향요인으로 사회·경제적 요소, 심리적 요소, 그리고 물리적 요소로 분류했다. 사회 · 경제적 요소는 가족구성 형태, 주택가격, 생활주기, 이웃이나 지역사회의 인식 등을 제시했다. 심리적 요소에는 주거에 대한 가치관, 프라이버시, 가족관계 등을, 물리적 요인에는 주택의 유형, 면적, 설비수준 등을 제시했다. 또한, 주거만족도의 영향변수로 사회적, 개인적 특성변수, 서비스 변수를 영향인자로 설명했다.[2)]

최용부(2005)는 주거만족도 측정을 위해 활용한 요소를 주택부문, 단지부문, 근린부문, 그리고 관리부문으로 구분해 요소별 활용도를 파악했다. 그 결과, 주택부문에서는 쾌적성, 안락성, 주거구조, 주거시설이 많이 활용되었는데, 쾌적성에서는 통풍, 채광, 소음, 일조, 조망, 방향이 많이 사용한 만족요인이었으며, 안락성에서는 주택의 안전성, 시각적 프라이버시, 청각적 프라이버시, 사적 자유가, 주거구조에서는 방의 수, 방의 크기가, 주거시설에서는 상 · 하수도, 난방, 부엌의 형태가 많이 사용된 만족요인이었다.[3)]

단지부문에서 만족요인으로 가장 많이 포함된 요소는 이웃관계, 위락시설, 단지시설, 조경상태, 단지외관의 순이었는데, 이웃관계에서는 이웃교제, 이웃의 생활수준이, 위락시설에서는 어린이들의 놀이공간, 노인정이, 단지시설에서는 건물외관이 많이 사용된 만족요인이었다.

---

1) 조창신, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2016, pp.32.
2) 김영기, “아파트브랜드 이미지가 주거만족도와 브랜드 애호도에 미치는 영향, 박사학위논문, 서경대학교 대학원, 2010, pp.28~33.
3) 최용부, “아파트 주거만족도의 아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”, 박사학위논문, 부산대학교 대학원, 2005, pp,44.

근린부문에서 만족요인으로 많이 활용된 측면은 교육환경, 편익시설, 교통조건, 자연환경, 친지관계인데, 교육환경에서는 교육조건, 학군, 학교환경, 교육시설접근의 순이었고, 편익시설에서는 시장, 목욕탕, 시장과의 거리, 공공시설 접근성, 오락·문화시설 접근성이, 교통조건에서는 교통조건, 직장과의 거리, 자연환경에서는 입지조건, 주변자연 공간, 자연환경 쾌적성, 친지관계에서는 주위친지, 동네 평판 등이 주요한 측정요소였다.

관리부문에서 만족요인으로 많이 활용된 측면은 관리상태, 안전성, 청결성, 주차시설 인바, 관리상태에서는 보수·유지관리와 하자보수가, 안전성에서는 화재·도난의 안전성, 방범·안전상태가, 청결성에서는 쓰레기처리 정도, 주차시설에서는 주차장 수를 통해 만족도를 측정하는 경우가 많았다.

주거만족도에 영향을 주는 요인에 대한 국내의 연구들은 만족요인에 대한 매우 다양한 시각을 보이는 것으로 판단된다. 이를 종합해 보면, 주거만족도에 영향을 미치는 사회적 변수로는 편리성, 주택형태, 주택규모, 주차시설, 조경 및 수목, 실내구성 및 시설, 조망, 이웃관계 등이, 개인적 특성변수에는 직업, 소득, 연령, 교육수준, 가족의 수, 주택소유형태, 거주연한 등이, 서비스변수에는 공공시설 및 대중교통수단 등이, 근린부문변수에서는 학군, 주변 환경, 접근성, 공해정도 등이 중요한 영향요인인 것으로 나타났다.

2. 선행연구 고찰

공공임대주택에 대한 주거만족도에 관한 연구는 다양하고 활발히 진행되어 왔다.

이성근 외(2012)는 수도권과 비수도권, 도심형과 비도심형으로 구분해 지역 특성별 국민임대주택 거주자의 주거만족도를 분석했다. 이를 위해 2010년 한국토지주택공사 입주고객 만족도 조사 데이터를 활용했다. 그 결과, 수도권보다 비수도권의 주거만족도가 높게 나타났고, 비수도권 도심형, 비수도권 비도심형, 수도권 비도심형, 수도권 도심형 순으로 주거만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 이와 더불어, 단지 부대시설, 주거비 부담, 근린생활시설에 대한 만족도는 지역 특성별로 차이가 있는 것으로 분석되었다.[4)]

안치환(2014)은 경기도내 신도시에 공급된 공공임대주택의 유형별, 입주자 특성별 주거만족도를 연구했다. 이를 위해 공공임대주택, 국민임대주택, 영구임대주택 거주자를 대상으로 설문조사를 통해 주거만족도를 파악하였다. 주거 만족에 영향을 주는 요인으로는 경제성 부문, 입지여건 부문, 단지구조 부문, 내부구조 부문, 내부품질 부문의 5개 요인으로 설정하였다. 그 결과, 임대주택 유형별 주거만족도는 '전반적 만족도'의 경우, 국민임대, 공공임대, 영

4) 이성근·심상운·이관률, "지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인 분석", 「도시행정학보」, 제25집 제1호, 한국도시행정학회, 2012, pp.65~84.

구임대주택의 순으로 높게 나타났다. 또한, 주거만족 요인별로는 입지여건, 내부품질, 경제성 부문에서는 공통적으로 국민임대주택, 영구임대주택, 공공임대주택의 순으로 높았다. 내부구조 부문에서는 국민임대, 공공임대, 영구임대 순으로 높게 나타났다.[5)]

문완식(2015)은 서울특별시에 소재한 다가구 매입 임대주택 주거만족도에 대해 연구했다. 이를 위해 다가구 매입임대주택 거주자를 대상으로 설문조사를 통해 주거만족도를 파악했다. 주거 만족도에 영향을 주는 요인으로는 물리적, 환경적, 관리적, 계약 절차적, 사회적 요인의 5개로 설정했다. 연구결과, 다가구 매입임대주택 거주자의 주거만족도는 전반적으로 낮았으며, 이웃 간의 관계가 주거만족도에 반대(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 기존 연구와 일반적 가설과는 차이가 있었다. 또한, 다가구 매입 임대주택 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 변수는 건축설비시설, 주차환경(이상 물리적 요인), 주변환경 쾌적성(환경적 요인), 치안안전(관리적 요인), 절차적정성(계약·절차적 요인), 이웃과의 관계, 사회적 인식(사회적 요인)의 7개 변수로 파악되었다.[6)]

노성화(2018)는 광주·전남에 공급된 행복주택과 국민임대주택 거주자의 희망수요와 현재 입주특성에 대한 차이를 분석하고 주거만족도와의 영사(LH)의 공공임대주택 입주자를 대상으로 설문조사를 실시했다. 주거만족도 및 삶의 질에 대한 영향요인으로는 주택만족도, 주택환경만족도, 관리서비스만족도, 주거복지서비스만족도 등의 4개 요인을 설정했다. 연구결과, 주택만족도, 주택환경만족도, 관리서비스만족도, 주거복지서비스만족도 요인들은 주거만족도에 유의적인 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 구체적으로는, 관리서비스만족도가 주거만족도에 가장 영향력이 큰 것으로 나타났으며, 주택만족도, 주택환경만족도, 그리고 주거복지서비스만족도의 순으로 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 주거만족도가 삶의 질에도 유의적인 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 주거유형에 따른 삶의 질 인식 정도는 국민임대주택 거주자가 가장 높은 반면, 행복주택 거주자가 가장 낮은 것으로 나타났다.

민간임대주택의 주거만족도에 관한 연구는 찾아 보기가 용이하지 않다. 이는 임대주택은 주거복지 차원에서 공공부문에서 공급했기 때문이지만, 최근에는 민간부문이 임대주택시장에 참여하기 시작하면서 민간임대주택에 대한 주거만족도 관련 연구도 이루어지고 있다.[7)]

조창신(2016)은 경기도내 김포시, 화성시, 평택시의 3개 지역 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도가 주택의 매입의향 및 추천 의도에 미치는 영향을 연구했다. 이 연구에서

---

5) 안치환, “임대유형별 공공임대주택 거주만족도 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2014, pp.137~144.

6) 문완식, “다가구 매입 임대주택 주거만족도에 관한 연구 -서울시를 중심으로-”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2015, p.6.

7) 노성화, “공공임대주택 입주수요특성 및 거주만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2018, pp.50~88.

주거 만족도에 영향을 주는 요인으로는 교육환경, 주택 시설, 주택 관리, 경제적, 접근성, 주변 환경, 공동체 의식 요인으로 설정했다. 연구 결과, 주거만족도에 미치는 요인은 공동체, 교육환경, 주택 시설, 주택 관리, 경제적 요인의 순으로 높게 나타났다. 또한, 주거만족도는 주택 규모가 소형인 거주자의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 그리고, 매입의향의 경우, 소득 수준이 상대적으로 고소득인 가구, 가구 특성별로는 가구원 수가 많을수록 매입의향이 높게 나타난 가운데, 고소득 가구의 타인 추천 의도가 높게 나타났다.[8)]

최유진 외(2017)는 경기도 화성시 민간임대주택 거주자를 대상으로 주거환경 만족도가 주택의 매입의향에 미치는 영향을 연구했다. 이 연구에서 주거 만족도에 영향을 주는 요인은 단지 요인, 단지관리 요인, 내부구조 요인, 내부시설 요인, 환경 요인의 5개 요인으로 설정했다. 연구 결과, 주거환경 만족도 요인 중 단지관리, 단지 외관, 이웃 관계에 대한 만족도가 높을수록 주택의 매입의향이 비례한다고 하였다.[9)]

Ⅲ. 분석의 틀

1. 설문조사 설계

본 연구는 주거만족도에 영향을 줄 수 있는 변수들을 범주화할 수 있도록 5개의 영역(평가부문)을 설정했다. 5개 영역은 '주택의 실내환경 및 품질','주택의 입지환경','주택 '관리', '경제성' ,'현 주택거주와 삶의 질','전반적 만족도' 이다. 5개 영역별로 영역의 성격에 부합하고 각 영역별로 독립적이면서도 주거만족도를 세부적으로 측정할 수 있는 지표(조사 항목)를 선정했다. 이를 위해 주거만족도를 측정하거나, 주거만족도를 측정할 수 있는 지표를 제시한 국내의 선행 박사학위논문 5개를 분석해 공통적인 지표들을 본 연구의 지표로 선정했다.

공공임대주택은 대전광역시 동구와 유성구에 소재한 토지주택공사의 주택단지 2곳을 선정했다. 민간임대주택은 충북 진천군의 혁신도시에 소재한 주택단지 2곳을 선정했다.

설문조사는 이들 4개 주택단지의 거주자를 대상으로 공공임대주택과 민간임대주택별 각 150부씩 할당하였다. 표준화된 설문지(Structured Questionnaire)를 이용해 거주자를 대상으로 대인면접조사(Face to Face Interview) 방식으로 진행되었다.

---

8) 조창신, "민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구", 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2016, p.102.

9) 최유진 · 권대중, "민간임대주택 거주자의 주거 환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향",「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017, pp.321~334.

〈표 1〉 설문조사 대상지의 개요

임대주택 유형		소재지	조사대상 단지	세대수	입주시기
공공임대	영구임대	대전 동구 동부로 56-7	판암주공 4단지	2,363	1992년
	국민임대	대전 유성구 원신흥로 37	도안휴먼시아 10단지	1,647	2010년
민간임대	기업형 민간임대	충북 진천군 덕산읍 대월로 87	우미 린스테이	1,345	2018년
	민간임대	충북 진천군 덕산읍 대하로 87-1	영무 예다음 1차	691	2015년

2. 연구가설의 설정

본 연구에서 검증하고자 하는 임대주택의 주거만족 영향요인은 '주택의 실내환경 및 품질', '주택 관리', '주택의 입지환경', '경제성'의 4개 요인이다. 이 요인별 세부 변수가 주거만족도에 어떤 영향을 주는지 파악하기 위해 변수별 관계를 고려해 다음과 같이 연구가설을 설정했다.

연구가설 1. '주택의 실내환경 및 품질' 요인이 임대주택의 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
연구가설 2. '주택 관리' 요인이 임대주택의 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
연구가설 3. '주택의 입지환경' 요인이 임대주택의 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
연구가설 4. '경제성' 요인이 임대주택의 주거만족에 영향을 미칠 것이다.
연구가설 5. 공공임대주택과 민간임대주택 거주자간 주거만족도의 차이가 있을 것이다.

3. 분석방법

본 연구는 공공과 민간임대주택이라는 2개 유형별로 주거만족도를 검증하기 위해 독립표본 t-검증을 채택하였다. 그 이유는 독립변수라고 볼 수 있는 임대주택 유형이 공공과 민간이라는 2개라는 점, 또한, 독립변수가 동일한 집단이 아니라 서로 다른 집단이라는 점의 2가지 사항이 고려되었다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계분석

임대주택 유형별로 응답자의 특성을 살펴보면, 성별로는 임대주택 유형과 무관하게 '여성'이 각 64.7%와 75.3%로 '남성'에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 연령대별로는 공공임대에서 '60대 이상'이 62.0%인 반면, 민간임대에서는 '40대'가 41.3%로, 공공임대에서 고령층이 많음을 유추해 볼 수 있다. 직업별로는 임대주택 유형과 무관하게 '전업주부를 포함한 무직'이 각 65.3%와 43.3%로 타 직업에 비해 상대적으로 높게 나타난 가운데, '무직'의 비율은 공공임대에서 상대적으로 높게 나타났다. 임대주택 입주자격별로는 공공임대에서는 '기초생활보장 수급자'가 42.7%로 가장 높은 반면, 민간임대에서는 '청약저축 가입자'가 76.0%로 임대주택 유형별로 차이를 보이고 있다. 1개월당 가구소득별로는 공공임대의 경우 '99만원 이하'가 52.7%로 가장 높은 반면, 민간임대에서는 '3백만원대'가 44.0%로 가장 높아 주택 유형별로 차이를 보이고 있다.

〈표 2〉 임대주택 유형별 설문조사 응답자의 특성

구분		공공임대		민간임대	
		응답자수(명)	비율(%)	응답자수(명)	비율(%)
전체		150	100.0	150	100.0
성별	남성	53	35.3	37	24.7
	여성	97	64.7	113	75.3
연령대	20대	4	2.7	12	8.0
	30대	18	12.0	54	36.0
	40대	18	12.0	62	41.3
	50대	17	11.3	10	6.7
	60대 이상	93	62.0	12	8.0
직업	자영업	9	6.0	24	16.0
	판매/서비스직	4	2.7	12	8.0
	기술직	10	6.7	3	2.0
	기능직	7	4.7	8	5.3
	단순 노무직	5	3.3	2	1.3
	사무직	11	7.3	22	14.7
	경영/관리직			1	0.7
	전문/자유직	6	4.0	10	6.7

구분		공공임대		민간임대	
		응답자수(명)	비율(%)	응답자수(명)	비율(%)
	무직(전업주부 포함)	98	65.3	65	43.3
	기타			3	2.0
임대주택 입주자격	기초생활보장 수급자	64	42.7		
	한부모 가족	3	2.0	2	1.3
	국가 유공자			1	0.7
	장애인	14	9.3	1	0.7
	65세 이상 직계존속 부양자	6	4.0	2	1.3
	신혼부부	6	4.0	21	14.0
	대학생/청년	1	0.7	1	0.7
	청약저축 가입자	54	36.0	114	76.0
	기타	2	1.3	8	5.3
1개월 당 가구소득	99만원 이하	79	52.7	1	0.7
	1백만원대	24	16.0	3	2.0
	2백만원대	26	17.3	27	18.0
	3백만원대	14	9.3	66	44.0
	5백만원대	5	3.3	27	18.0
	6백만원 이상	2	1.3	24	16.0
	밝힐 수 없음			2	1.3

'주택관리'영역의 4개 세부 지표별 주거만족도 차이는 〈표 4〉와 같다. 이 표에서 볼 수 있는 바와 같이,'단지내 청소 등 관리'의 유의확률(p)이 0.004로 나타나 통계적으로 유의해 '단지내 청소 등 관리'는 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 있다고 판단된다.

나머지 지표인'입주자의 문의와 요구사항을 관리담당 직원이 신속히 처리','관리담당 직원의 친절성과 설명의 구체성','하자나 노후시설 보수'의 3개 지표는 유의확률이 높아 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 없는 것으로 판단된다.

유의확률을 무시하고 4개 지표 모두를 살펴보면,'단지내 청소 등 관리'를 제외한 3개 지표의 t값이 모두 양(+)의 부호를 나타내고 있어'단지내 청소 등 관리'를 제외하고는 민간임대주택에 비해 공공임대주택의 만족도가 높게 나타났다.

〈표 4〉 임대 유형별 '주택관리' 영역의 주거만족도 차이

(N=300 / 임대주택 유형별 각 150)

측정 항목	평균(M) : 10점 기준			t값	유의확률(p)
	공공임대(A)	민간임대(B)	격차(B-A)		
입주자의 문의와 요구사항을 관리담당 직원이 신속히 처리	6.33	6.03	-0.30	0.976	0.330**
관리담당 직원의 친절성과 설명의 구체성	6.62	6.42	-0.20	0.692	0.490**
하자나 노후시설 보수	5.75	5.20	-0.55	1.723	0.086**
단지내 청소 등 관리	6.30	7.17	0.87	-2.903	0.004**

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

'주택의 입지환경' 영역의 10개 세부 지표별 주거만족도 차이는 '직장(일터)과의 근접성', '대중교통 이용 편리성', '자녀의 교육환경', '생활편의시설 다양성', '주변 문화시설 근접성', '주변 자연환경 쾌적성', '단지내 조경 및 녹지공간', '범죄로부터의 안전성'의 8개 지표에서 유의확률(p)이 최대 0.029 이하로 나타나 유의수준 0.05 기준으로 통계적으로 유의하게 볼 수 있어 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 있다고 판단된다. 8개 지표 중 '대중교통 이용 편리성'을 제외하고는 모두 공공에 비해 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났다. 그 중, '직장(일터)과의 근접성'이 공공임대주택과 민간임대주택간 만족도 격차가 가장 높고, 다음으로 '생활편의시설 다양성'의 만족도 격차가 높게 나타났다.

나머지 지표인 '주변 사회복지시설 근접성'과 '주변의 소음정도'의 2개 지표는 유의확률이 높아 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 없는 것으로 판단된다.

유의확률을 무시하고 10개 지표 모두를 살펴보면, '대중교통 이용 편리성'을 제외한 9개 지표의 t값이 모두 음(-)의 부호를 보이고 있어 '대중교통 이용 편리성'을 제외하고는 공공에 비해 민간임대주택의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다.

〈표 5〉 임대 유형별 '주택의 입지환경' 영역의 주거만족도 차이

(N=300 / 임대주택 유형별 각 150)

측정 항목	평균(M) : 10점 기준			t값	유의확률(p)
	공공임대(A)	민간임대(B)	격차(B-A)		
직장(일터)과의 근접성	6.19	7.70	1.51	-6.049	0.000***
대중교통 이용 편리성	6.62	4.37	-2.25	7.709	0.000***
자녀의 교육환경	5.46	6.50	1.04	-3.580	0.000***
생활편의시설 다양성	5.32	6.58	1.27	-4.649	0.000***
주변 사회복지시설 근접성	5.83	5.92	0.08	-0.297	0.767***
주변 문화시설 근접성	4.82	5.45	0.63	-2.193	0.029***
주변 자연환경 쾌적성	6.83	7.42	0.58	-2.289	0.023***
주변의 소음정도	5.18	5.62	0.43	-1.351	0.178***
단지내 조경 및 녹지공간	6.80	7.98	1.18	-4.775	0.000***
범죄로부터의 안전성	6.33	7.10	0.77	-2.803	0.005***

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

'경제성' 영역의 3개 세부 지표별 주거만족도 차이는 3개 세부 지표 모두 유의확률(p)이 높아 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 없는 것으로 판단된다.

유의확률을 무시하고 3개 지표 모두를 살펴보면, '현재 거주 주택의 임대보증금의 적절성'을 제외한 2개 지표의 t값이 모두 음(-)의 부호를 나타내고 있어 '현재 거주 주택의 임대보증금의 적절성'을 제외하고는 공공임대주택에 비해 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났다.

〈표 6〉 임대 유형별'경제성'영역의 주거만족도 차이

(N=300 / 임대주택 유형별 각 150)

측정 항목	평균(M) : 10점 기준			t값	유의확률(p)
	공공임대(A)	민간임대(B)	격차(B-A)		
현재 거주 주택의 임대보증금의 적절성	6.45	6.43	-0.02	0.059	0.953
월 임대료의 적절성	6.35	6.45	0.10	-0.344	0.731
월 관리비의 적절성	6.20	6.47	0.27	-0.937	0.350

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

전반적 만족도에 대한 주거만족도 차이는 전반적 만족도의 유의확률(p)이 0.017로 유의수준 0.05 기준으로 통계적으로 유의하게 볼 수 있어 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의

차이가 있다고 판단된다. 전반적 만족도의 t값이 음(-)의 부호를 나타내고 있어 공공임대주택에 비해 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났다.

〈표 7〉 임대 유형별 전반적 만족도의 주거만족도 차이

(N=300 / 임대주택 유형별 각 150)

측정 항목	평균(M) : 10점 기준			t값	유의확률(p)
	공공임대(A)	민간임대(B)	격차(B-A)		
전반적 만족도	6.32	6.98	0.67	-2.408	0.017*

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

3. 영역별 주거만족도 분석

4개 영역을 구성하는 세부 지표별 만족도를 각 영역별로 개별 종합(평균)해 산출한 영역별 주거만족도 차이는 '주택의 실내환경 및 품질' 영역과 '입지환경' 영역의 유의확률(p)이 최대 0.008 이하로 나타나 유의수준 0.01 기준으로 통계적으로 유의하게 볼 수 있어 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 있다고 판단된다. 나머지 '주택관리' 영역과 '경제성' 영역은 유의확률이 높아 공공과 민간임대주택별로 주거만족도의 차이가 없는 것으로 판단된다.

유의확률을 무시하고 4개 영역 모두를 살펴보면, '주택관리' 영역을 제외한 3개 영역의 t값이 모두 음(-)의 부호를 보이고 있어 '주택관리' 영역을 제외하고는 공공에 비해 민간임대주택의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 공공임대주택과 민간임대주택간 만족도 격차는 '주택품질' 영역이 가장 높고, 다음으로 '입지환경' 영역의 만족도 격차가 높아 공공에 비해 민간임대주택에서 상대적으로 높게 나타났다.

〈표 8〉 임대 유형별 4개 영역의 주거만족도 차이

(N=300 / 임대주택 유형별 각 150)

측정 항목	평균(M) : 10점 기준			t값	유의확률(p)
	공공임대(A)	민간임대(B)	격차(B-A)		
주택의 실내환경 및 품질	5.68	6.34	0.66	-3.126	0.002**
주택관리	6.25	6.20	-0.05	0.174	0.862**
주택의 입지환경	5.94	6.46	0.53	-2.664	0.008**
경제성	6.33	6.45	0.12	-0.427	0.670**

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

V. 결 론

본 연구는 공공임대주택에 비해 상대적으로 연구가 미흡한 민간임대주택을 대상으로 주거만족도에 대한 설문조사를 실시하고, 이를 바탕으로 공공임대주택의 주거만족도 조사결과와 비교 분석함으로써, 향후 주택정책 방향의 가이드를 제시하고자 하였다.

연구 결과, 본 연구의 4개 영역 중에서‘주택관리’영역을 제외한‘주택의 실내환경 및 품질’,‘주택의 입지환경’,‘경제성’의 3개 영역에서 민간임대주택 거주자의 주거만족도가 상대적으로 높았을 뿐 아니라, 임대주택 거주자의 주거만족에 대한 종합적 판단이라고 할 수 있는 ‘전반적 만족도’ 역시 민간임대주택 거주자의 만족도가 높게 나타났다. 이러한 결과는 민간임대주택 거주자의 주거만족도가 공공임대주택의 그것에 비해 전반적으로 높다는 것을 의미하는 것이라 할 수 있다.

각 영역별로 세부적인 분석결과와 함께, 이들이 암시하는 바를 살펴보면 다음과 같다. 첫째, ‘주택의 실내환경 및 품질’ 영역의 경우, 13개 세부 지표 중 ‘급수와 배수 상태’를 제외하고는 공공에 비해 민간임대주택의 만족도가 상대적으로 높게 나타났다. 이러한 결과는 공공임대주택의 경우 한국토지주택공사(LH)라는 공공부문이 건설주체라 다른 경쟁주체가 없는 요인도 고려해 볼 수 있다.

둘째, ‘주택관리’영역에서는 민간임대주택에 비해 공공임대주택의 만족도가 높은 반대의 결과가 나타났다. 이를 구체적으로 살펴보면, 거주자가 관리주체와 비대면으로도 평가가 가능한‘단지내 청소 등 관리’를 제외한, 대면 서비스로 대표될 수 있는‘입주자의 문의와 요구사항을 관리담당 직원이 신속히 처리’,‘관리담당 직원의 친절성과 설명의 구체성’,‘하자나 노후시설 보수’의 나머지 3개 지표에서 공공임대주택 만족도가 높았다. 이는 민간임대주택에 비해 공공임대주택에서 인간적 관계, 즉 사회적 관계가 보다 원활할 수 있음을 예상해 볼 수 있다.

셋째,‘주택의 입지환경’영역의 10개 세부 지표 중에서는‘대중교통 이용 편리성’을 제외하고는 모두 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났다. 본 연구의 설문조사는 충북 진천군의 혁신도시에 소재한 주택단지에서 이루어졌으며, 이는 아직 혁신도시의 대중교통 여건이 충분히 확충되지 않았을 가능성 때문으로 추정해 볼 수 있다.

마지막으로‘경제성’ 영역의 경우‘현재 거주 주택의 임대보증금의 적절성’을 제외하고는 나머지 2개 지표에서 공공에 비해 민간임대주택의 만족도가 높게 나타났고,‘임대보증금의 적절성’의 경우 양자가 거의 유사한 수준을 보이고 있다.

본 연구에서는 공공임대주택과 민간임대주택간의 주거만족도 차이 분석을 통해 시사점을 도출하고, 이를 통해 향후 주택정책 방향의 가이드를 제시하고자 하였다.

다만 공공임대주택에는 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 다양한 유형이 존재하나, 본 연구는 2개 유형의 임대주택만을 연구대상으로 했다는 한계와 함께, 충청권 지역을 대표지역으로 선정한 지역적인 한계가 존재한다. 보다 객관적이고 일반화할 수 있는 연구결과를 얻기 위해서는 향후 공공임대주택 유형을 세분화하고 각 유형에 따른 대표지역을 확장한 심층적인 연구가 이루어져야 할 것이다.

〈참고문헌〉

- 강은택 · 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제33권 제1호, 대한부동산학회, 2015.
- 김영기, “아파트브랜드 이미지가 주거만족도와 브랜드 애호도에 미치는 영향, 박사학위논문, 서경대학교 대학원, 2010.
- 김준환, 「주택임대관리업의 이해」, 이프레스, 2015.
- 노성화, “공공임대주택 입주수요특성 및 거주만족도에 관한 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2018.
- 문완식, “다가구 매입 임대주택 주거만족도에 관한 연구 -서울시를 중심으로-”, 박사학위논문, 건국대학교 대학원, 2015.
- 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사, 2015.
- 안치환, “임대유형별 공공임대주택 거주만족도 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2014.
- 이성근 · 심상운 · 이관률, “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인 분석”, 「도시행정학보」, 제25집 제1호, 한국도시행정학회, 2012.
- 이진영 · 정성용, “풍수환경요인이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제2호, 대한부동산학회, 2020.
- 조창신, “민간임대주택의 주거만족도가 매입의향 및 추천의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 박사학위논문, 전주대학교 대학원, 2016.
- 최용부, “아파트 주거만족도의 아파트 주거만족도의 구성요소와 관련요인 분석”, 박사학위논문, 부산대학교 대학원, 2005.
- 최유진 · 권대중, “민간임대주택 거주자의 주거 환경 만족도가 매입의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제35권 제1호, 대한부동산학회, 2017.

〈투고(접수)일자 2021.10.27. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.111

혼합연구방법론 적용을 통한 유휴공공시설 활용 방안 도출에 관한 연구*

- 군산시민문화회관 민관협력형 재생 사례를 중심으로-

임보영** · 김보미*** · 윤주선****

A study on the Utilization of Unused Public Facility through Application of Mixed Methodology

- Focused on the Case of Public Private Partnership Regeneration at Gunsan Civic Culture Center -

Im, Bo Yeong · Kim, Bo Mi · Yoon, Zoosun

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 유휴공공시설 재생 관련 선행연구 고찰
1. 유휴공공시설 활용 방안에 대한 논의
2. 유휴공공시설 운영 방안에 대한 논의

Ⅲ. 민관협력형 군산시민문화회관 재생사업 추진 현황

Ⅳ. 군산시민문화회관 활용 방안 도출
1. 연구 방법론
2. 연구 결과

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

A consensus was formed that unused public facilities in the region lowered the vitality of the local economy and lead to national economic loss. Accordingly, from 1994, it began to be recognized as an object that could be actively utilized from the object of preserving and managing public property. However, In areas with low business potential, such as local small and medium-sized cities, discussions on the recycling of idle public facilities have not been activated. So new approach is required for the continuous utilization and operation of unused public facilities in local small and medium-sized cities.

The Gunsan civic culture center regeneration project, which was selected as an urban regeneration accreditation project in 2019, is the first case in Korea that attempts a regeneration project through a public-private partnership(PPP) method. This study aims to provide implications to local governments who are attempting to regenerate unused public facility based on the PPP method by arranging the research methodology, detailed implementation details, and major research results applied to derive the Gunsan civic culture center regeneration project.

Keywords : Unused Public Facility, Public-Private Partnership Regeneration, Gunsan Civic Culture Center, Mixed Methodology

* 이 논문은 군산시민문화회관의 민관협력(PPP)형 도시재생을 위한 운영 및 건축기획연구(미간행)의 일부를 바탕으로 작성된 것임.

** 정회원, 건축공간연구원 부연구위원(byim@auri.re.kr, 주저자)

*** 정회원, 건축공간연구원 연구원(bmkim@auri.re.kr, 공동)

**** 정회원, 건축공간연구원 부연구위원(zsyoon@auri.re.kr, 교신저자)

【국문요약】

지역에서 방치된 공공시설은 지역 경제의 활력을 저하하고, 국가 경제 손실로 연결된다는 공감대가 형성됨에 따라, 1994년부터는 국·공유재산을 보존·관리하는 대상에서 적극적으로 활용이 가능한 대상으로 인식하기 시작하였다. 그러나 지방 중소도시와 같이 사업성이 낮은 지역은 유휴공공시설 재활용에 대한 논의가 활성화되지 못하고 있으며, 시설용도 결정 과정에서 주민 수요 반영 미흡에 따른 이용도 저하, 운영·관리비 지원 종료 이후 공공시설의 지속적 운영계획 부재 등의 문제가 발생하고 있다. 이에 유휴공공시설의 지속적 활용 및 운영방안 모색을 위한 새로운 접근 방식이 요구되고 있다.

이러한 가운데, 2019년 도시재생인정사업으로 선정된 '군산시민문화회관 재생사업'은 민관협력(PPP) 방식을 통해 재생사업을 시도하는 국내 최초사례로 건축물의 재활용 방향을 도출하는 과정에서 지역주민, 상인, 중간지원조직, 전문가 등 다양한 주체들의 의견수렴을 진행하였고, 두 차례 시범 운영을 통해 시설 내·외부 공간의 잠재력과 재활용 가능성을 확인하였다. 또한, 전시 프로그램, 행사·축제 형식으로 재생 과정을 온오프라인 상에 공유하여 군산시민문화회관 재생에 대한 관심을 유도하였다. 본 연구에서는 군산시민문화회관 재활용 방안 도출 과정에서 적용한 연구 방법론, 세부 수행 내용, 주요 연구 결과를 정리하여 민관협력(PPP) 방식에 기반 한 유휴공공시설 재생을 시도하려는 지자체에게 시사점을 제공하고자 한다.

주제어 : 유휴공공시설, 민관협력 도시재생사업, 군산시민문화회관, 혼합연구 방법론

Ⅰ. 서 론

1960~1980년대 도시 성장기에 건립된 공공시설의 상당수는 최근 인구감소에 따른 공공시설 이용도 저하, 신시가지 개발 과정에서 신규 공공시설 조성, 시설 노후화 등으로 인해 제 기능이 상실되면서 유휴공공시설로 전락하기 시작하였다. 특히, 유휴공공시설은 구도심에 집중적으로 발생하고 있으며, 중소도시뿐만 아니라 대도시까지 광범위하게 분포하고 있다[1]. 지역에서 방치된 공공시설은 지역 경제의 활력을 저하하고, 국가 경제 손실로 연결된다는 공감대가 형성됨에 따라, 1994년부터는 국·공유재산을 보존·관리하는 대상에서 적극적으로 활용

1) 이승욱, "혁신· 포용성장을 위한 유휴공공시설의 효율적 이용 방안", 「국토정책 Brief」, 707, 국토연구원, 2019, pp.1~8.

이 가능한 대상으로 인식하기 시작하였다[2)3)].

유휴공공시설 재활용에 대한 논의는 크게 두 가지로 정리될 수 있는데, 첫째, 유휴공공시설을 어떤 용도로 재활용할 것인지, 둘째, 어떠한 방식을 통해 유휴공공시설을 재생시킬 것인지이다. 먼저, 유휴공공시설의 재활용 방안과 관련된 기존 연구에서는 유휴공공시설을 주거, 돌봄, 재난 등 지역사회문제 해결을 위해 활용되어야 함을 강조해왔으며[4)5)], 실제로 지자체에서 유휴공공시설을 개조하여 주민복지시설, 도서관, 보육시설, 주거시설, 커뮤니티 공간으로 활용하는 사례가 증가하고 있다[6)]. 한편, 유휴공공시설은 공공주체가 소유한 재산이므로 운영 방식이 획일화되어 있다[7)]. 지방자치단체가 직접적으로 유휴공공시설을 활용하거나,「지방자치법」104조에 따른 민간위탁,「공유재산 및 물품 관리법」제43조의2, 3에 의거하여 위탁관리, 위탁개발 제도를 통해 공기업과 민간주체가 공공시설을 재생·운영하는 방식이 대표적이다[8)].

이처럼 공익증진 차원에서 유휴공공시설을 재활용하기 위한 다양한 논의들이 진행되고 있음에도 불구하고, 지역 수요에 대한 고려, 시설용도 결정 과정에서 지역 주민의 참여 부족에 따른 시설 이용도 저하와 운영·관리비 지원 종료 이후 공공시설의 지속적 운영계획 부재 등의 문제가 발생하고 있다.[9)10)] 게다가 수도권과 같이 입지 조건이 양호한 유휴공공시설이나 대규모 유휴공공시설의 경우, 지자체와 민간에서 개발·운영에 대한 수요가 있으나, 지방 중소도시와 같이 사업성이 낮은 지역은 유휴공공시설 재활용에 대한 논의가 활성화되지 못하여[11)], 유

2) 정문섭·양진홍,「국공유지의 효율적 이용을 위한 국토정보 연계 활용방안 연구」, 국토연구원, 2018, pp.1~106. 유다희·박동수·안민영·최가현·최진영·양샘·석자은·이은영·이수지·박진경·신수연,「제주시 (구)우도 담수화시설 기본구상방안 연구」, ㈜공공프리즘, 2020, pp.1~132.
3) 유다희·박동수·안민영·최가현·최진영·양샘·석자은·이은영·이수지·박진경·신수연,「제주시 (구)우도 담수화시설 기본구상방안 연구」, ㈜공공프리즘, 2020, pp.1~132.
4) 최재필·최영준·문근종·변나향·최성필, "사회통합 구현을 위한 유휴 공공시설 활용 방안에 관한 연구: 유휴 동사무소 및 유휴 학교시설에 대한 사회통합적 복합시설로의 재활용을 중심으로",「한국주거학회 논문집」, 제21권 제5호, 한국주거학회, 2010, pp.1~11.
5) 최성경·양소영·문정민, "재난 예방·대응을 위한 유휴공공시설 활용방안에 관한 연구",「한국실내디자인학회 학술대회논문집」, 제19권 3호, 한국실내디자인학회, 2017, pp.168~171.
6) 임유경·임현성,「근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책 방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2012, pp.1~293.
7) 심미화·나주몽, "민관협력(PPP)형 공적부동산 활용의 문제점과 활용 방안에 대한 일고찰",「NGO 연구」, 제15권 제2호, 한국 NGO 학회, 2020, pp.239~273.
8) 윤주선, "민관협력(PPP) 공적부동산 재생방안",「auri brief」, 177, 건축공간연구원, 2018, pp.1~12.
9) 임유경·임현성,「근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책 방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2012, pp.1~293.
10) 심미화·나주몽, "민관협력(PPP)형 공적부동산 활용의 문제점과 활용 방안에 대한 일고찰",「NGO 연구」, 제15권 제2호, 한국 NGO 학회, 2020, pp.239~273.
11) 윤주선, "민관협력(PPP) 공적부동산 재생방안",「auri brief」, 177, 건축도시공간연구소, 2018,

휴공공시설의 지속적 활용 및 운영방안 모색을 위한 새로운 접근 방식이 요구되고 있다.

이러한 가운데, 2019년 도시재생인정사업으로 선정된 '군산시민문화회관 재생사업'은 민관협력(Public-Private Partnership, 이하 PPP) 방식을 통해 재생사업을 시도하는 국내 최초사례로 민간 운영 주체의 창의력과 자율성을 바탕으로 건축물 운영기획을 통해 수익을 창출하고, 군산시 세금 투입을 줄여나가는 것을 목표로 하고 있다. 또한, 건축물의 재활용 방향을 도출하는 과정에서 지역 주민, 상인, 중간지원조직, 전문가 등 다양한 주체들의 의견수렴을 진행하였고, 전시 프로그램, 행사·축제를 통해 재생 과정을 지역 사회에 끊임없이 공유하고 있다.

본 연구는 군산시민문화회관 운영자 및 설계자 공모를 앞둔 시점에서 군산시민문화회관의 활용방안 도출 과정을 정리하고 공유함으로써[12] 향후 지방 중소도시에서 민관협력(PPP) 방식에 기반 한 유휴공공시설 재생 활용 방안 도출을 위한 방법론 정립, 유휴공공시설 재활용에 대한 기본 방향을 제시하고자 한다. 이를 위해 Ⅱ장에서는 유휴공공시설 재생 관련 선행연구 고찰을 통해 본 연구의 차별성과 기여점을 도출한다. Ⅲ장은 민관협력형 군산시민문화회관 재생사업 추진 경과를 정리하고자 하며, Ⅳ장에서는 혼합연구방법론(Mixed methods) 적용을 통한 군산시민문화회관 활용 방안 도출 과정을 제시한다. 마지막 Ⅴ장에서는 군산시민문화회관 재생 사례 종합 및 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

Ⅱ. 유휴공공시설 재생 관련 선행연구 고찰

1. 유휴공공시설 활용 방안에 대한 논의

지방 중소도시에서 유휴공공시설은 인구감소세와 맞물리면서 최근 급격하게 증가하고 있다. 2020년 11월에 교육부가 발표한 '폐교 재산 활용 현황' 자료만 보더라도 지방 중소도시 유휴공공시설의 실태를 한눈에 파악할 수 있다. 전국 3,834개의 폐교 시설 중에서 지방 도시 폐교 시설 비율은 91%(3,834개)로 이 중 재활용되고 있는 시설은 23.2%(806개)에 불과하였다. 게다가 폐교 1개교당 1~5백만원까지 관리비가 발생하고 있는 것으로 나타났다[13]. 이러한 문제는 비단 폐교뿐만 아니라 폐청사, 폐교통시설, 폐문화예술시설에서도 발생하고 있어 지방 중소도시의 재정 부담이 가중되고 있다.

---

pp.1~12.

12) 본 연구자는 군산시민문화회관 활용방안 도출 과정에 참여한 연구진임.

13) "폐교 활용하세요"…전국 폐교 정보를 한눈에, EN에듀인뉴스, 2016. 06. 20.

이에 따라 2000년대 후반부터 유휴공공시설 재활용 방안에 대한 논의가 증가해왔다. 이상준 외(2009)[14]는 시장 내 유휴공간을 상업적, 문화적 커뮤니티 공간으로 전환하고, 방치 녹지, 주차장을 이용한 생태공원, 이벤트 광장으로 활용하는 것을 전통시장 활성화를 위한 대안이 될 수 있음을 밝혔다. 최재필 외(2010)[15]는 동사무소와 유휴 학교시설은 공공시설이기에 시설의 개조 및 재활용 시에 공공성이 전제되어야 하며, 나아가 사회통합에 기여할 수 있어야 함을 강조하였다. 특히, 건축·도시 분야에서 발생하는 대표적인 사회갈등인 세입자와 소유주 간의 갈등을 완화시키기 위해 순환용 주거시설로 공급하는 방안을 모색하였다. 유사하게 김승근(2013)[16]은 농어촌 지역의 공동화로 인해 방치된 유휴공공시설을 활용하여 농어촌형 공동 홈으로 조성하는 것을 공동체 붕괴를 해결하기 위한 하나의 대안으로 제시하였다.

최성경 외(2017)[17]는 도시 내 재난 안전시설이 부족하다는 문제의식 아래 유휴시설을 재난 예방·대응을 위한 안전시설로 보강, 보수하여 복합적 재난구호 기능을 수행하는 시설로 활용 가능성을 제시하였으며, 이승욱(2019)[18]은 유휴공공시설을 지역의 혁신거점으로서 재활용하여 쇠퇴지역의 활력을 도모하고, 도시재생사업과 연계하여 일자리 창출, 생활 SOC 확충, 정주환경 개선 등 국민의 기본수요 충족에 기여하도록 유도할 필요가 있음을 주장하였다.

기존 선행연구들에서는 공통적으로 유휴공공시설이 지역 문제 해결과 지역 발전에 기여할 수 있는 거점공간으로서의 역할을 수행할 수 있도록 공적 기능을 강화한 활용방안을 모색할 필요가 있음을 밝히고 있다. 그러나 유휴공공시설의 활용이 지역 및 주민들이 원하는 수요를 충족시키는 것이 일차적 목표[19]임에도 불구하고, 실질적 활용 주체인 지역 주민들의 참여와 의견수렴에 대한 과정에 대해 밝히고 있는 연구는 매우 부족하다. 또한, 지역의 현안은 시기별로 달라지기 마련인데, 중장기적으로 유휴공공시설 활용 방안을 어떻게 도출할 것인지에 대해 고찰한 연구는 미비한 실정이다.

14) 이상준·한상욱·이정수, “유휴공간 활용을 통한 전통시장 정비사업 활성화 방안: 태안 전통시장 사례를 중심으로”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 제10권 제2호, 한국도시설계학회, 2009, pp.125-138.

15) 최재필·최영준·문근종·변나향·최성필, “사회통합 구현을 위한 유휴 공공시설 활용 방안에 관한 연구: 유휴 동사무소 및 유휴 학교시설에 대한 사회통합적 복합시설로의 재활용을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 제21권 제5호, 한국주거학회, 2010, pp.1~11.

16) 김승근, “재생을 통한 농어촌마을형 (型) 공동생활 홈 조성 방향에 관한 연구-충북 괴산군 청천면 월문리 그룹 홈을 중심으로”, 「한국농촌건축학회논문집」, 제15권 제1호, 한국농촌건축학회, 2013, pp21~28.

17) 최성경·양소영·문정민, “재난 예방·대응을 위한 유휴공공시설 활용방안에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회 학술대회논문집」, 제19권 3호, 한국실내디자인학회, 2017, pp.168~171.

18) 이승욱, “혁신· 포용성장을 위한 유휴공공시설의 효율적 이용 방안”, 「국토정책 Brief」, 707, 국토연구원, 2019, pp.1~8.

19) 이승욱, “혁신· 포용성장을 위한 유휴공공시설의 효율적 이용 방안”, 「국토정책 Brief」, 707, 국토연구원, 2019, pp.1~8.

이러한 측면에서 본 연구는 군산시민문화회관 재생사업에서 지역 주민, 상인, 지역 단체들의 의견 수렴 방법, 신규 선정될 운영자 및 설계자에게 군산시민문화회관 재활용과 관련된 정보를 축적하는 과정과 시설 재활용 방안을 공유자고자 한다.

2. 유휴공공시설 운영 방안에 대한 논의

유휴공공시설을 재활용 방안에 대한 기존 선행연구는 비교적 많은 연구가 진행되어 왔으나, 유휴공공시설을 어떠한 방식으로 운영할 것인지에 대한 논의는 상대적으로 적다. 공공시설은 공공주체가 소유한 재산이므로 운영 방식이 획일화되어 있기 때문이다[20]. 현행 공공시설 운영방식은 크게 직영, 위탁, 민간투자사업 방식인 BTO(Build-Transfer-Operate), BTL(Build-Transfer-Lease)으로 구분된다.

지방재정365에서 공표하고 있는 공공시설운영현황 자료를 활용하여 공공시설 운영 방식 현황을 확인한 결과, BTO, BTL 방식으로 운영되고 있는 시설은 2% 미만으로 민간투자사업 방식을 통한 공공시설 운영의 실현가능성은 매우 낮은 것으로 나타났다. 반면, 직영과 위탁 운영방식은 높은 비중을 차지하고 있다. 2014년 기준 공공이 직접 운영하는 공공시설은 전체 공공시설 중 50%를 차지하는 것으로 나타났으나 2020년도에는 45%수준으로 감소하였다. 위탁 운영 방식은 2014년 기준 전체 공공시설 중 50%를 차지하였으나, 2020년에는 53%로 상승하였다. 이를 통해 전국적으로 위탁 방식을 통해 공공시설을 운영하려는 추세가 강화되고 있음을 확인할 수 있다.

〈표 1〉 전국 공공시설 운영방식 연도별 현황

(단위 : 개, %)

운영 방식	'14		'15		'16		'17		'18		'19		'20	
	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율	개수	비율
직영	269	50	309	49	334	48	343	46	385	47	416	48	395	45
위탁	267	50	323	51	343	50	376	51	411	50	434	50	467	53
BTO	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0
BTL	1	0	5	1	13	2	17	2	16	2	19	2	20	2
총합계	537	100	637	100	692	100	738	100	814	100	870	100	882	100

자료 : 지방재정365, 2014~2020년 공공시설운영현황 자료를 활용하여 연구진 작성

20) 심미화·나주몽, "민관협력(PPP)형 공적부동산 활용의 문제점과 활용 방안에 대한 일고찰", 「NGO 연구」, 제15권 제2호, 한국 NGO 학회, 2020, pp.239~273.

그렇다면, 지역별 공공시설 운영방식은 어떻게 나타나고 있을까? 전국적으로 위탁 운영방식이 증가하고 있음에도 불구하고, 여전히 지방 도시[21]에서는 직영 방식으로 운영되는 공공시설이 64%로 높은 비중을 차지하고 있다. 반면, 수도권 및 특·광역시에서는 위탁 운영방식이 71%, 직영 방식이 28%로 위탁 운영방식을 통해 운영되고 있는 공공시설 비율이 압도적으로 높다. 이와 같은 결과는 지방 도시에서 위탁 운영 방식을 통해 공공시설을 운영하는 것의 어려움을 방증해준다.

〈표 2〉 지역별 공공시설 운영방식 현황

(단위 : 개, %)

운영방식	수도권 및 특·광역시		지방 도시	
	개수	비율	개수	비율
직영	135	28	260	64
위탁	337	71	130	32
BTL	5	1	15	4
총합계	477	100	405	100

자료 : 지방재정365, 2020년 공공시설운영현황 자료를 활용하여 연구진 작성

지방 도시에서 직영 방식으로 공공시설을 운영할 경우, 시설 활용의 공익성, 운영의 안정성, 재정 확충의 용이성이 있으나[22], 시민들의 흥미를 지속시킬 수 있는 경쟁력 있는 콘텐츠 발굴 미흡, 주민 참여 제한, 인구감소에 따른 재정여건 악화로 시민에게 시설 이용료 상승 등의 부담을 가중시킬 수 있다. 또한, 단기간에 시설 운영이 종료되어 방치되는 사례도 빈번하게 발생하고 있다[23]. 민간투자의 경우, 사업성이 낮은 지방 중소도시의 구도심이나, 도시재생 사업지역에서 실적이 매우 저조한 것이 현실이며[24], 지방 중소도시 공공시설 운영방식으로서 대안이 되지 못 한다. 위탁 운영 방식은 관내에서 공공시설 운영 역량이 있는 법인, 단체를 선정해야하나 지방 도시로 갈수록 적임자를 찾지 못하는 경우가 부지기수이다.

이에 따라 지방 중소도시 공공시설 운영방식으로 민관협력(PPP) 방식이 대안으로 제시되고 있다. 민관협력(PPP) 방식에 대한 법적 정의는 없으며, 선행연구에서는 지자체의 재정부담 경감과 민간의 노하우를 활용하는 방식[25], 민간의 창의성과 자본력을 활용한 자립형 도시재

21) 지방 도시에는 강원, 경남, 경북, 전남, 전북, 충남, 충북, 제주가 포함
22) 세종특별자치시,「고운동 복합커뮤니티센터 도서관 운영사무 민간위탁 동의안」, 2017.
23) 윤주선, "민관협력(PPP) 공적부동산 재생방안",「auri brief」, 177, 건축도시공간연구소, 2018, pp.1~12.
24) 송병철·서세욱·이현종·신은호·박세용·이종구·전용수·정석배·이은경·이광근·안병후·최해인·김보나,「2020회계연도 결산 위원회별 분석」, 국회예산정책처, 2021, pp.1~335.

생 사업을 위해 행정주체와 민간주체가 계약에 기초하여 책임과 리스크를 분담하며 성과 지향적 목표를 추진하는 과정[26], 공공부문과 민간 부문 간의 형태의 연합, 협력, 민간과 공공행정의 주체가 공적 업무를 공동으로 수행하는 방식[27]으로 정의하고 있다.

이미 일본, 독일, 미국 등 해외에서는 민관협력(PPP) 방식을 적용한 유휴공공시설 재생사업이 활발하게 진행되고 있으나, 국내에서는 해외사례만 소개될 뿐, 실제 도시재생사업에서 적용되는 사례는 전무 한 실정이다. 이러한 점에서 군산시민문화회관 재생사업은 도시재생사업에서 민관협력(PPP) 운영 방식을 도입한 국내 최초의 사례로 지방 중소도시 재생사업 추진에 큰 시사점을 제시할 수 있을 것으로 보인다.

Ⅲ. 민관협력형 군산시민문화회관 재생사업

군산시민회관이 건립된 1980년대는 사회경제적 격변의 시기로 정부 차원에서의 정치, 경제, 문화 등 각 분야에 대한 관리가 엄격하게 이루어짐에 따라 정부주도의 설계 및 건설공사 발주가 급증하였다. 또한, 수도권 인구 증가에 따른 행정구역 변천으로 전국적으로 신청사 및 도시 기반시설 공사가 대대적으로 진행되었다. 수도권을 중심으로 촉발된 변화는 전국으로 확대되어 지자체별 공공건축물 조성이 경쟁적으로 이루어졌고, 특히 문화예술 분야에서는 독립기념관, 예술의전당 등 문화예술 관련 대규모 시설 프로젝트가 다수 추진되었다[28].

이러한 사회적 흐름 속에서 1982년 군산시민문화회관 설계공모에 ㈜김중업 건축사사무소의 설계공모안이 당선되었고, 1986년 9월 허가, 1988년 11월 사용승인·행정재산 등록을 거쳐 1989년 군산시민회관이 개관하였다. 군산시민문화회관은 주민 생활권과 인접한 곳에 위치하고 있어 시설 접근성이 뛰어나며, 총 대지 7천897㎡에 지하 1층~지상 3층 규모의 객석 및 전시실을 갖춘 군산 최초의 다목적 문화예술 공간으로 조성되었다[29].

1990년부터 2000년대 후반까지 군산시민문화회관에서 연주회[30], 창극단, 무용단 공연[31]

25) 염철호, “일본의 민관협력에 의한 공공건축 조성방식 사례 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 제34권 제12호, 대한건축학회, 2018, pp.3~12.
26) 윤주선, “민관협력(PPP) 공적부동산 재생방안”, 「auri brief」, 177, 건축도시공간연구소, 2018, pp.1~12.
27) 심미화·나주몽, “민관협력(PPP)형 공적부동산 활용의 문제점과 활용 방안에 대한 일고찰”, 「NGO 연구」, 제15권 제2호, 한국 NGO 학회, 2020, pp.239~273.
28) 윤주선·김성준·임보영·박석환·이혜원·이화영·김보미·채아람, 「군산시민문화회관의 민관협력(PPP)형 도시재생을 위한 운영 및 건축기획연구(2차중간연심자료)」, 군산시, 2021, pp.143~144.
29) 디지털군산문화대전 홈페이지(http://gunsan.grandculture.net/gunsan)
30) 群山(군산)시립교향악단 창단기념 베르디연주, 동아일보, 1990. 11. 20.

등이 개최되어 지역 주민들의 문화·예술 향유 기회가 확대되었다. 또한, 월드컵 경기 응원[32], 어버이날 행사[33], 기업 설명회[34] 등 지역 행사 장소로 활용되었다.

그러나 2013년도 군산시민문화회관과 불과 5분 거리에 '군산시 예술의 전당'이 개관하면서 공연 및 전시기능이 이전하게 되었고, 이로 인해 제 기능을 상실한 군산시민문화회관은 폐관 수순을 밟게 된다. 폐관 직전인 2012년도에 예술의 전당 신축 재원 확보를 위해 감정가 기준 약 123억원에 군산시민문화회관 매각을 추진한 바 있으나 매수자를 찾지 못하였다[35]. 또한, 시민의 자산을 활용방안 모색에 앞서 매각을 통해 손쉽게 없애려고 한다는 시민사회단체들의 비난[36]과 함께 김중업 건축가가 남긴 유작으로서 현대건축물의 상징으로 보존가치가 있다는 데 사회적 공감대가 형성됨에 따라, 최소한의 리모델링을 통해 건축물을 재활용하는 방향으로 논의가 선회하였다.

이후 군산시는 2013년 9월부터 연평균 약 5천 3백만원의 유지관리 비용을 투입[37]해왔으나, 건물의 재활용 용도를 찾지 못한 채 시설 노후화만 가속화되었다. 급기야 2017년에는 나운동1동 주민자치위원회, 나운상가번영회, 주공시장상가연합회 등으로 구성된 1,470여명의 주민들이 시민문화회관을 철거하고, 상가 활성화를 위한 주차장 또는 복합문화센터로 활용하게 해달라는 건의서를 접수[38]하면서 군산시민문화회관의 존속 여부에 대한 논의가 재점화되었다.

따라서 군산시는 2017년도 4월 시민문화회관 활용 TF팀을 조직하여 2018년도 하반기까지 시민문화회관 활용과 관련된 지역주민 설문조사, 전문가 의견조사, 주민공청회를 진행하였다. 이 과정에서 군산시 문화예술과에서는 2층을 폐쇄하고, 1층을 공연장[39]으로 활용하겠다고 발표하였으나, 2018년도에 이 계획이 무산[40]되는 등 활용 및 매각에 대한 논의가 번복되며, 유휴공공시설의 효율적인 활용을 위한 방향과 목적을 정립하지 못하고 있는 상황이 지속되었다[41].

이러한 가운데 군산시민문화회관은 2019년도에 변곡점을 맞게 되었다. 국토교통부 주관

---

31) 국립극장 지역순회공연 군산서 개막, 조선일보, 1996. 04. 16.
32) 전북 7만명 한-포전 야외응원, 연합뉴스, 2002. 06. 14.
33) 공연에서 영화까지...기업 경영설명회와 업그레이드, 헤럴드 경제, 2010. 08. 27.
34) 군산지역 '어버이날 외롭지 마세요' 행사 풍성, NEWSIS, 2010. 05. 08.
35) 매물로 전락한 시민문화회관 매각 거듭 실패 애물단지 저락, 전주일보, 2013. 07. 21.
36) 매각무산 시민문화회관 결국 다시 운영..., 전국지역신문협회, 2013. 10. 29.
37) 윤주선·김성준·임보영·박석환·이혜원·이화영·김보미·채아람, 「군산시민문화회관의 민관협력(PPP)형 도시재생을 위한 운영 및 건축기획연구(2차중간연심자료)」, 군산시, 2021, pp.143~144.
38) 나운상가번영회 등 시민문화회관 철거 건의, 군산뉴스, 2017. 04. 02.
39) 군산시민문화회관 공연장으로 활용, 전북도민일보, 2017. 05. 04.
40) 군산시, 시민문화회관 활용 방안 고심, 전북도민일보, 2018. 02. 07.
41) 군산시의회,「제207회 군산시의회(임시회) 본회의 회의록 제2호 군산시의회」, 2018.

공모사업인 도시재생 인정사업에 군산시민문화회관이 선정된 것이다. 2020년부터 2022년까지 3년간 추진 90억원을 투입하여 건축물리모델링, 야외 주차장, 공원 경관개선 등을 추진하게 되었다. 게다가 2020년 6월에는 군산시와 건축도시공간연구소(현, 건축공간연구원)가 업무협약(MOU)를 맺으며, 국내 최초로 민관협력(PPP) 도시재생사업 추진에 박차를 가하기 시작하였다. 건축도시공간연구소는 민관협력(PPP) 도시재생사업을 위한 현장연구와 총괄기획, 군산시는 민관협력(PPP) 도시재생을 위해 필요한 정보제공, 관련 부서 행정협의회 운영, 공무원·시의원·주민대표 공감대 형성 등을 담당하며 업무협조를 강화해 나가기로 하였다[42].

건축공간연구원은 2020년 하반기부터 공공성과 수익성이 담보된 유휴공공시설 재생을 위해 지역 주민 의견수렴, 지역 자원조사를 진행하였다. 또한, 직접 운영자가 되어 군산시민문화회관 시범 운영을 진행하였으며, 이를 통해 시설의 재활용 가능성, 시설 내·외부 공간의 잠재력을 발굴하고, 향후 선정될 운영자 및 설계자에게 제공하기 위한 정보를 축적하였다. 이러한 일련의 과정과 수집된 정보들은 전시, 축제, 공모전 형태로 지역 사회에 지속적으로 공유되었다.

2021년 10월에는 군산시민문화회관 민관협력형 운영자 선정 공모를, 11월에는 군산시민문화회관 리모델링 사업 설계자 선정을 위한 공고가 나갔다. 운영자와 설계자 선정이 완료되면, 2022년에는 새로운 프로그램, 리모델링된 공간과 함께 시민문화회관이 다시 지역 주민들의 품으로 돌아갈 예정이다. 이어지는 장에서는 2020년부터 2021년 기간 동안 군산시와 건축공간연구원이 공공성과 수익성을 담보한 군산시민문화회관의 활용 방안 도출 방법론을 제시하고, 방법론을 토대로 도출된 주요 결과에 대해 정리하고자 한다.

〈표 3〉 민관협력(PPP) 군산시민문화회관 재생사업 추진 현황

<table>
<tr><th>구분 \ 연도</th><th>1989년</th><th>2013년</th><th>2014 ~ 2018년</th><th>2019년</th><th>2020년</th><th>2021년</th><th>2022년</th></tr>
<tr><td>군산시민문화회관 변화 추이</td><td>개관</td><td colspan="2">폐관 방치 상태 지속
※건물개보수(연평균 약 5천 3백만원)</td><td colspan="2">재활용 방안 도출</td><td>재개관 (예정)</td></tr>
<tr><td>재생사업 추진 경과</td><td colspan="3">-</td><td>도시재생 인정사업 선정</td><td colspan="2">도시재생 인정사업 3년간 추진(90억)
운영자 및 설계자 공모</td></tr>
<tr><td>운영 주체</td><td colspan="5">군산시</td><td>운영자</td></tr>
<tr><td>핵심 주체</td><td>㈜김중업종합건축사사무소</td><td colspan="2">-</td><td>건축공간연구원 (업무협약)</td><td colspan="2">건축공간연구원
(민관협력(PPP) 군산시민문화회관 재생사업 지원)</td></tr>
</table>

자료 : 연구진 작성
주 : 빗금 처리된 부분이 본 연구의 내용적 범위임.

42) 건축공간연구원, 「군산시-건축도시공간연구소 업무협약 체결」, 2020.

Ⅳ. 군산시민문화회관 활용 방안 도출

1. 연구 방법론

군산시민문화회관 활용 방안을 도출하는 과정에서 두 가지 전제 조건이 존재한다. 첫째, 군산시민문화회관은 지역 주민들의 복리를 증진시키는 방향으로 재활용되어야 하며, 둘째, 민간 운영자가 지자체 보조금 없이 시설을 운영할 수 있도록 수익성이 담보된 콘텐츠를 발굴해야 된다는 것이다. 공공성과 수익성을 고려한 시설 활용 방안을 도출하기 위해 지역 여건, 주민 수요, 운영 프로그램의 시장성 등을 다양한 각도와 관점에서 분석하는 것이 필요하다.

이러한 측면에서 양적 데이터 분석과 질적 데이터의 분석 결과를 통합하는 수렴적 설계(convergent design) 기반의 혼합연구 방법론은 군산시민문화회관 활용 방안 도출 방법론으로 적합하다. 수렴적 설계 구조의 혼합연구 방법론은 양적 결과를 통해 일반적인 추세와 관계를 제시, 질적 결과는 개인적 관점을 상세하게 제공해주며 두 결과의 결합을 통해 유의미한 데이터를 이끌어 낼 뿐만 아니라 각각의 결과를 단독으로 제공했을 때 보다 풍부한 이해를 제공할 수 있다는 장점이 있다[43].

연구 방법론	혼합연구 방법론	
	양적 데이터 수집 및 분석	질적 데이터 수집 및 분석
수행 내용	• 지역 데이터 통계분석	• 심층 인터뷰 • 시범운영(1, 2차 진행) • 사진 공모전
	⇓(분석결과 통합)	
도출 내용	• 공공성, 수익성이 고려된 민관협력(PPP)형 군산시민문화회관 활용 방안	

자료 : 연구진 작성

[그림 1] 본 연구의 방법론

군산시민회관 활용 방안 도출을 위한 양적 분석은 인구사회, 물리환경, 입지 특성, 상권 특성 측면에서 진행되었다. 이를 통해 지역에 대한 객관적 현황을 진단과 수익성, 시장성을 고려한 재생사업 추진의 방향성을 도출하고자 하였다. 질적 데이터 수집은 지역 주민, 상인, 문화예술 단체, 민간 주체 등 다양한 지역 활동 주체들을 대상으로 반 구조화된 설문 조사지

43) Creswell, J. W., & Creswell, J. D.,「Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches」, Sage publications, 2017.

(semi-structured survey)를 활용한 심층 인터뷰를 진행하였고, 이들에게 군산시민문화회관에 대한 인식과 재활용 방안에 대한 의견 수렴을 진행하였다. 또한, 두 차례 시범 운영과 사진 공모전 행사 진행을 통해 시민문화회관의 재활용 가능성을 확인하고, 군산시민문화회관을 지역 사회에 홍보하였으며, 신규 선정 운영자 및 설계자에게 운영 프로그램 기획과 공간 설계 시 고려 사항에 대한 주요 정보들을 축적하였다.

2. 연구 결과

1) 양적 데이터 수집 및 분석결과

양적 분석에서는 지역 통계 데이터를 활용하여 ①인구사회, ②물리환경, ③입지 특성, ④지역 주민 수요, ⑤상권 특성을 분석하였다. 첫 번째, 인구사회 특성에 대한 분석을 수행한 결과, 군산시는 2014년을 기점으로 인구 증가율이 마이너스로 접어들었으며, 구도심에 나운1동의 인구 역시 2001년 21,189명에서 2019년 13,381명으로 감소한 것으로 나타났다. 이러한 인구감소세가 지속되는 가운데, 인구 고령화도 가속화되고 있는 것으로 나타났다. 전라북도 장래인구추계 자료에 따르면, 군산시 유소년 인구(0~14세)는 2017년 3만 8천명 수준에서 2035년 3만 1천명 수준으로 감소, 생산가능인구(15~64세)는 19만명에서 15만명 수준으로 감소하는 것으로 나타났다. 반면에 고령인구(65세 ~)는 2017년 4만 2천명 수준에서 2035년 8만 2천명 수준으로 급증하여 전체 인구의 약 31%를 차지할 전망이다. 나운동의 경우, 2001년 기준 청년인구 비율이 24.7%로 군산시 읍면동 중에서 비교적 높은 수준을 유지해왔으나, 2015년을 기점으로 청년인구 비중이 급격하게 줄어 2019년도에는 18.68% 수준으로 감소하였다. 한편, 나운동 고령인구 비율은 5.15%(2001년)에서 17.7%(2019년)로 치솟아 고령사회로 접어들었음을 확인할 수 있었다. 이와 같은 지역 인구 동향을 고려한 시민문화회관 재생 방향은 나운동으로 젊은층을 유입시키고, 기존 고령계층의 삶의 만족도를 제고에 기여할 수 있는 재생사업 컨텐츠 발굴 필요함을 시사한다.

두 번째, 2019년 12월 기준 세움터 건축물 대장 정보를 활용하여 사업 대상지의 물리환경 특성을 분석하였다. 나운동은 전체 건축물의 약 49%가 주택, 근린생활시설·상업시설이 약 30%로 높은 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 특히, 주택 유형 중 아파트 비중이 매우 높았다. 군산시 전체 주택 수는 107,580호로 이 중 아파트가 차지하는 비율은 65.7%(70,631호)인 반면, 사업 대상지와 인접한 나운2동의 아파트 비중은 98%(10,107호), 나운3동은 92%(13,341호), 나운1동은 75%(5,229호)로 분석되었다. 그러나 나운1동에 건설된 아파트들 대부분이 노후화된 상태로 재건축 수요 증가와 공실 문제가 발생하고 있는 것으로 나타났다.

실제로 나운 주공1단지는 1977~1978년, 주공2단지는 1981년, 나운 주공3단지는 1983년에 건립되었고, 주공 1단지 아파트가 재건축된 이후로, 나운 주공 2, 3단지 재건축이 진행되고 있다. 나운동은 한국 GM 군산공장, 산단 등과 거리가 가까워 근로자들이 많이 거주했던 곳이었으나, 현대중공업 군산 조선소, 한국GM 군산공장이 폐쇄함에 따라 아파트 공실률과 원룸 공실률이 60~80% 수준으로 치솟았고, 지난 6년간(2015~2020년) 나운동의 평당 아파트 가격이 524.26만원에서 433.69만원으로 군산시에서 가장 가파르게 하락한 것으로 분석되었다.

즉, 나운동 최근에 개발된 수송동, 조촌동 등에 비해 기반시설, 주택 노후화 등으로 정주여건이 열악하며 향후 공실 상태의 노후 공동주택 밀집 지역이 될 가능성이 높은 것이다. 시민문화회관은 노후 공동주택 단지와 바로 인접해있어, 재생사업 결과는 지역주민들의 정주환경 개선과 삶의 만족도에 직접적인 영향을 미칠 것으로 보여진다. 이러한 점을 감안하여 야외 공원 경관 개선, 야외 주차장의 새로운 활용방안 모색 등을 통해 침체된 지역 분위기를 전환하고, 정주 환경을 개선에 기여하는 방향으로 재생사업을 추진할 필요가 있겠다.

세 번째, 군산시민문화회관의 입지 특성을 분석하였다. 군산시민문화회관 인근에는 학교, 다수의 문화체육 시설, 상업시설들이 분포하고 있다. 구체적으로 도보 30분 이내에 총 16개의 초·중·고등학교가 위치하고 있으며, 음악, 생활체육, 스포츠 센터, 에어로빅 등의 민간에서 운영하고 있는 문화·예술·체육 시설이 40곳 이상 분포하고 있는 것으로 파악되었다. 또한, 군산시민문화회관은 근린 공원과의 접근성이 우수한 것으로 나타났는데, 반경 1.5km 내 점방산, 장계산, 월명산과 소규모 근린공원들이 위치해 있고, 도심에서 수변 경관을 즐길 수 있는 은파호수공원는 도보로 약 20분, 자동차로 6분 거리이다. 한편, 군산시민문화회관 정문 앞에 의류, 신발 판매점이 즐비하게 들어서 있으나, 이 중 상당수가 영업 중단 상태로 파악되었다. 따라서 군산시민문화회관 재생 사업 계획 시, 지역 교육기관과 민간운영 문화·예술·체육 프로그램과의 연계성을 강화하여 시설의 이용도를 높이는 방안을 고민할 필요가 있으며, 군산시민문화회관이 북쪽 자연경관과 남쪽의 수변공간을 연결해주는 중심지로서의 역할을 수행하여 침체된 나운동 상권을 활성화시키는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

네 번째, 한국노동패널조사 3차(2000년)~21차(2018년) 자료와 2018년도 군산시 사회조사 결과를 활용하여 군산 거주민들의 삶의 만족도와 공간 수요를 파악하였다. 먼저, 노동패널조사 자료를 이용하여 군산 거주민들의 유형별 만족도 변화추이를 확인한 결과, '여가활동 만족도'와 '소득 만족도'가 여타 만족도(가족 관계, 친인척 관계, 사회적 관계, 주거, 전반적 삶의 만족도) 보다 낮게 나타났다. 물론 2000년도 초반 여가활동 만족도는 불만족에 가깝다고 응답하였으나, 2010년을 기점으로 보통 수준으로 여가활동 만족도가 향상되었으나, 여전히 여가활동 만족도와 소득 만족도는 만족도 유형 중에서 최하위를 기록하고 있었다. 이에 따라, 2018년도 군산시 사회조사 보고서를 바탕으로 군산시민의 문화 및 여가 활동 확대를 위해 어

떤 지원이 필요한지 세부 내용을 확인하였다. 군산시민들은 문화향유 기회 확대를 위해 '공연 관람 지원'이 가장 필요하다고 응답하였고, 현재는 여가 활동을 위해 '공원'을 가장 많이 이용하는 것으로 응답하였다. 또한, 군산시 관광객 유치를 위해 관광지 개발이 필요하다고 응답하였다. 군산 예술의 전당에서 다양한 문화, 예술 프로그램이 운영되고 있음에도 불구하고, 시민들이 일상생활에서 쉽게 접근할 수 있는 문화예술 공간과 프로그램들이 부족하며, 군산시 브랜드를 높여줄 랜드마크 건축물이나 관광시설 확충이 필요하다는 점이 확인되었다.

마지막으로 사업 대상지의 상권 특성을 파악하였다. 나운1·2·3동은 군산시에서 '관광/여가/오락'과 '학문교육 부문'에 종사하는 업소 비중이 높은 것으로 분석되었다. 군산시 평균 전체 업소 수 대비 관광/여가/오락 업소 수의 비중은 1.8% 수준이지만, 나운1동 4.3%, 나운2동 3.3%, 나운3동 4.7%로 시 평균보다 높은 수치를 기록하였다. 마찬가지로 군산시 평균 학문교육업이 차지하는 비중은 7% 수준인 반면 나운1동 10.5%, 나운2동 17%, 나운 3동 14.2%로 학문교육업 종사 업소 비중이 시 평균보다 높게 나타났다. 이에 따라 군산시민문화회관은 지역 내 기존 민간 업체들과 경쟁적 구도를 형성하는 것이 아닌 이들과 같이 상생할 수 있는 재활용 및 운영 방안을 마련할 필요가 있다.

2) 질적 데이터 수집 및 분석결과

2020년 9월부터 11월까지 군산시민문화회관이 위치하고 있는 나운동 일대 상인, 지역 주민, 문화예술인 등 57명을 대상으로 심층 인터뷰를 진행하였다. 반 구조화된 설문 조사지는 ①군산시민문화회관 운영 당시 기억, ②시민문화회관의 새로운 활용 방안, ③나운동 생활, ④통계 목적의 인적사항에 대한 설문 항목으로 구성되었다. 먼저, 응답자는 남성과 여성 비율은 비슷하였고, 60대와 30대 응답자가 33.3%, 24.6%로 높은 비중을 차지하였으며, 나운동 상인과 지역 단체에 속한 응답자 비율이 각각 40.4%로 높게 나타났다.

심층 인터뷰 결과를 종합해보면, 군산시민문화회관 운영 당시 기억에 대해 응답자들은 '군산시민들 대부분이 인식하고 있는 공간이지만 문화예술 활동 특정 단체, 지인 행사 중심으로 진행되어 이용이 저조한 곳'이라는 부정적 의견과 '군산의 문화예술 중심지 역할을 수행한 공간이자 대다수의 군산 시민들의 추억을 간직한 공간'이라는 긍정적 의견으로 양분되어 나타났다. 군산시민문화회관의 새로운 활용 방안에 대한 질의에는 '공연장이 기존과 다른 방식으로 운영되기 바란다는 응답'과 함께 '대중적 행사를 중심으로 시설이 운영되기를 바란다'는 의견이 지배적이었다. 또한, 시설 운영 방안에 대해서는 '편안하게 찾을 수 있는 공간으로 운영하여 더욱 폭넓은 활용이 가능하도록 대상을 확대해야 한다'는 의견과 '특정 타겟을 목표로 문화예술의 저변을 확장하는 역할로 운영하여 활성화시켜야 한다'는 의견이 제시되었다.

특히, 공간 운영 과정에서 '공간을 전체적으로 기획 운영하는 주체가 필요'하며 '협동조합, 민간 심사 등 시민들의 참여가 가능한 구조 형성이 필요'하고, '시민문화회관 운영 시 예술의 전당과 차별화된 운영 전략이 필요하다'는 공통된 의견이 있다. 개인적으로 나운동에서 소개하고 싶은 장소로 음식점이 가장 많았으며, 군산시민문화회관 인근 공원(은파호수공원, 월명공원)과 대규모 상업시설을 응답하였다.

2020년 11월 3일부터 11월 7일까지 4박 5일 간, 군산시민문화회관 1차 시범 운영을 진행하였다. 시범 운영은 행사[44] 형태로 기획되었으며, 일반 참여자 25명, 연구진 및 스태프 20명, 미군 부대 5명 등 총 50명이 행사에 참가하였다. 군산시민문화회관은 지난 7년간 운영을 멈췄기에 시설 내 전기, 공조설비 등을 활용하기 어려운 상태였다. 이에 연구진은 현 상태에서 활용할 수 있는 야외 전망대와 옥상부에서 시범 운영을 추진하였다. 군산시민문화관 운영 당시에도 활용되지 않았던 옥상부는 DIT(Do It Together)시공 방식을 통해 임시 스케이트보드 파크로 제작되었고, 야외 전망대에서는 군산 호원대학교 실용음학과 학생들의 소공연이 진행되었다. 이와 같은 시범 운영은 기존에 활용되지 않았던 공간들의 잠재력을 확인하는 계기가 되었다. 또한, 시범 운영 과정을 영상 콘텐츠로 제작하고 지역 사회, 전국의 공간 운영자, 기획자에게 홍보함으로써 군산시민문화회관의 매력을 알리고, 군산시민문화회관 재활용과 운영에 대한 관심을 유도하는데 기여하였다.

2021년 1월 27일부터 2월 17일까지는 지역 주민들에게 군산시민문화회관 재생 사업을 알리고, 군산시민문화회관에 대한 기록물을 아카이빙하기 위해 온라인 사진 공모전을 개최하였다. 군산시민문화회관과 관련된 총 41건의 사진과 사진에 담긴 이야기 등이 접수되었고, 공모 사진과 이야기는 2차 시범 운영 때 전시로 기획되었다.

2차 시범 운영은 2021년 5월 19일부터 5월 23일까지 5일 동안 진행되었다. 시범 운영 행사 명은 '거인의 초대 - 야외 공간 새활용 실험'으로 연구진 3명, 자원봉사자 10명 내외, 시민 참여 프로그램 운영 협력 36팀이 시범 운영에 참여하였다. 2차 시범 운영의 특징은 시범 운영 참여자가 지역주민, 상인, 지역 단체 등으로 확장되었고, 운영 공간도 시설 내·외부를 모두 활용한다는 점이다. 시민문화회관 실내에서는 전시 도슨트 투어, 건축 탐방 투어, 티타임 설명회가 진행되었다. 시민문화회관 주차장 및 광장은 파크렛(Paklet)으로 임시 조성하여 야외 프로그램을 운영하였으며, 폐자재를 활용한 의자 만들기 워크숍, 종이비행기 날리기 대회, 재활 요가 클래스, 플리마켓 등 시민들이 즐길 수 있는 다양한 프로그램이 운영되었다.

2차 시범 운영을 통해 양적 데이터 수집 및 분석을 통해 도출한 사업 방향성의 키워드인 생활예술에 대한 시민 호응도를 확인할 수 있었다. 또한, 주차장 공간, 광장이 지역 주민들의

44) 행사명은 2020 GRAND DIT FESTA, 주제는 STOP TALKING START MAKING임.

생활예술 향유 공간으로 활용될 수 있다는 점, 지역 단체의 역량 파악과 참여 단체 간의 협력 관계망이 구축되는 계기가 되었다. 이와 같은 시범 운영 경험은 신규 선정될 운영자의 운영 프로그램 기획, 운영 계획 수립을 위한 기초자료로, 설계자에게는 군산시민문화회관 내·외부 공간의 잠재력을 소개해주는 기초자료를 축적하였다.

3) 군산시민문화회관 활용 방안 도출

이상의 양적 분석 결과와 질적 분석 결과를 종합하여 군산시민문화회관의 활용을 위한 기본원칙들을 도출하였다. 첫째, 군산시민문화회관을 생활예술 거점 공간으로서 조성하여 지역 주민들의 삶의 질 향상을 도모할 필요가 있다. 군산 예술의 전당에서 주로 엘리트 예술가에 의한 발레, 오페라, 오케스트라 등 주민들의 일상과 격리된 문화, 예술 컨텐츠가 기획·운영되고 있다. 이에 따라 군산시민문화회관은 학생공연, 직장인밴드, 취미공예, 취미수집가, 취미댄서 등 준전문가들이 만드는 일상친화적인 문화예술 컨텐츠를 제공하여 시설 이용의 문턱을 낮출 필요가 있다. 또한, 군산시와 나운동 일대의 인구구조를 고려하여 고령자들이 접근할 수 있는 문화예술 교육, 프로그램 등을 기획하는 것도 필요하다.

둘째, 군산시민문화회관 재활용은 마을 생태계 활성화에 기여 하는 방향으로 추진되어야 한다. 현재 시설을 둘러싸고 있는 골목 상권의 침체가 심각한 상황이다. 두 차례 시범 운영 과정에서 이행했던 것처럼, 팝업 스토어, 플리마켓 형태로 인근 상권에서 판매하고 있는 식음료, 제품을 판매·홍보할 수 있는 행사와 축제를 기획하고 운영하는 것이 하나의 방법이 될 수 있다. 또한, 나운동의 생활체육, 문화예술 사업자들과 함께할 수 있는 협업 컨텐츠를 발굴하는 것 또한 운영자가 고려해야 할 사항이다.

셋째, 군산시민문화회관 재생은 민관협력(PPP) 재생사업으로 시설 내 수익시설을 병설하고, 수익시설에서 발생하는 수익의 일부를 활용하여 시설을 운영·관리하는 것을 최종 목표로 설정해야 한다. 군산시는 2015년도 이후로 지속적인 인구감소를 겪고 있으며, 이에 따른 세수감소가 예고되는 바, 군산시민문화회관 내부에 수익창출 공간을 구획하여 주민들의 니즈(needs)에 기반한 소매업, 음식점업 등의 업종을 입주시킬 필요가 있다.

넷째, 시설 내·외부 공간의 적극적 활용과 가변적 공간 설계가 필요하다. 시범운영 경험을 통해 주차장, 광장, 옥상 등 시설 외부공간에서 생활예술 프로그램이 운영될 수 있음을 확인하였다. 이와 같은 외부공간의 적극적 활용은 주변 상인과 주민들에게 지역이 재활성화될 수 있다는 인식을 심어주는 등의 긍정적 외부효과를 가져올 수 있다. 시설 내부 공간은 가변성 있는 유연한 공간 설계를 지향하여 호흡기 감염병 대응, 문화예술, 생활체육 등 다양한 프로그램 운영이 가능하도록 해야 할 것이다.

V. 결 론

군산시민문화회관 재생사업은 민관협력(PPP) 방식을 통해 재생사업을 시도하는 국내 최초사례이다. 건축물의 재활용 방향을 도출하는 과정에서 지역 주민, 상인, 중간지원조직, 전문가 등 다양한 주체들의 의견수렴을 진행하였고, 시범 운영을 통해 시설 내·외부 공간의 잠재력과 재활용 가능성을 확인하였다. 또한, 전시 프로그램, 행사·축제 형식으로 재생 과정을 온오프라인 상에 공유하여 민간 주체에게 군산시민문화회관에 대한 관심 유도와 홍보를 하고 있다.

본 연구는 군산시민문화회관 운영자 및 설계자 공모를 앞둔 시점에서, 2020년 하반기부터 2021년 11월까지 1년간의 진행되었던 연구 과정과 주요 내용을 정리하였다. 혼합연구 방법론을 통해 도출된 군산시민문화회관의 재활용 방향은 다음과 같다. 군산시민문화회관은 생활예술 거점으로 조성될 필요가 있으며, 시설 운영 시 침체 된 나운동 상권과의 연계, 음악, 생활체육, 에어로빅 등 민간사업자와의 연계를 고려한 콘텐츠 기획이 필요하다. 또한, 지자체 세금 투입 없이 공공서비스를 제공하기 위해 운영자는 시설 내 수익시설을 병설하며, 시설 내·외부 공간의 적극적 활용과 가변적 공간 설계가 필요하다.

이상에서 도출한 결과는 유휴공공시설 재생활용 방안으로 일반화하는 데에는 한계가 있다. 시설마다 지역 여건, 주민들의 수요, 내·외부 공간의 재활용 여부 등 주어진 조건이 상이하기 때문이다. 다만, 군산시민문화회관 활용 방안 도출을 위해 수행한 양적 데이터 수집 및 분석, 질적 데이터 수집 및 분석 방법론과 세부 수행 내용은 민관협력(PPP)방식에 기반한 유휴공공시설 재생을 시도하려는 지방 중소도시에 참고가 될 수 있을 것이다.

〈참고문헌〉

- 김승근, “재생을 통한 농어촌마을형 (型) 공동생활 홈 조성 방향에 관한 연구-충북 괴산군 청천면 월문리 그룹 홈을 중심으로”, 「한국농촌건축학회논문집」, 제15권 제1호, 한국농촌건축학회, 2013.
- 송병철·서세욱·이현종·신은호·박세용·이종구·전용수·정석배·이은경·이광근·안병후·최해인·김보나, 「2020회계연도 결산 위원회별 분석」, 국회예산정책처, 2021.
- 심미화·나주몽, “민관협력(PPP)형 공적부동산 활용의 문제점과 활용 방안에 대한 일고찰”, 「NGO 연구」, 제15권 제2호, 한국 NGO 학회, 2020.

- 염철호, “일본의 민관협력에 의한 공공건축 조성방식 사례 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 제34권 제12호, 대한건축학회, 2018.
- 유다희·박동수·안민영·최가현·최진영·양샘·석자은·이은영·이수지·박진경·신수연, 「제주시(구)우도 담수화시설 기본구상방안 연구」, 지역문화진흥원, 2020.
- 윤주선, “민관협력(PPP) 공적부동산 재생방안”, 「auri brief」, 177, 건축공간연구원, 2018.
- 윤주선·김성준·임보영·박석환·이혜원·이화영·김보미·채아람, 「군산시민문화회관의 민관협력(PPP)형 도시재생을 위한 운영 및 건축기획연구(2차중간연심자료)」, 군산시, 2021.
- 이상준·한상욱·이정수, “유휴공간 활용을 통한 전통시장 정비사업 활성화 방안: 태안 전통시장 사례를 중심으로”, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 제10권 제2호, 한국도시설계학회, 2009.
- 이승욱, “혁신· 포용성장을 위한 유휴공공시설의 효율적 이용 방안”, 「국토정책 Brief」, 707, 2019.
- 임유경·임현성, 「근린 재생을 위한 도시 내 유휴공간 활용 정책 방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2012.
- 정문섭·양진홍, 「국공유지의 효율적 이용을 위한 국토정보 연계 활용방안 연구」, 국토연구원, 2018.
- 최성경·양소영·문정민, “재난 예방·대응을 위한 유휴공공시설 활용방안에 관한 연구”,「한국실내디자인학회 학술대회논문집」, 제19권 3호, 한국실내디자인학회, 2017.
- 최재필·최영준·문근종·변나향·최성필, “사회통합 구현을 위한 유휴 공공시설 활용 방안에 관한 연구: 유휴 동사무소 및 유휴 학교시설에 대한 사회통합적 복합시설로의 재활용을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 제21권 제5호, 한국주거학회, 2010.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D.,「Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches」, Sage publications. 2017.
- 건축공간연구원(https://www.auri.re.kr/)
- 국가통계포털(https://kosis.kr/index/index.do)
- 군산시의회(https://council.gunsan.go.kr/kr/main.do)
- 국토교통부 실거래가 공개시스템(https://rt.molit.go.kr/)
- 디지털군산문화대전 홈페이지(http://gunsan.grandculture.net/gunsan)
- 소상공인 상권정보시스템(http://sg.sbiz.or.kr/)
- 소상공인진흥공단(https://www.semas.or.kr/index_main.html)
- 지방재정365(https://lofin.mois.go.kr/portal/main.do)

〈투고(접수)일자 2021.11.21. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.129

A Study on the Development and Improvement of Metabus

Kim Jin*

메타버스의 발전과 개선방안에 관한 연구

김 진

목 차

Ⅰ. Introduction
Ⅱ. Metabus Definition and Characteristics
Ⅲ. Metabus Type
1. Augmented Reality
2. Lifelogging
3. Mirror World
4. Virtual World
Ⅳ. The Problems and Directions of Metabus Development.
Ⅴ. Conclusion

ABSTRACT

Metabus has already been created more than 20 years ago, and related companies have been competitively offering services since then. In particular, it is rapidly attracting attention as a new paradigm in the ICT industry. The biggest reason for the recent attention is that Facebook entered the metabus business as it changed its name to Meta.

Currently, as social distancing has been strengthened due to COVID-19, non-face-to-face online meetings have now become ordinary daily lives. In this situation, people who have lost their place to go make and sell their own goods through their avatars, shop with virtual currency commonly used in virtual reality, and sometimes go to see concerts by famous celebrities. The market size of Metabus is expected to be 315 trillion won by 2035, signaling growth as a huge industry in the future.

Now, Metabus has entered the activation stage beyond the beginning of the market. As such, fierce competition among related companies is in full swing, and the Korean government has already formed Metabus TF to introduce Metabus in the field of civil complaint management and public services so that many people can use public services without restrictions on distance and time. Therefore, this paper aims to examine the current problems of metabuses and their implications for future development.

Keywords : Metabus, Facebook, Virtual Reality, Paradigm, Platform.

* 정회원, 성결대학교 파이데이아학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr,(주저자). Professor SungKyul University Paideia Department

【국문요약】

메타버스는 이미 20여 년 전부터 만들어져 오던 것으로, 그 이후로 관련 기업들이 경쟁적으로 서비스를 선보이고 있다. 특히 ICT 산업에 새로운 패러다임으로 급속히 주목받고 있다. 최근 이렇게 주목받게 된 가장 큰이유는 페이스북이 메타라는 사명으로 변경하면서 메타버스, 사업에 진출하였다.

현재, 코로나-19로 사회적 거리두기가 강화되면서 비대면 방식의 온라인 만남은 이제 평범한 일상이 되었다. 이러한 상황에서 갈 곳을 잃은 사람들은 메타버스 내에서 자신의 아바타를 통해 직접 물건을, 만들어 팔고, 가상현실에서 통용되는 가상화폐로 쇼핑도 하며 때로는 유명 연예인의 콘서트를 보러 가기도 한다. 이러한 메타버스의 시장규모는 2035년까지 315조 원으로 예측될 정도로 미래의 거대한 산업으로 성장을 예고하고 있다.

이제 메타버스는 시장 태동기를 넘어 활성화 단계에 진입하였다.. 그런만큼 관련 기업들의 치열한 경쟁이 본격화되고 있고 우리나라 정부도, 이미 메타버스 TF 결성해서 민원 관리와 공공서비스, 분야에서 메타버스를 도입해 많은 국민이 거리와 시간에 제약 없이 공공서비스를 이용할 수 있도록 한다고 한다. 이에 본 논문에서 살펴본 메타버스의 5가지 문제점과 더불어 이와같이 메타버스가, 일상생활과 연결된다면, 정책과 제도를 통해 메타버스의 순기능을 강화하고, 사회적 문제를 최소화할 수, 있을지에 대해 면밀히 검토해야 하며, 메타버스의 문제점을 파악하여 현실적인 활용과 미래의 발전 방향에 대하여 진지하게 고민해야 할 것이다.

주제어 : 메타버스, 페이스북, 가상현실, 패러다임, 플랫폼.

Ⅰ. Introduction

Metabus is drawing attention with COVID-19. Metabus is a compound word of "Meta," which means processing, and abstraction, and "Universe," which means the real world, and refers to "virtual reality," in which avatars, who can represent themselves.

In other words, the metaverse or extended virtual world is a new word that combines "meta," which means virtual and transcendental, and "universe," which means the world and the universe.

This refers to a virtual world in which real life and legally recognized activities such as occupation, finance, and learning, are connected in three dimensions. Specifically, it is widely used in terms of politics, economy, society, and culture as a living and game-type virtual world where, reality and non-realism coexist.

The technology of virtual space is divided into network space and virtual reality again, and I think the virtual reality area is, understood by reducing it as a technical means of generating immersion through interaction through the expansion of the interface.

In other words, virtual reality is a technical space for consultation, and the virtual world is not a technology but a broad social and cultural, space created through technology. As such, virtual reality mainly refers to a system or physical device in which the human body is partially absorbed into virtual reality.

According to Negroponte (1995), virtual reality, that conveys the reality of space, that is, the feeling of being, there, is accomplished by various visual cues, the most powerful of which is perspective.

Typical examples include Head Mounted Display (HMD) devised by Ivan Edward Sutherland in 1968, Wired Glove (Tactile Interface), and Cave Automatic Virtual Environment (CAVE), an immersive, transparent display. In this way, the work of virtual reality focused on vision is sometimes referred to as 'metaphoric shaping'.

However, with the development of technology, a screen-based, Internet virtual world is being activated rather than a body-type virtual reality that immerses the entire human body in the virtual, world. Virtual reality, in the sense of artificially reproducing or experiencing reality, always serves only as an auxiliary tool to imitate reality.

Negroponte (1995) sarcastically calls, the mechanical virtual reality of viewing unsmooth reproduction graphics with three-dimensional glasses a "neck zerk reaction," and says, "We should throw, out a display on the head that delivers separate visual images to our eyes.“

As it has been proven that the sensory experience of the virtual world does not necessarily coincide with or have the same attributes, as the sensory experi-

ence of the real world, the concept of the virtual world in broad sense has been established.

As the functions and roles of computer interfaces, have expanded and developed, and the paradigm for virtualization has shifted, virtual has now gone beyond the stage of replicating reality and has come to realize its, own 'virtual world' through imagination. Although the virtual world is essentially, designed by a virtual reality designer, there is an 'empty space', so it can be an alternative, place for users of that space to express and discover themselves using the empty space.

Ⅱ. Metabus definition and characteristics

A clear definition of the concept of metabus has not yet been established. In general, it is used in the sense, of 'a three-dimensional, virtual space where social and economic activities such as the real world are used', but it is used in a broad sense as scholars and institutions, define their own definitions.

In the case of Korea, Professor Limbo defined Metabus as a "four-dimensional virtual time and space that continues, economic, social, cultural, and political activities through an avatar, a virtual self," at the "Fourth Industrial Revolution Festival in Korea.

In addition, Seo Sung-eun defined Metabus as "not just a three-dimensional virtual space, but a space where virtual, space and reality actively interact, and the way itself," and "another world where the intersection between reality and virtual world is implemented with 3d technology.“

In the case of Kim Kook-hyun, he paid attention, to the aspect of reconstructing the reality of Metabus. According to The Study of Game-type Virtual World and Life-type Virtual World in Metabus, Metabus was defined, in "Economy of Web 2.0" as "a space that expresses fantasy (a virtual space as a tool) and an ideal world (a virtual space in reality) that absorbs reality, into the virtual world.

"Metabus, according to the American Electrical and Electronic Society

(standard), means "an advanced Internet consisting of permanent, three-dimensional virtual spaces connected to the perceived virtual world." The Acceleration Studies Foundation (ASF), a non-profit technology, research organization, defined Metabus as "a fusion of physically enhanced physical reality and physically permanent virtual space.

Ⅲ. Metabus Type

The non-profit technology, research group ASF (Acceleration Studies Foundation) classified metabuses into four categories, as shown in the figure, on the right, with two axes: "augmentation and simulation" and "internal and external.“

1. Augmented Reality

Augmented reality refers to an environment, in which a virtual overlapping object expressed in 2D or 3D in real space interacts. It is characterized by reducing people's rejection of the virtual world and increasing, their sense of immersion.

An example of augmented reality is that when a user photographs traces of only the remains of the present with a terminal camera, a digital-built building appears to overlap the user terminal. Another example, of augmented reality is that it is also used in the "Proptech" industry, which refers to the convergence, of real estate and digital technology.

2. Lifelogging

Daily records or lifelogging is a technique, for capturing, storing, and describing everyday experiences and information about objects and people. Users can capture every moment in their daily lives, with text, video, and sound, store

the contents on the server, organize them, and share, them with other users.

Examples of daily records include storing and sharing information such as distance, calories consumed, and music selected, by using sportswear with sensors in conjunction with MP3 players, capable of network connection.

3. Mirror World

The mirror world refers, to a virtual world that reflects the real world as real as possible and as it is, but is "informally expanded". A representative example is Google Earth. Google Earth collects, all satellite images from all over the world and updates them at regular intervals, reflecting the changing reality of the world to world. As technological advances, continue, the mirror world that reflects reality will gradually approach the real world, which will become a great immersive, element of virtual reality in the future. Such mirror world users get information, about the real world by viewing the virtual world.

4. Virtual World

Virtual World is a digital data construction of an alternative, world that is similar to or completely different from reality. In the virtual world, users are characterized by activities similar to the economic, and social activities of the real world through avatars. The virtual world is the most familiar, form of metabus to us, a generic term for communities implemented in three-dimensional computer graphic, environments, from online role-playing games such as Lineage to living virtual, worlds such as Second Life developed by Linden Lab.

Ⅳ. The Problems and drections of Metabus Development

In fact, As interest in metabuses increases, we look forward to the development, of metabuses. Platforms that implement, Metabus include Fortnite,

Minecraft, Roblox, and Animal Crossing, and Geppetto and Efriend in Korea.

In this situation, Linden Lab's second life popularity played a big role. With this opportunity, Metabus is attracting, attention as a new business model and 3D-based Internet platform in the era of Web 2.0. In addition, after the success of Second Life, it launched a number of virtual world services, such as Dear.COM and Webkins. As a result, the advent of the era of "multi-virtual world" or "multi-verse," a huge virtual world where various, metabuses emerge and interconnect.

In particular, this movement is accelerating with the development of virtual world open source software, and the emergence of virtual world platform suppliers. Linden Lab has recently succeeded in moving its second life avatar to another company's virtual world, and is expected to promote, interoperability between different metabuses. In addition, the virtual world and existing web 2.0 services are converging. Google's "Lively" is a case in point, and these services are usually, called 2.5D and provide virtual space as a light communication tool.

In addition, social environmental factors that restrict, external activities due to the spread of non-face-to-face trends after the recent COVID-19 pandemic have greatly accelerated the spread of metabuses and are rapidly expanding, into daily life.

There are five problems with these metabuses.

The first is illegal activities in the metabus. Crimes such as gambling, fraud, and prostitution have emerged, as new social problems in virtual worlds such as Second Life. The mainstream view is that the legal order of the real, world should be applied equally to the virtual world.

The second is jurisdiction. Since the virtual world cannot apply the concept of physical place, problems arise in jurisdiction when legal, problems arise. As in the case of cyber drugs, the current law does not stipulate, so it is impossible to control new harmful, substances or crimes that are not in the law.

The third is the cashing of virtual currency. As the size of the virtual world's economy grows, controversy arises over the cashing, of virtual currency. In Korea, virtual currency exchange is treated as illegal, under the Game Industry Promotion Act, but in the United States, virtual currency such as the Linden dol-

lar can be exchanged into US dollars.

The fourth is whether virtual currency can be recognized as the added value, obtained in return for legitimate labor. In the real world, there is a distinction between the money earned by selling clothes, and stolen goods. It is divided into legal and illegal funds, and illegal funds can be recovered, or arrested based on this.

However, virtual currency obtained by virtual world subscribers by designing, and selling avatar costumes and virtual currency generated through gambling games are considered the same value. Problems arise because these two cannot be clearl, distinguished in the virtual world. The second is the question of whether to recognize, virtual currency as a new means of transaction. While it is possible to expect a positive, effect of revitalizing the virtual economy, depending on whether it is recognized or not, concerns about game overindulgence, illegal transactions, and tax evasion, are intersecting.

The fifth is overindulgence in the virtual world. In the virtual world, especially in metabuses, where reality and socio-economic activities are similar, unlike conventional online games, it is recognized as daily life and is highly, likely to deepen immersion. The problem is that excessive, immersion in the virtual world can devastate real life and cause, identity disorders.

Ⅴ. Conclusion

The virtual world is just another reality that can exist in reality, as a kind of "symbolic space," and it is not necessary, to reproduce the real space as it is. If the virtual world is duplicated into the same thing, as the real world, imagination and expression will be restricted and reduced, and the virtual world will only be devastated. This is because the reality in which humans, live is not the 'only confirmed entity', but the 'substance with diversity, the reality of uncertainty'. The virtual world is both a physical, space and a mental space, a real space, and a non-real space. The virtual world is not a substructure, imitation, or re-

production of reality. That doesn't mean it's either a world of images, that are free from reality or distort reality. The virtual world is a next-generation civilization space composed of the potential of collective intelligence, to understand and express the self and the world.

Currently, domestic government agencies, have made plans to implement a realistic and virtual world by combining metabus services, and blockchain technology. In addition, in 2020, the Ministry of Science and ICT launched a "Metabus Alliance" attended by related industrial companies such as virtual, convergence technology demand and supply companies, mobile carriers, broadcasting and media companies, and related organizations.

In addition, the government jointly formed the Metabus TF by the Ministry of Strategy and Finance, the Ministry of Culture, Sports and Tourism, and the Ministry of Science and ICT. The purpose is to introduce metabuses in the field of civil complaint, management and public services so that many people can use public services without restrictions, on distance and time. It may be possible for those in charge of each ministry to gather in one virtual space to hold, a Cabinet meeting and attend hearings and parliamentary audits as avatars.

However, if Metabus is connected to daily life, many problems, in the real world occur in Metabus, user behavior, due to the high degree of freedom of metabus platform services cannot be fully predicted, and crimes due to anonymity, of virtual space are lost.

The social issues brought about by Metabus will be unimaginable compared to the web and mobile. Examples include fraud, caused by AI impersonating humans, metabus recluse, big brother issues in the virtual world outside the control of the state, and privacy and data protection issues. However, poor policy regulations, may rather limit the growth of domestic, companies, resulting in inequality in growing overseas metabus services.

Therefore, it is necessary to closely examine what policies, and institutions will strengthen the net function, of Metabus, minimize social problems, and identify problems of Metabus to seriously consider, realistic use and future development directions.

〈Reference〉

- Seongeun Seong, “A study on R&D trends and propects of Metaverse”, The HCI Society of Korea, 2008.
- Han, Hye Won, “A Study on Typology of Virtual World and its Development in Metaverse”, Journal of Digital Contents Society 9(2), Digital Contents Society, 2008.
- David Gelernter, Mirror Worlds, New York: Oxford University Press, 1993.
- Jean Baudrillard, “the Perfect Crime”, Selected Writings, California: Standford University Press, 2001.
- John Smart, Jamaais Cascio, Jerry Paffendorg, Metaverse Roadmap, acceleration studies foundations, 「Metaverse Roadmap Summit」, SRI International Menlo Park, Canada, 2006.
- Marie-Laure Ryan, Narrative as Virtual Reality, Baltimore: The Johns Hopkins University Press, 2003.
- Nicholas Negroponte, being digital, New York:Random House, 1995.
- Peter Lewis, "Metaphor in Visualization", Working Paper, Department of Information Science, Pennsylvania: University of Pittsburgh, 1989.
- Betsy Book, “Moving Beyond the Game: Social Virtual Worlds”, State of play 2 Conference, 2004.
- Edward Castronova, “The Right to Play”, http://www.nyls.edu/pdfs/castronova.df, 2003.
- Paul Jackson, "the Real Business of Virtual World", Forrester Research, 2007.
- John, S., Jamais, C., Jerry, P. 'Metaverse Roadmap' , A Cross-Industry Public Foresight Project, 2007.
- Erica Naone, “Creating a Web of Worlds”, Technology Review, MIT, 2008.
- http://www.virtualworldsreview.com
- http://www.metaverseroadmap.org
- http://www.forrester.com

〈투고(접수)일자 2021.12.15. 심사(수정)일자 2021.12.20. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.139

공공임대주택 특성에 따른 공급정책 개선방향 연구*
- 서울시 역세권 장기전세주택을 중심으로 -

박신태** · 김홍배***

Improvement of Supply Policy according to the Characteristics of Public Rental Housing
- Focusing on long-term rental housing in subway Station Area Seoul korea -

Park, Sin-Tae · Kim, Hong-Bae

목 차

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 분석
Ⅱ. 공공임대주택의 공급과 정책고찰
1. 공공임대주택 공급 유형과 체계
2. 서울시 장기전세주택의 제도와 공급현황 분석
Ⅲ. 역세권 장기전세주택 사례분석과 특성비교
1. 역세권 장기전세주택의 공급 사례 현황
2. 서울시 장기전세주택 공급사례 비교분석
3. 서울시 공공임대주택 주거만족도 특성 분석
Ⅳ. 공공임대주택의 사례 및 특성 분석결과
1. 역세권 장기전세주택 사례의 분석결과
2. 서울시 공공임대주택 주거만족도 분석결과
3. 서울시 공공임대주택 공급의 문제점과 시사점
Ⅴ. 결론

ABSTRACT

This study analyzed the case of long-term lease housing in the station area and compared and analyzed the characteristics by dividing the types of public rental housing into monthly rent type and lease type by social and economic characteristics. Recently, the real estate market has been unstable, raising the need to revitalize the supply of public rental housing that contributes to the housing stability of the common people. However, although vacancies in monthly rental housing are increasing by more than 3% as of 2020, the demand for jeonse type is increasing due to its relatively high preference and housing satisfaction. Due to the reduction of tax benefits for rental businesses and the heavy taxation of one household and two houses, the real estate market's sales and lease and monthly rent markets have recently been criticized. This study attempted to verify the characteristics and problems of lease and monthly rent types according to rental types. As a result of the analysis, it was analyzed that the quality of life, living environment, and satisfaction of the jeonse type were higher than that of the monthly rent type. A large amount was supplied without considering the location or regional demand of existing monthly rent-type rental housing. However, due to the lack of rental housing for lease, the competition rate for occupancy is fierce. Monthly rental housing should also be supplied appropriately, but the supply should be expanded by predicting the demand for jeonse. It is hoped that this study will contribute to the preparation of policy improvement measures to expand the supply of chartered public rental housing.

Keywords : Public rental housing, long-term lease housing, monthly rent type, charter type, residential satisfaction

* 본 논문은 SH공사에서 수행한 2016년 '제1회 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 데이터와 2017년'공공임대주택 입주자 특성 및 삶의 질에 관한 연구보고서'의 일부를 발췌, 수정 · 보완한 것임

** 한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과 박사수료 (archi9004@hanmail.net,주저자)
*** 한양대학교 도시공학과 정교수 (hokim@hanyang.ac.kr,교신저자)

【국문요약】

본 연구는 서울시를 역세권 장기전세주택의 사례를 분석하고 공공임대주택의 유형을 월세형과 전세형으로 구분하여 특징을 사회적, 경제적특성으로 나누어 비교 분석하였다. 최근에 부동산 시장이 불안하여 서민들의 주거안정에 기여하는 공공임대주택의 공급 활성화 필요성이 제기되었다. 그러나, 2020년 기준 월세형 임대주택의 공실이 3%이상 공실이 늘어나고 있는데 불구하고 전세형은 선호도와 주거만족도가 상대적으로 높아 그 수요가 늘어나고 있는 실정이다. 임대사업자의 세제혜택을 줄이고 1가구 2주택의 중과세로 인하여 최근 부동산 시장의 매매 및 전·월세시장이 비판받고 있다. 본 연구에서는 임대유형에 따른 전·월세형 특성과 문제점을 검증하고자 하였다. 분석결과 월세형보다 전세형이 삶의 질과 거주환경, 만족도가 높은것으로 분석되었다. 기존 월세형 임대주택의 위치나 지역별 수요를 고려하지 않고 많은 양을 공급하였다. 그러나, 전세형 임대주택은 부족하여 입주경쟁률이 치열하게 나타나고 있는 실정이다. 월세형 임대주택도 적절하게 공급하여야 하나 전세형의 수요를 예측하여 공급을 확대하여야 한다. 본 연구가 전세형 공공임대주택의 공급 확대가 될 수 있도록 정책개선 방안 마련에 기여되기를 기대한다.

주제어 : 공공임대주택, 장기전세주택, 월세형, 전세형, 거주자 만족도.

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

국내 전월세 시장은 임대차 3법[1]으로 부동산가격 상승등 부동산시장의 불균형이 크게 발생하고 있다. 전·월세 임대료 인상폭을 5% 이하로 제한할 경우 약5만5천가구의 임대주택 공급물량이 감소할 수 있다[2]는 연구결과가 있었다. 또한, 월세형 공공임대주택중 3개월이상 빈집으로 있는 공실이 수도권에만 1만5천여 세대이고 서울은 4,936세대로 대부분 택지개발지구에서 공실이 많다. 그리고 월세형의 임대주택의 공실은 3%대인 반면 전세형 임대주택의

1) 전월세신고제·전월세상한제·계약갱신청구권제 등을 핵심으로 하는 '주택임대차보호법' 개정안과 '부동산 거래신고 등에 관한 법률' 개정안을 말한다. 2020.07.31.
2) 서울경제 경제동향 보도자료,"'임대차 3법'의 부작용 국토부는 알고 있었다". 2020.08.10. 1면.

공실은 1%대로 낮게 차지하고 있다[3]. 현재 부동산시장은 전세는 감소하고, 월세는 빠르게 증가하고 있다.[4] 그러므로 월세형 임대주택의 공실을 전세형으로 전환하는등 공공임대주택의 현황과 특성에 따라 공급유형별 정책전환의 개선 방안을 수립하여야 할 시기라고 판단된다.

그동안 정부와 서울시는 부동산 시장의 환경 변화의 대응하는 공공임대 유형에 따른 효과적인 공급 정책에는 미온적이었다. 공공임대주택은 입지조건과 공간적인 특성에 따라 선호도가 달라지고 거주여건의 차이가 발생하여 주거만족도가 임대유형에 따라 다르게 나타난다.[5] 월세형은 주로 저소득층의 서민들의 주거안정을 위한 임대주택이고 전세형인 장기전세주택제도는 전세시장을 안정화시키기 위하여 주변시세보다 낮은 보증금으로 20년동안 장기간 거주의 안정성을 확보할 수 있는 제도이다. 특히, 역세권 장기전세주택은 신혼부부와 노년층에게 주거안정에 크게 기여하고 있다.

공공임대주택의 임대유형에 따른 거주자만족도와 입주자 특성에 대한 선행연구는 다수가 있었으나 구체적으로 월세형과 전세형으로 구분하여 차이를 비교한 연구는 없었다. 입지에 따라 교통과 주거환경, 주거비용의 차이가 발생하고 공급과 수요에 따라 임대유형별 공급 확대 정책의 방향이 달라질 수 있다[6]. 그러므로 임대유형에 따른 입주자 특성을 고려한 다양한 공급정책의 변화가 있어야 한다. 이는 저소득층을 위한 소형임대주택의 공급은 지속적으로 확대하여야 하지만 주거유형의 다양성과 소득의 증가, 선호도등 주거만족도에 따라 임대주택의 다양한 공급정책을 개선하여야 필요성이 있다.[7]

이에 본 연구에서는 공공임대주택의 이론적 제도를 고찰하고 공급현황을 파악한 후 서울시 역세권의 장기전세주택 실제 사례에 특성을 분석하였다. 그리고 서울시의 공공임대유형중 월세형과 전세형의 입주자 특성을 분석하여 문제점을 도출하였다. 마지막으로 임대유형별 공급정책의 방향과 정책적 공급 개선방안을 제시 한다. 본 연구의 실 사례인 역세권 장기전세주택의 특성을 분석하고 전·월세형의 차이와 문제점을 도출하여 공급방안을 제시한 것은 본 연구의 차별성이 있다. 그러나, 역세권 공공임대주택을 대상으로 수요에 따른 실증적 데이터 분석과 연구를 추가로 실시해야 하는 과제를 안고 있다.

---

3) 국토교통 통계누리, 2020 10월기준.
4) 서진형·권대중, 월·전세 전환배율의 적정성 검토 및 개선방안에 관한 연구,「대한부동산학회」, 2016, p.127.
5) 진장익·이슬기, 공공임대주택의 지역적특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향, 한국감정원, 2018, pp.28~29.
6) 안치환, 임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구, 수도권 신도시를 중심으로, 2014, pp.137~144.
7) 성진욱·이영민, 공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구, 서울연구원, 2017, pp. 53~54.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 · 시간적 범위는 2007년 ~ 2015년까지 준공된 서울시 공공임대주택중 역세권 장기전세주택으로 실제 준공된 임대주택으로 한정한다. 내용적 범위는 SH공사에서 가장 최근에 실시한 '2016년 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사'데이터에 따른 특징을 살펴보았다. 또한, 실 사례의 문제점과 시사점을 분석하여 공급정책 개선방안을 제시하였다. 공공임대주택의 주거만족도 등 횡단면 조사에서 벗어나 종합적인 종단분석의 필요성이 제기되어 정확한 정책효과를 검증하기 위해서 SH공사(2016)에서 국내 최초로 실시한 공공임대주택 입주자에 대한 패널 조사[8] 데이터중 〈표 1〉과 같이 표본 배분을 연구범위 기준으로 설정하여 차별화하였다.

〈표 1〉 공공임대주택유형별 표본배분

(단위: 가구)

구 분	모집단 임대가구 수	표본배분 방안		
		비례배분법	제곱근비례배분법	최종방안
영구임대	45,424	736	626	605
50년 공공임대	19,970	324	415	410
국민임대	22,731	369	443	430
다가구매입임대	11,032	207	332	400
장기전세	27,063	440	484	475
재개발임대	56,995	924	700	680
합 계	183,215	3,000	3,000	3,000

자료: SH공사, 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사, 2016년, p.15.

본 연구의 방법은 서울시 공공임대주택 공급유형을 월세형으로 전세주택은 전세형으로 구분하여 두가지의 관점에서 분석한다. 첫째, 서울시 역세권 장기전세주택 사례를 파악하여 비교 분석하는 것이며, 둘째, 공공임대주택의 특성을 바탕으로 월세형과 전세형의 특성을 분석하는 것이다. 본 논문의 구성은 제1장에서는 연구의 배경과 목적, 방법을 제시하고 제2장에서는 공공임대주택의 공급정책의 제도와 공급현황을 고찰하였다. 제3장에서는 역세권 장기전세주택의 사례 특성을 비교하고 공공임대주택의 주거만족도를 비교분석 하였다. 제4장에서는 문제점과 시사점을 제시하고 정책적 개선방안을 제시하였다. 마지막으로 제5장에서는 연구에 대한 결론을 도출하였다.

8) 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사, SH공사, 2016년, p.3.

3. 선행연구 분석

기존 선행연구를 살펴보면 장기전세주택의 경제성분성과 타당성분석(문상철(2014),김동윤(2005)),장기전세주택이 주변주택가격 및 전세가격에 미치는 영향분석(오정석(2010),양준석(2017),상남규외(2019))등을 분석한 연구가 대부분이다. 최근에는 서울시 공공임대주택의 입지현황 분석(윤메솔,2018)에서는 대중교통 이동성을 중심으로 임대주택에 대한 입지현황을 분석한 연구와 공공임대주택의 주거만족도 비교분석(안치환,2014)이 있다. 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사를 기반으로 한 연구는 공공임대주택유형별 주거환경만족 결정요인 차이 연구(김주현,인용진(2018))와 같이 유형 차이에 따른 주거만족도 분석을 위한 연구가 있다.

공급 기간에 따라 단기임대, 중기임대, 영구임대로 구분하여 물리적요인이 주거환경만족도에 미치는 영향에 관한 연구(임병호외, 2013)와 분양·임대 세대 간 주거환경만족도에 미치는 영향에 관한 차이에 관한 연구가 있다(안용진, 2019). 이와 같이 선행연구를 요약하면, 공공임대주택의 공급 및 체계분석, 주변가격과 규모분석, 수익적 타당성 분석 연구가 대부분이다. 임대주택의 입지현황 분석, 주거만족도 비교분석 위주로 선행연구가 이루어졌으나 구체적으로 월세형과 전세형으로 구분된 공공임대주택의 특성을 비교하고 이에 따른 대안과 정책방안을 제시한 연구는 거의 없는 실정이다.

서울시 강남지역의 재건축 단지의 임대주택 중에는 '저소득층의 장기전세'라는 제도의 목적에 부합하지 않는 고소득층만이 입주할 수 있는 장기전세주택이 공급되는 문제점도 지적되고 있다.[9] 그러므로 본 연구는 공공임대주택 유형특성에 적합한 공급정책방향에 대응하는데 기여할 수 있을 것이다.

Ⅱ. 공공임대주택의 공급과 정책고찰

제 2절에서는 공공임대주택의 공급유형과 체계를 살펴보고 서울시 역세권 장기전세주택의 제도와 공급현황 분석과 관련한 정책을 고찰하였다.

1. 공공임대주택 공급 유형과 체계

서울시에서 공급된 공공임대주택을 〈표 2〉와 같이 임대료 납부 방식에 따라 2가지 유형으

9) 조선비즈(인터넷신문), "서울 장기전세는 '금수저' 임대?", 2019.08.14. 부동산 섹션.

로 구분하였다. 첫 번째, 월세형의 임대방식으로는 영구임대, 50년 공공임대, 국민임대주택으로 저소득계층의 주거안정을 목적으로 하고 있다. 두 번째, 전세형 공공임대주택은 장기전세주택이 유일하다.

〈표 2〉 공공임대주택 유형과 체계

구분	종류	내용	공급면적	임대의무기간
월세형	영구임대	소득1분위 이하 생계;의료수급자용	전용 25㎡~49㎡;이하	50년
	공공임대	이주대책자, 청약저축가입자	전용 84㎡;이하	50년, 20년
	국민임대	근로자 평균소득 70% 이하 서민계층용	전용 59㎡;이하	30년
	기존주택 임대	전세금 지원형 임대(국비 지원)	전용 85㎡;이하	최대 20년
	행복주택	젊은층 주거안정 위한 신개념 임대주택	전용 19㎡~45㎡;이하	6년~20년
	재개발임대	민간 재개발 주택 매입임대	전용 59㎡;이하	50년
	다가구,원룸매입임대	민간 다가구;원룸주택 매입 후 재임대	전용 84㎡;이하	20년
	장기안심주택	보증금 지원형 임대(시비 지원) 리모델링 지원형 임대	전용 60㎡;이하 (2인이상: 85㎡;이하)	최대 10년
전세형	장기전세	중산층용 최대 20년 거주 전세형 임대주택	전용 129㎡;이하	20년

자료: LH내부자료, 2019 재분류.

2. 서울시 역세권 장기전세주택의 제도와 공급현황 분석

"역세권"이란 보행접근이 가능하고 대중교통이용이 편리한 지하철, 국철 및 경전철 등의 모든 개통된 역의 승강장 경계로부터 500m이내의 일단의 지역을 원칙으로 한다. 1차 역세권은 역 승강장 경계로부터 250~350m이내의 범위로 하고, 2차 역세권은 역 승강장 경계로부터 500m이내의 범위로 한다.[10] "장기전세주택"이란 「공공주택특별법 시행령」 제2조 제1항 제4호의 임대주택을 말한다. 즉, 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세 계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택을 말한다.

1) 규모별 장기전세주택 건설비율 및 사업단위 규모

사업주체가 건설하는 장기전세주택 건립 서울시 2010년도 지침에는 전용 59~84㎡이상까지도 허용하였으나 2019년부터는 전용 60㎡ 이하 주택으로 계획하는 것으로 지침을 변경하

10) 역세권공공임대주택 건립수립기준, 서울시, 2019, p.2.

였다. 총 공급세대수를 기준으로 전용면적 45㎡ 이하는 60%~80%, 45㎡ 초과 60㎡ 이하는 20%~40%를 계획하여야 한다. 또한, 사업대상지는 3,000제곱미터 이상이고 공동주택의 규모는 장기전세주택을 포함한 주택수가 100세대 이상으로 하여야 한다.

2) 장기전세주택 공급 유형과 공급현황

장기전세주택은 사업방식 및 입지에 따라 크게 택지개발지구, 정비사업지구, 역세권지구로 3개 지역에서 공급되어진다. 택지개발지구에서는 SH공사에 시행하여 공급하는 것이고 정비사업지구는 건립세대수에 20%를 의무 건설하여 SH공사가 매입하는 방식으로 공급한다. 역세권지구에서는 늘어나는 용적율의 50%를 장기전세주택으로 건설하여 SH공사가 매입하여 운영하는 방식으로 공급하였다. 서울시의 공공임대주택은 〈표 3〉과 같이 총183,215세대를 공급하였다. 그 중 장기전세주택은 2007년부터 2019년까지 총 56,995세대를 전세임대형으로 공급하였고 보증금 지원형을 제외하고 장기전세는 총 30,781세대(83개단지)를 공급하였다.

〈표 3〉 서울시 공공임대주택 유형별 공급현황

(단위: 가구)

구분	월세형					전세형	합계
	영구임대	50년공공임대	국민임대	다가구매입임대	재개발임대	장기전세	
남부(강남.송파.관악)	8,771	4,657	9,944	1,552	11,721	11,638	48,283
서부(강서.양천)	14,882	8,243	6,642	2,825	7,374	4,410	43,951
중부(성동.마포.은평)	1,773	811	3,814	1,852	5,429	22,796	36,475
북부(노원,성북,동대문)	19,998	6,259	2,756	4,803	2,539	18,151	54,506
합계	45,424	199,970	22,731	11,032	27,063	56,995	183,215

자료: SH공사 내부자료를 분리 작성. 2019기준

Ⅲ. 역세권 장기전세주택 사례분석과 특성비교

제3절에서는 역세권 장기전세주택의 공급사례현황과 실사례를 비교 분석하고 서울시 공공임대주택에 입주자이 사회적, 경제적 특징을 비교하여 문제점과 시사점을 도출한다.

1. 역세권 장기전세주택의 공급 사례 현황

서울시 역세권 장기전세주택의 사례대상은 〈표 4〉와 같이 오목교역,장승배기역,금천구청역,암사역세권에 공급한 4개단지로 선정하였다.

〈표 4〉 서울시 역세권 장기전세주택의 사례대상

구분	대지위치	역세권	준공일	시설명
1	양천구 목동 404-13	오목교역	2015.06.30.	목동 센트럴 푸르지오
2	동작구 상도동 535	장승배기역	2016.01.27.	상도2차 두산위브 트레지움
3	금천구 독산동 1147	금천구청역	2016.11.30.	금천 롯데캐슬 골드파크1차
4	강동구 암사동 514	암사역	2019.11.12.	힐스테이트 암사아파트

자료: SH공사 내부자료를 분리 작성. 2019기준

서울시 역세권 장기전세주택의 사례 대상의 현황은 〈표 5〉와 같이 59,84㎡ 위주로 공급되었고 주변 전세가 대비 최저 51% , 최대66% 정도 저렴하고 공급되었다.

〈표 5〉 서울시 역세권 장기전세주택 공급현황

구분	공급형	세대수	전용 면적(㎡)	최초 전세임대 보증금(천원)	단지 일반 전세가(천원)	주변전세가 비율
오목교역	57㎡	40	57.87	260,800	500,000	52%
	84㎡	21	84.99	394,400	650,000	61%
	110㎡	6	110.33	492,000	750,000	66%
장승배기역	84㎡	64	84.86	412,500	650,000	63%
	59㎡	96	59.79	354,750	590,000	60%
금천구청역	59㎡	154	59.99	285,000	480,000	59%
	71㎡	5	71.39	316,500	560,000	57%
	84㎡	24	84.81	337,500	660,000	51%
암사역	59㎡	118	59.99	273,750	540,000	51%
	84㎡	28	84.96	330,000	650,000	51%

자료: SH공사 내부자료를 분리 작성. 2019기준

2. 서울시 장기전세주택 공급사례 비교분석

1) 건축규모 및 개요 비교

서울시의 역세권에 공급된 장기전세주택 사례를 비교분석 정리하면 〈표 6〉과 같이 대부분 1차역세권에 공급되어 있으며 용도지역은 준주거지역으로 용도가 상향된 지역이 3개단지, 3종일반주거지역이 1개단지이고 층수는 23층에서 35개층으로 건립되었다. 또한 총공급 세대수 대비 장기전세주택은 10~30%의 공급현황으로 나타나고 있다.

〈표 6〉 장기전세주택 사례 비교 현황

구분	양천구 오목교역세권	동작구 장승배기역세권	금천구 금천구청역세권	강동구 암사역세권
역세권	1차역세권	1,2차역세권	2차역세권	1차역세권
대지면적	6,770㎡	5,895㎡	63,970㎡	11,110.70㎡
용도지역	3종->준주거지역	2종->준주거지역	2종->3종주거지역	2종->준주거지역
건축규모	지하5층,지상32층	지하3층,지상23층	지하2층,지상35층	지하3층,지상26층
용적율	499%	359%	299%	472.99%
총세대수	248세대	582세대	1,743세대	460세대
장기전세 주택수	67세대(27%)	160세대(27%)	183세대(10%)	140세대(30%)
준공일	2015.06	2016.01	2016.11	2019.11
건설사	대우건설	두산중공업	롯데건설	현대엔지니어링

자료:SH공사 내부자료를 분리 작성. 2019기준, ( )는 총 공급 세대수 대비 정기전세 주택수 비율

2) SH공사 장기전세주택 매입원가

장기전세주택 매입은 SH공사가 국토교통부기준에 따라 〈표 7〉과 같이 사업주체로부터 1㎡당 평균 1,512천원의 단가로 매입하고 있다. 이는 서울시 모든 역세권에 공통으로 적용하는 것으로 역세권의 위계와 지가등을 고려하지 않고 표준건축비로만 계산된 매입가격이다. 세대당 매입단가는 1㎡당 평균 매입단가 1,512천원을 적용시 표 7과 같이 59㎡는 124,750천원, 84㎡는 164,670천원에 SH공사가 사업주체로부터 매입하고 있다.

〈표 7〉 장기전세주택 표준건축비 및 매입원가 산출기준 (11~20층이하)

공공건설임대주택표준건축비(지상층)			
구분	(주거전용면적)	단위 : 천원/㎡	단위 : 천원/평
11~20층 이하	40㎡ 이하	991.4	2,999
	40㎡초과~50㎡이하	1,001.0	3,028
	50㎡초과~60㎡이하	970.9	2,937
	60㎡ 초과	970.4	2,935
(지하층) 공공건설임대주택 표준건축비 = 지상층 표준공사비 x 63% ※ 평균 매입가 : 지상층 평균가 + 지하층 평균가 : 1,512천원			
장기전세주택 매입원가 산출			
공급면적	분양면적	1세대당 매입원가(천원)	
59㎡	83㎡	124,750	
84㎡	112㎡	164,670	

자료: 국토교통부 공고 제2016-725호, 16.05.13기준, 기준층만 제시, 서울시 역세권민간시프트 매입업무 처리기준, 2019, 평균가로 재계산 (가산비3% 미적용)

3. 서울시 공공임대주택 주거만족도 특성 분석

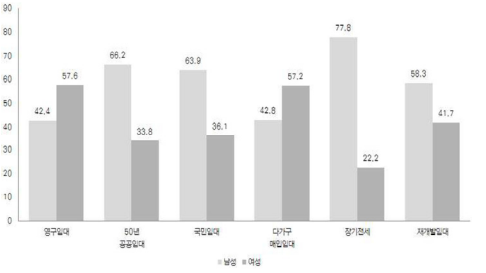
서울시내 공공임대주택 3,000가구를 표본 추출하여 국내최초로 공공임대주택 입주자 가구의 특성에 따른 사회적, 경제적 특성을 정리 요약하면 다음과 같다.

1) 사회적 특성[11)]

가구주 평균 나이는 만 58.6세이고 월세형은 가구주 평균 나이가 59~64세로 높았다. [그림 1]과 같이 장기전세는 40대가 제일 많았고 50.3세로 평균나이가 가장 낮았다. 가구원 수는 입주 대비 평균 18% 감소하였고 월세형은 2~3인가구에서 1~2인가구로 변동이 있었고 장기전세주택 4인가구로 [그림 2]와 같이 유지되었다. 혼인상태는 배우자가 없는 가구주는 영구임대주택이 74.9%로 가장 높았고 배우자가 있는 가구주는 장기전세주택이 86.7%로 가장 높았다.

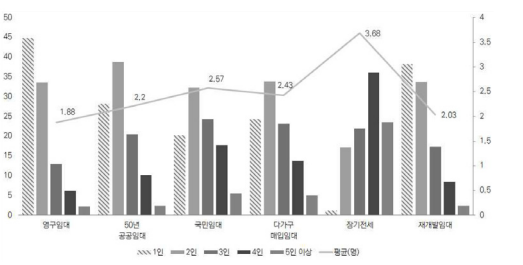
11) 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사, SH공사, 2016년, pp.24~45

단위: %



[그림 1]공공임대주택 유형별 성별 비율

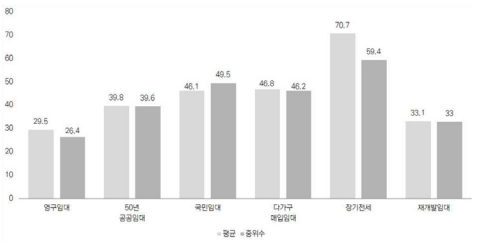
단위: %



[그림 2]공공임대주택 유형별 가구원 수

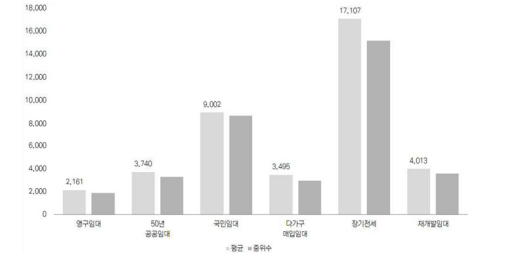
[그림 3]과 같이 영구임대주택은 평균 29.5㎡, 장기전세주택은 평균 70.7㎡으로 월세형의 경우와 차이가 나는 것은 85㎡이상 등 중대형 평형의 물량에 따른 것이다. 전세보증금의 경우는 평균 8,828만원이며 월세형의 경우 2,161만원이고 전세로 거주하는 가구의 평균 전세금은 약 17,106만원으로 [그림 4]와 같이 조사되었다. 입주자의 56.2%는 임차보증금에 대해 크게 부담을 느끼고 있었다.

단위: ㎡



[그림 3] 평균 전용면적

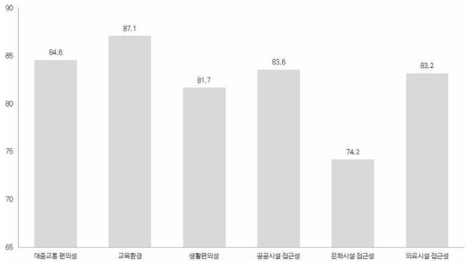
단위: 만원



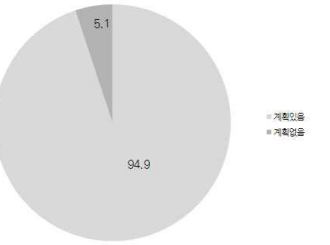
[그림 4] 평균 전세금

[그림 5]와 같이 주거환경만족도는 교육환경 87.1%, 대중교통편의성 84.6% 순으로 높았고 입주이후 좋은 점은 주거안정 74.4%, 주거비 저렴 16.1% 순이고 공공임대주택 입주 이후 좋은 점은 이사 걱정 없이 안정된 주거생활을 할 수 있다는 것이 74.4%로 가장 많았으며, 임차료 및 관리비가 저렴한 경우가 16.1% 순으로 보였다. 공공임대주택의 문제점은 가구원수 대비 주택의 규모가 작은 것이 15%로 가장 높았으나 [그림 6]과 같이 94.9%는 이사계획이 없는 것으로 조사되었다.

단위: %



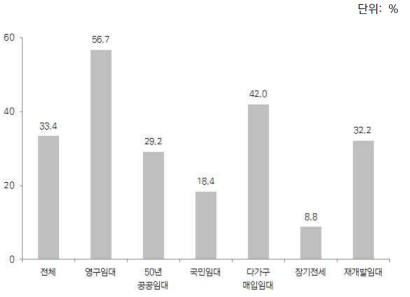
[그림 5] 주거환경 만족도



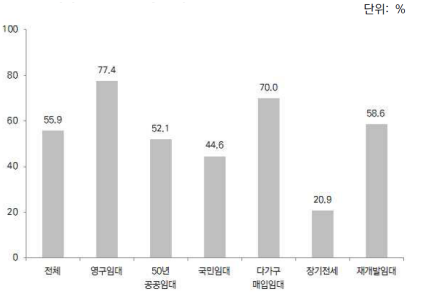
[그림 6] 이사계획 여부

2) 경제적 특성[12)]

경제활동 인구는 [그림 7]과 같이 평균 1인이지만 경제활동이 전혀 없는 가구도 33.4%에 달하고 영구임대주택은 경제활동 참여인구 없는 경우가 56.7%로 가장 높다. 남성의 경우 경제활동 참여비율이 여성의 1.6배이다. 공적연금에 미가입가구는 [그림 8]과 같이 영구임대주택 77.4%, 장기전세주택 20.9%로 격차가 크게 나타났다.



[그림 7] 경제활동 가구원수가 없는 비율

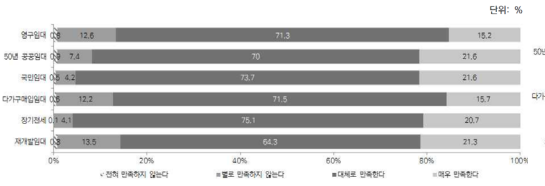


[그림 8] 공적연금 미가입비율

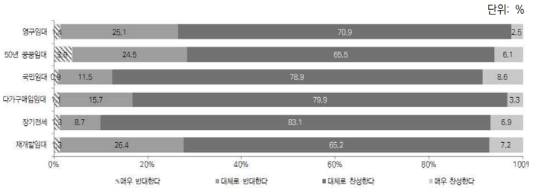
자녀 사교육비는 전체 평균 6.8만원, 장기전세주택의 경우 27.7만원으로 가장 많다. 부동산을 소유하고 있는 가구는 1.3%에 불과, 자산 총액 평균 8,949만원이고 부동산의 종류는 임야토지 78.8%, 주택이외의 건물 14.5%, 주택 11.4%로 조사되었다. 공공임대주택 거주 만족도는 평균은 89.8%이고 장기전세주택은 95.7%로 [그림 9]와 같이 가장 높게 나타났다. 공공임대주택 입주자로서 차별경험을 느낀 입주민은 평균7.9%이고 미성년 자녀, 손자녀, 형제자매 등의 경우 차별을 경험한 경우는 6.0%인데 영구임대 11.0%, 재개발임대 15.5%로 다

12) 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사, SH공사, 2016년, pp.47~76

른 임대주택에 비해 상대적으로 높다.



[그림 9] 공공임대주택 거주 만족도



[그림 10] 소셜믹스에 대한 인식

단지내부에서 차별 경험은 평균 73.3%이고 '외부 출입구 등' 47.6%, '단지내 공동시설' 25.7%를 차지하고 있다. 장기전세는 단지내에서 다른 유형과 달리 차별을 받는 곳이 단지내 공공시설로 45.9%로 나타났다. 상이한 경제계층간 소셜믹스에 대해서는 찬성이 78.4%이고 월세형 입주자의 반대비율이 높았고 [그림 10]과 같이 장기전세가 90%로 가장 소셜믹스 인식이 높았다.

Ⅳ. 공공임대주택의 사례 및 특성 분석결과

제4절에서는 역세권 장기전세주택 사례와 주거만족도 분석결과에 따라 서울시 공공임대택의 문제점과 시사점을 도출하여 정책적 개선방안을 다음과 같이 분석하였다.

1. 역세권 장기전세주택 사례의 분석결과

서울시에서 공급한 역세권 장기전세주택을 분석한 결과 네가지의 문제로 요약된다. 첫째, 용적율 인센티브에 따른 장기전세주택 비율과 공급평형이 소형이 아닌 중형과 대형으로 공급되었다. 이는 용적율에 비하여 장기전세주택의 공급세대수는 전체공급 세대에 비하여 현저히 낮은 한계를 보인 것이다. 이는 공급평형의 규모가 2~3인의 주거형태인 소형이 아닌 중형타입의 57㎡~110㎡까지의 3~4인 이상이 거주할 수 있는 평형위주로 공급되었기 때문이다.

둘째, 장기전세주택 매입가에 따른 보증금과 보상가에 적정성에 문제가 있는 것으로 나타났다. SH공사는 토지가격과 관계없이 표준건축비로 장기전세주택을 사업주체로부터 매입하고 있다. 평균매입 보상가는 전용면적 59㎡일 경우 124,750천원, 84㎡는 164,670천원으로 매입하여 전세임대가 대비 45~50% 수준으로 매입하는 것으로 나타났다. 셋째, 장기전세주

택이 단지내 일반주택 전세가와 많은 차이가 들어났다. 본 연구 사례의 장기전세주택의 전세임대가는 단지내 전세가 대비 51~66% 수준으로 최초에 책정한 전세가로 임대하였다. 이는 주변 전세가의 평균 70~80% 수준으로 책정하여 임대하였음에도 불구하고 입주시 단지내 전세가는 물론 주변 전세가와도 많은 차이를 보였다.

넷째, 전세가 상승과 장기전세주택의 전세임대가 차이가 크게 나타나는데 서울시의 최근 6년간 전세가 상승률은 65%에 달하지만[13] 장기전세주택의 전세 임대가는 임대차보호법의 적용으로 15%만 상승하여 장기전세주택의 가격 경쟁력은 충분한 것으로 보이고 더구나 장기전세주택은 모집시 수십대 1의 경쟁률로 수요가 높게 나타나고 있다.

2. 서울시 공공임대주택 주거만족도 분석결과

서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 데이터는 공공임대주택 정책이나 연구에 활용할 수 있는 기초자료 제공 있다. 2016년 9월부터 12월까지 조사데이터 구축으로 공공임대주택 입주자의 생활여건 변화를 동태적으로 파악 분석데이터를 사회적, 경제적 특징으로 분리하여 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫째, 사회적 특징을 살펴보면 가구주 평균 나이는 전세형이 평균 40대로 월세형60대보다는 낮게 나타난다. 가구원 수는 입주 대비 월세형은 1~2인정도 줄어드는 반면 전세형은 4인가구로 유지되는 것을 볼 수 있다. 더구나, 월세형은 배우자가 없는 가구주가 74.9%이고 배우자가 있는 가구주는 전세형이 86.7%로 가장 높았다. 이는 전세형이 주거측면에서 안정적인 형태를 보이는 것이고 가족의 형태를 유지하고 있는 것이다. 입주자들은 임차보증금에 대하여 크게 부담을 느끼고 있으나 전세로 거주하는 가구는 크게 느끼지 못하고 있다. 또한, 주거환경만족도는 주거안정과 주거비가렴하여 만족하고 있으나 월세형은 주택규모가 작은 것을 문제점으로 인식하고 있었다.

둘째, 경제적 특징을 살펴보면 전세금 및 임차보증금의 대부분은 자기자금으로 마련하였으나 월세형의 경우 경제활동이 전혀 없는 가구 및 인구의 비율이 1~2인씩 줄어들어 소득 증가를 통한 주거이동을 위한 순환을 기대하기 어려운 상황이었다. 연간 경상소득 장기전세형이 월세형보다 2.7배로 차이가 크게 파악되었다. 또한, 소득 양극화도 두드러졌고 소득유형인 근로소득도 크게 차이가 나타났다. 월세형 거주자의 과반이 생활비 부족 경험이 있었고 연간 저축액 또한, 전세형보다 낮은 수준이었다. 이는 임대 유형별 입주 자격에 따른 소득 격차로 보이나 경제활동에 대한 인구감소, 연간 경상소득에 차이로 전세형과 격차가 심화되고 있다는 것으로 조사되었다.

13) 한국감정원 부동산통계정보시스템, 2019.10

3. 서울시 공공임대주택 공급의 문제점과 시사점

장기전세주택의 사례 및 특징을 분석하면 문제점에 따른 공급개선방안은 네가지로 요약된다. 첫째, 용적율 인센티브를 확대하고 공급평형을 소형화 할 필요가 있다. 역세권의 고밀도 개발에 맞추어 인센티브의 상한 용적율을 높여 공급을 확대하고 인구와 가구수에 맞추어 공급평형을 39㎡~49㎡로 소형화하여야 한다. 둘째, 사업주체에게 세대당 매입하는 보상가를 높여야 한다. 서울시 역세권은 중심지 체계와 활성화에 따라 지가가 다름에도 불구하고 표준건축비로 차등없이 매입하는 것은 용적율 인센티브에도 불구하고 현실적이지 않은 사업성으로 사업추진속도가 낮음으로 적절한 보상이 따라야 한다.

셋째, 장기전세주택의 전세임대를 주변가격이 아닌 단지내 전세가격의 60~70%로 산정하여야 한다. 주변전세가로 산정시 현저히 낮은 가격이 책정되어 상대적으로 저렴하게는 공급할 수는 있으나 사업주체에게 적정한 보상과 SH공사의 재정을 위해서 현실화 하여야 한다. 낮은 전세보증금은 큰 장점이나 사업추진속도와 공급확대를 위해서는 적정수준의 임대보증금을 상향하여도 입주자격을 갖춘 수요자를 충분히 확보할 수 있다.

넷째, 장기전세주택의 공급 역세권 범위와 사업대상 규모를 확대할 할 필요가 있다. 장기전세주택은 임대보증금의 상승률이 주변 상승률보다 낮아 상대적으로 저렴하여 수요가 충분함으로 1차 역세권의 범위인 250~350m에서 추가로 확대할 필요가 있다. 그럼으로 역세권 범위를 확대하고 용적율과 인센티브를 확대하여 공급을 확대하여야 한다.

V. 결 론

서울시의 서민 임대주택정책이 저가 월세 개념의 임대아파트를 공급하는데 초점이 되어 있다. 그러나 소득분위 중산층의 주거안정과 저렴한 장기전세주택를 공급하기 위해서는 다양한 수요의 장기전세주택 공급을 확대할 필요가 있다. 특히, 역세권은 접근성과 편의성등으로 거주환경이 높고 대중교통 이용에 장점이 있음으로 제도의 개선의 방향을 모색할 필요가 있다. 최근 정부의 부동산 규제 정책으로 일반주택은 물론 공공임대 공급도 줄어들 것으로 보이고 다주택자에 대한 규제와 주택 보유세, 대출 규제대책을 지속 실행하고 있어 향후에 아파트는 매매값보다 전셋값이 더 크게 오를 것으로 판단된다.

전세보증금이 저렴한 정기전세주택에 대한 관심과 수요가 늘어 날것으로 보여 역세권에서의 장기전세주택의 공급을 확대하기 위해서는 다음과 같은 시사점 및 정책적 제도 개선방안

을 도출할 수 있다.

첫째, 장기전세주택 공급을 위한 역세권의 범위를 1차역세권 250~350m에서 추가 확대 방안을 모색하여야 한다. 역세권 위계에 따라 부도심에서도 고밀도 개발을 유도하는등 추가로 확대할 수 있는 방안이 고려되어야 한다. 둘째, 장기전세주택의 공급확대와 사업추진 속도를 위하여 용적율 및 인센티브, 보상가에 대한 확대방안을 마련하여야 한다. 셋째, 장기전세주택의 공급평형을 소형화하여 적정한 전세임대가와 수요에 균형을 맞추고 다양한 소득계층의 전세임대 수요를 확보하는 방안을 수립하여야 한다. 넷째, 장기전세주택의 전세임대가를 20년 장기에서 5년 단위로 주변 전세가를 보정하여 부동산환경에 따른 전세가격변화에 대응하는 방안이 수립되어야 한다.

본 연구에서는 장기전세주택의 실제 사례와 특성을 중심으로 문제점에 따른 시사점을 살펴보고 공급확대를 위한 서울시 정책 개선방안을 도출하였다. 향후 장기전세주택 정책에 대한 제도 개선 방향을 제시하는데 의의가 있다. 그러나, 정책 제도 개선방안에서는 심층적인 실증적인 분석을 토대로 제시하여야 하나 실 사례에 대하여 분석 비교한 관계로 실증분석에는 연구의 한계가 있었다. 구체적으로 장기전세주택의 공급활성화 및 제도 개선을 위하여 역세권의 범위 설정을 위한 체계적인 분석, 용적율과 인센티브 체계의 타당성, 가구수 및 인구변화를 반영한 공급 평형분석을 하여야 한다. 이에 따른 실증적인 연구분석 결과에 따라 구체적인 방향은 추가 연구가 필요하다.

마지막으로, 역세권 장기전세주택의 적정규모와 범위, 공급확대에 대한 구체적인 논의가 이루어지기를 기대한다. 그러나, 공공임대주택의 입주의사에 영향을 미칠 수 있는 요인인 역세권의 입지, 통근거리등 저소득계층의 주거이동 시 나타나는 중요한 변수를 고려하지 못하였다. 전세형 역세권 공공임대주택의 수요예측을 고려한 분석의 틀을 제시하지 않고 일반화한 것은 본 연구의 한계이다.

〈참고문헌〉

- 강미나, “공공임대주택 공급계획상의 과제”, 국토연구원, 2016.
- 권소혁·김행조, “공공지원 민간임대주택 계약자의 주거만족도에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」제47호, 대한부동산학회, 2018.
- 김동윤, “장기임대주택사업의 경제성 분석에 관한 연구”, 국토연구원, 2005.
- 김정섭·김준형·정지훈, “공공임대주택은 주변 주택가격을 실제로 떨어뜨리는가”, 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」, 한국주택학회, 2016.

- 김정훈, “임대주택단지 입지여건이 주변아파트가격에 미치는 영향분석”, 국토연구원, 2013.
- 김봉준·이현준, “ 공공임대주택 공급체계의 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」제27호, 대한부동산학회, 2008.
- 문상철·김윤중, “ 장기전세주택 수익적 타당성 분석”, SH도시연구원, 2014.
- 박상우·박환용, “공공임대주택 공급의 지역전세시장에 대한 영향 분석”, 국토연구원, 2014.
- 상남규·오동훈,“ 장기전세주택이 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 한국부동산분석학회, 2009.
- SH주택공사,「서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」, 2016.
- 서진형·권대중, “월·전세 전환배율의 적정성 검토 및 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 제42호, 대한부동산학회, 2016.
- 성진욱·이영민, “공공임대주택 입주의사에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 서울연구원, 2017.
- 안용진, “분양·임대 혼합 아파트단지 세대별 주거환경만족 결정요인 차이 연구”, 한국부동산연구원, 2019.
- 안치환, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2014.
- 양준석, “공공임대주택이 주변 전세시장에 미치는 효과”, 「한국경제지리학회지」, 한국경제지리학회, 2017.
- 오정석, “장기전세주택이 주택가격에 미친 영향”, 한국지적학회, 2010.
- 윤메솔, “서울시 공공임대주택의 입지현황 분석”, 한국주택학회, 2018.
- 임병호·지남석·윤진성·이재우,“임대주택 유형별 거주자의 주거인식 비교 연구”, 「국토계획」 제48권 제2호, 대한국토도시계획학회, 2013.
- 임재석, “공공임대주택 제도개선 방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 건국대학교 대학원, 2014.
- 진장익·이슬기·김재승·김정우, "공공임대주택의 지역적특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향", 한국감정원, 2018.
- 천현숙, “서울시의 공공임대주택정책 목표와 발전 방향”, 주택도시연구, 2019.

▮ 인터넷자료

- 국민은행 부동산시세(www.kbland.kr)
- 국토교통부 홈페이지 정책자료 및 통계자료(www.molit.go.kr)

- 네이버 부동산(land.naver.com)
- 서울특별시 홈페이지(www.seoul.go.kr)
- SH공사 홈페이지(www.i-sh.co.kr)
- 한국감정원 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr)

〈투고(접수)일자 2021.11.15. 심사(수정)일자 2021.12.10. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.157

공공임대주택 공급체계의 이원화 방안 연구

조흥연* · 이춘원**

A Study on the Dualization of Supply System for Public Rental Housing

Cho, heungyeon · Lee, chunwon

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 고찰
1. 공공임대주택의 개념
2. 우리나라 임대주택구조의 이론적 접근
3. 공공임대주택 유형의 변천 현황

Ⅲ. 공공임대주택 공급체계의 문제점
1. 소형평형의 공실 및 공급자 중심 공급계획
2. 지방자치단체의 공공임대주택 공급 및 재고
3. 복잡한 유형의 공공임대주택
4. 시사점

Ⅳ. 공공임대주택 공급체계의 이원화 방안
1. LH공사 중심의 공공형 공급체계(현행)
2. HUG 중심의 시장형 공급체계
3. 소결

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

Since the 1970s, in order to improve the poor residential environment due to rapid urbanization, the government has secured the inventory rate of public rental housing in the top 10 in the OECD through supply centered on LH Corporation. However, as the population declined and entered the era of low growth in the 2000s, the past supply method was no longer valid. Since the 2010s, it has been well received by supplying various types of public rental housing such as public-supported private rental housing, station-based youth housing, and social housing, but the supply has not increased significantly. On the other hand, considering policies such as happy housing and residential welfare road-map from the perspective of rental housing structure theory, according to Kemeny's theory, it is in the process of switching from a dualist rental model to a unitary rental model, and according to Harloe's theory, it is a process of switching from a residual model to a mass model. This study aims to propose a new supply method in addition to the existing LH Corporation's public rental housing supply method. In other words, HUG proposes a market-type supply method that supports the supply according to the market logic of private businesses by integrating and managing happy housing and social housing that have been supplied without a system through direct public offering or cooperation with local governments. Through this, LH Corporation will supply public rental housing to low-income families, and HUG and others will supply public rental housing to the 4th to 6th quintiles of income, such as young people and newlyweds, to form a dualization supply system.

Keywords : Public Rental Housing Supply System, LH Corporation, HUG, Rental Housing Structure Theory

* 정회원, 광운대학교 일반대학원 부동산법무학과 박사과정(niceyeon99@gmail.com, 주저자)
** 정회원, 광운대학교 법학부 교수(lcw@kw.ac.kr, 교신저자)

【국문요약】

1970년대 이후 급격한 도시화에 따른 열악한 주거환경을 개선하기 위하여 정부는 LH공사 중심의 물량 위주 공급을 통하여 OECD 10위권의 공공임대주택 재고율을 확보하였다. 하지만 2000년대 인구 감소와 저성장시대에 접어들면서 기존의 공급방식이 더 이상 유효하지 않게 되었다.

2010년대 이후 공공지원 민간임대주택, 역세권 청년주택, 사회주택 등 다양한 방식의 공공임대주택을 공급하여 큰 호응을 얻었지만 공급은 큰 폭으로 증가하지 못하였다.

한편, 임대주택 구조론 관점에서 행복주택과 주거복지로드맵 등의 정책을 고려할 때, Kemeny의 이론에 따르면 이원적 임대모델에서 단일적 임대모델로, Harloe의 이론에 의하면 잔여모델에서 대중모델로 전환하는 과도기적인 과정으로 판단된다.

이 연구는 기존 LH공사의 공공형 공공임대주택 공급방식에 더하여 새로운 공급방식을 제안하고자 한다. 즉, HUG가 직접 공모 또는 지방자치단체 협업방식으로 그간 체계 없이 공급한 행복주택과 사회주택 등을 공공지원방식으로 통합 관리하여 민간 사업자의 시장논리와 지역특성을 반영한 공급을 지원하는 시장형 공급방식을 제안한다.

이를 통하여 LH공사는 저소득계층을, HUG 등은 청년, 신혼부부 등 소득분위 4~6분위 계층을 대상으로 공공임대주택을 공급하는 이원화된 공급체계를 구성한다.

주제어 : 공공임대주택 공급체계, LH공사, HUG, 임대주택 구조론

Ⅰ. 서 론

1970년대 이후 급격한 도시화로 도시민의 열악한 주거환경이 사회문제화 되면서 주거관련 정책은 질적 측면보다 양적 측면이 더 시급하였다. 정부는 1962년 대한주택공사를, 1972년 주택건설촉진법을 제정하는 등 주택공급을 촉진하기 위하여 다양한 노력을 하였다. 특히 중앙정부는 LH공사[1](이하 “LH공사”로 통일하여 사용한다.)를 중심으로 저소득계층을 위한 임대주택을 대량공급하여 주거안정에 큰 효과를 발휘하였다.

국토교통부의 임대주택 통계에 따르면 2019년 말 기준 304만호의 임대주택 재고 중 공공

1) 1962년 대한주택공사, 1975년 한국토지공사가 각 설립된 이후 2009년 한국토지주택공사(LH공사)로 합병하였다.(LH공사 홈페이지(https://www.lh.or.kr/contents/cont.do), 2021.10.23. 방문)

임대주택이 166만호에 달하고,[2] 국토교통부 보도자료에 의하면 2020년 기준 공공임대주택 재고율이 OECD 10위권 수준을 달성할 만큼 양적 측면에서 괄목할 만한 성과를 달성하였다.[3]

그러나 2010년대 들어 고용 없는 저성장 경제구조가 고착화되고 인구 정체와 가구의 구성이 바뀌면서 저소득층 대상의 대량공급방식이 더 이상 유효하지 않게 되었다. 이를 반영하여 정부는 청년, 신혼부부 등 새로운 주거취약계층을 대상으로 행복주택의 공급을 2013년에 발표[4]하고, 서울특별시도 역세권 청년주택과 사회주택 등의 공급[5]을 시도하였다. 이러한 공공임대주택 유형의 새로운 시도는 수요자에게 커다란 호응을 얻었으나 저조한 공급실적 등 몇 가지 미흡한 부분도 확인하였다.

한편, 국가의 국민에 대한 주거권 확보의무의 근간으로 헌법 제35조 ③항 "국가는 주택개발정책 등을 통하여 모든 국민이 쾌적한 주거생활을 할 수 있도록 노력하여야 한다."를 꼽고 있다.[6] 이를 토대로 인구 정체와 저성장 경제구조 등 사회 환경 변화를 반영하여 2015년 주거기본법을 제정하였다.

또한, 동 법 제2조에 "주거권"을 "국민은 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다."로 정의하고 있다. 이어서 동법 제3조 2호에 주거지원 필요계층에 기존 대상계층인 저소득계층과 함께 신혼부부와 청년층을 포함하였는데 이는 국가의 향후 임대주택정책에 이러한 사회 환경의 변화를 반영하겠다는 의지의 표현으로 볼 수 있다.

1989년 주거복지 차원의 장기임대 성격의 공공임대주택인 영구임대주택을 처음 공급한 이후 약 30여년이 경과한[7] 시점에서 공공임대주택 유형의 변천흐름과 시장 상황을 임대주택 구조론에 대입해 보는 것도 의미가 있다고 판단한다. 이를 토대로 현행 공급체계에서의 미흡한 부분을 분석하고 이를 해결하는 방안으로 현재 변화하고 있는 사회 환경을 반영하여 공급체계를 이원화하는 방안을 제안하고자 한다.

공공임대주택관련 주제는 주거복지차원의 연구, 유럽의 선진사례 연구 등 다양하게 있으며, 특히 이 연구가 제시하고자 하는 공공임대주택의 공급체계를 주제로 다룬 논문도 일부 있

2) 국토교통부 통계누리 홈페이지(http://stat.molit.go.kr), 2021. 11. 6. 방문.
3) 국토교통부 보도자료, 「공공임대주택 재고율 8% 수준(누적 170만호, OECD 평균) 달성, OECD 10위권, 2022년에는 200만호 재고 달성 전망」, 2021. 9. 1.
4) 국토교통부 보도자료, 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」, 2013. 4. 1.
5) 서울연구원, 「서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구」, 서울특별시 연구용역, 2019, p.11.
6) 강한수, "주거복지정책의 정책변동에 관한 연구-정책수혜 대상 집단의 정책변동을 중심으로", 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2020, p.6.
7) 장경석, 송민경, "공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제", 「입법·정책보고서」, Vol. 65, 국회입법조사처, 2020, p.8.

다. 하지만 선행연구들은 대부분 주거복지차원의 공공임대주택의 개선 필요성을 단순히 언급하거나, 공공임대주택의 배분정책 등에 대한 문제점과 개선방안을 언급하고 있다. 또한 공공임대주택 공급체계의 문제점 분석과 개선 필요성을 종합적으로 언급한 연구도 있으나 그 연구시점이 오래되어 현재 상황을 반영하지 못하고 있다.

구체적으로 살펴보면, 임숙녀[8]는 취약계층을 위한 주거복지차원에서의 공공임대주택 공급·관리방안을 연구하면서 공공임대주택을 공기업이 일관적이고 효율적으로 관리하고, 나아가 입주자 참여와 공동체 형성을 통하여 지역사회 복지와의 거버넌스를 활성화 하여야 함을 주장하였다.

오근상[9]은 임대주택시장 변화에 따른 부담가능한 주택의 공급·배분정책에 관한 연구를 하면서 영국, 독일 및 한국의 임대주택 공급체계를 비교분석한 결과 우리나라의 부담가능한 주택 공급·배분정책에 대한 개선방안을 제시하였다.

그리고 임슬기, 이수형[10]은 각 정부마다 공공임대정책이 약간의 형태를 변경한 채 용어만 달리 한 공공임대주택 공급으로 현재는 일관성 있는 관리마저 어렵게 하고 있어 개선방안으로 공공임대정책을 총괄하는 근거 법령과 장기적으로 일관된 공공임대정책이 필요하다고 주장하였다.

최현일[11]은 공공임대주택 공급현황을 정부별로 비교분석한 후 발전방안을 제시하였는데, 공공은 장기 임대방식을 늘리고 민간은 분양전환하는 임대주택을 공급하게 하는 방식의 개선방안을 제시하였다.

김봉준, 이현준[12]은 공급체계의 문제점을 저소득층 입주자 선정방식, 배분기준 등으로 제시하고 그 개선방안으로 장기적인 재고 확보를 위한 지속적인 공급 유지, 입주자 선정제도의 개선 및 임대료의 지원 등 수요측면 중심의 방안을 제시하였다.

이 연구는 공공임대주택 공급구조의 문제점을 분석하고 그 해결방안으로 현재 진행중인 새로운 형태의 공공임대주택을 통합관리하여 기존 LH공사 중심의 공급방식에 HUG와 지방자치단체의 시장형 공급구조를 추가하는 방안을 제시하였다. 즉 사례가 있는 내용을 공공과

---

8) 임숙녀, "취약계층을 위한 주거복지차원에서의 공공임대주택 공급·관리제도에 관한 연구", 박사학위논문, 남서울대학교 대학원, 2016.

9) 오근상, "임대주택시장 변화에 따른 부담가능주택의 공급·배분정책에 관한 연구", 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2017.

10) 임슬기, 이수형, "공적임대주택 정책에 관한 소고 : 법령 및 정부별 시계열 비교를 중심으로", 「시장경제연구」, 제49집 제2호, 지암남덕우경제연구소, 2020.

11) 최현일, “공공임대주택 공급현황과 발전방안에 관한 연구”, 「집합건물법학」, Vol.15, 집합건물법학회, 2015.

12) 김봉준, 이현준, “공공임대주택 공급체계의 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, vol.27 No-, 대한부동산학회, 2008.

민간의 협업 형태로 조합하여 공공임대주택의 공급정책에 바로 적용 가능한 실행방안을 제시하여 주거복지를 한층 강화하였다는 점에 이 연구의 차별성이 있다.

이 연구는 공공임대주택 공급체계의 이원화 방안을 제시하여 공급의 적확성이라는 정책적 시사점을 도출하는 것을 목적으로 하고 있다. 이를 위하여 연구 방법과 범위를 아래와 같이 설정하였다.

첫째, 연구의 대상은 공공주택특별법상 공공임대주택, 민간임대주택에 관한 특별법상 공공지원 민간임대주택 및 법령상 근거는 없지만 서울특별시 등의 조례에 의한 사회주택 등의 개념을 포함하는 광의의 공공임대주택이다.

둘째, 연구의 범위는 공공임대주택의 개념을 법령과 외국의 사례로 조사하고, 이론적으로 임대주택 구조이론을 근거로 현재의 상황을 대입해 보았다. 이를 통하여 공급체계의 이원화 방안에 대한 근거와 향후 방향성을 확인하였다.

셋째, 이 연구에서 분석하고자 하는 공공임대주택 자료는 국토교통부가 매년 발표하는 주거실태조사, 통계누리 및 LH공사와 HUG 등 공공기관의 자료 등을 활용하였고 연구의 조사는 법제도적 측면과 선행연구 그리고 문헌조사를 통하여 진행하였다.

Ⅱ. 이론적 고찰

1. 공공임대주택의 개념

공공임대주택은 공공주택특별법 제2조 제1호 가목에 “임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택”으로 정의하고 있으며, 일반적으로 “국가 또는 지방자치단체의 재정으로 건설하거나 국민주택기금에 의한 자금을 지원받아 건설하여 임대하는 주택”으로 정의하고 있다. 그리고 그 종류는 공공주택특별법시행령 제2조 제①항에 8가지를 나열하고 있으며 〈표 1〉과 같다.

정부는 2017년 11월 주거복지로드맵을 발표하면서 기존의 공공임대주택에 공공지원민간임대주택의 개념을 포함하여 “공적임대주택”이라는 개념을 처음 도입하였다. 참고로 공공지원 민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제2조 제4호에 “임대사업자가 주택도시기금의 출자 등의 지원을 받아 건설 또는 매입한 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대료와 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택”으로 정의하고 있다.

〈표 1〉 공공임대주택의 유형 및 개념

구 분	개념
영구임대주택	국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
국민임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
행복주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
통합 공공임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
장기전세주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
분양전환 공공임대주택	일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
기존주택등 매입임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택 등을 매입하여 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
기존주택 전세임대주택	국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

자료 : 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr/), 2021.11. 5. 방문.

또한 외국의 경우 국가마다 문화적 특성과 언어가 달라 나라별로 '공공임대주택'의 용어를 〈표 2〉와 같이 다양하게 사용하고 있는데 특히 유럽의 경우 사회주택(social housing)이라는 용어를 주로 사용하고 있다.[13)]

〈표 2〉 국가별 '공공임대주택'의 용어

국가	용어(영어로 번역될 때 사용되는 용어)**
덴마크	공동주택(common housing) 또는 비영리주택(not-for-profit housing)
영국*, 네덜란드, 캐나다	사회주택(social housing)
오스트리아	이윤제한주택(limited-profit housing) 또는 국민주택(people's housing)
미국*, 이스라엘, 스웨덴, 스페인	공공주택(public housing)

* 미국과 영국은 각 용어 외에 부담가능한 주택(affordable housing) 프로그램을 병행 운영하고 있다.
** 해당 국가의 언어를 사용하는 것이 가장 정확하나 편의상 영어로 번역되는 용어로 표시한다.
자료 : Orna Rosenfeld(譯 사회주택포럼), 「UNECE 지역의 사회주택 모델, 경향, 과제」, (사)새로운 사회를 여는 연구원, (사)한국도시연구소, 2017, p.8. 정리

13) 김근용 외 3, 「공공임대주택 공급체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2015, p.19.

그 용어를 정리해 보면, 크게 'public'을 사용하는 군, 'social'을 사용하는 군, 그리고 'profit'을 사용하는 군으로 구분할 수 있다. 또한 그 용어의 공통적인 내용을 정의하면 "시장에서 적절한 주택을 구하는데 어려움을 겪는 가구에 행정적인 절차를 거쳐 시장가격보다 저렴한 가격으로 우선적으로 배분되는 공익적 서비스"라고 정리할 수 있다.[14)]

2. 우리나라 임대주택구조의 이론적 접근

일반적으로 임대주택 구조관련 모델은 Kemeny(1995, 2006)와 Harloe(1995)의 임대주택시장 모델을 자주 인용한다. 이 연구에서도 이 모델을 적용하여 우리나라 임대주택시장의 과거와 현재를 비교해 보았다.

참고로, 1990년대 유럽의 임대주택시장 상황과 정책특성을 배경으로 하는 이 모델을 상품성의 속성이 강한 우리나라 주택시장 상황에 대입하는 것이 다소 설명력이 떨어진다는 한계점은 있다.[15)] 다만, 이러한 한계점에도 불구하고 임대주택의 과거와 현재의 전체적인 변화 흐름을 쉽게 이해할 수 있다고 판단되어 이 모델을 활용하였다.

Kemeny는 각 나라의 복지체제, 주택의 점유형태 및 임대주택시장의 특성 분석 등을 통해 〈표 3〉과 같이 공공임대주택시장과 민간임대주택시장을 단일적 임대주택모델(unitary rental model)과 이원적 임대주택모델(dualist rental model)로 구분하였다.

〈표 3〉 Kemeny의 임대주택 모델 특성 비교

구분	이원적 임대주택 모델(dualist rental model)	단일적 임대주택 모델(unitary rental model)
정책목표	• 저소득층 위한 사회안전망 • 시장기능 미비점 보완	• 중저소득층 주거수준 대상 • 시장에서의 소비자 선호와 수요 중시
공공과 민간 관계	• 상호간 직접 경쟁 없고, 정책대상 다름	• 상호 경쟁관계(임대료, 점유안정성 등)
두 부문간 분절 정도 및 특성	• 점유 형태간 시장분리가 명확함 • 민간임대부문의 주거안정성 취약 • 저소득층 주거지 낙인, 잔여화 현상	• 점유형태간 시장분리 정도 약함 • 적절한 사회적 혼합으로 빈곤집중, 잔여화 현상 거의 없음
복지국가 유형	• 자유주의 복지, 잔여적 복지시스템	• 사회민주주의 복지, 보편적 복지시스템
대표 국가	• 영국, 미국, 캐나다, 일본	• 네덜란드, 스웨덴, 덴마크, 오스트리아

자료 : 진미윤(2011) p.91. 수정

14) Orna Rosenfeld(譯 사회주택포럼), 「UNECE 지역의 사회주택 모델, 경향, 과제」, (사)새로운 사회를 여는 연구원, (사)한국도시연구소, 2017. p.12.

15) 김수현, "동아시아 주택시장과 주택체제론의 현 단계-최근 동아시아 주택체제론이 정체된 이유", 「주택연구」, 제29권 제2호, 한국주택학회, 2021, p.80.

단일적 임대주택모델은 공공임대주택(non-profit renting)과 민간임대주택(profit renting)에 큰 차이 없이 분리되지 않은 시장이고, 이원적 임대주택모델은 공공과 민간이 각각 분리·운영되어 서로 다른 계층에게 주택을 공급하는 구조이다.[16]

Harloe(1995)는 주택을 복지국가를 지탱하는 교육, 의료, 연금과 달리 쉽게 상품화되어 흔들리는 기둥(wobbly pillar)으로 보았다. 따라서 임대주택은 결국 상품화, 탈상품화, 재상품화의 동일한 단계를 지나게 된다고 주장하며 공공임대주택시스템을 〈표 4〉와 같이 대중모델(mass model)과 잔여모델(residual model)로 구분하였다.[17]

대중모델은 저소득층만이 아니라 중산층 등 전체 사회 구성원을 대상으로 공공임대주택을 공급하며, 잔여모델은 저소득층에게 한정하여 사회안전망의 수단으로 공공임대주택을 공급하는 형태를 말한다.

〈표 4〉 Harloe의 임대주택 모델 특성 비교

구분	잔여적 모델(residual model)	대중 모델(mass model)
성격	• 사회안전망 차원	• 적극적이며 보편적인 복지정책
입주대상	• 저소득층 대상	• 중소득층까지 대상
공공임대주택 비중	• 낮음(자가소유 비중 높음)	• 높음(자가소유 비중 낮음)
복지국가 체계	• 자유주의	• 사회민주주의
특성	• 시장 매커니즘 중시(공공임대주택의 최소화)	• 공공임대주택을 다양한 계층에 공급

자료 : 고정희, 서용석(2018) p.14. 수정

Kemeny와 Harloe의 이론관련 선행연구 중 진미윤(2011), 고정희·서용석(2018), 김수현(2010)[18]은 우리나라를 공공임대시장과 민간임대시장의 명확한 구분과 저소득계층 대상의 공공임대정책 등으로 각각 이원적 임대주택모델과 잔여적 모델로 보았다. 하지만, 2010년대 행복주택과 주거복지로드맵 등의 공공임대정책에 비추어볼 때 우리나라 시장은 각각 단일적 임대주택 모델과 대중모델로 전환하는 과도기적 상태라고 판단된다.

즉, 위와 같이 우리나라 임대주택구조는 시대적·사회적 상황의 변화를 반영하면서 공급체계의 전환이 진행중에 있으며 그 방향은 저소득층에서 중위소득계층을 포함하고 공공 중심의

16) 진미윤, “국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향”, 「국토연구」, 제71권, 국토연구원, 2011, p.89.
17) 고정희, 서용석, "한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구", 「주택연구」, vol.26 No.2, 한국주택학회, 2018, pp.16∽17.
18) 김수현, “우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택-Harloe와 Kemeny의 논의를 중심으로-”, 「한국사회정책」, 제17집 제3호, 한국사회정책학회, 2010, pp.138~139.

공급체계에서 민간부문을 활용하는 방향으로 변화하고 있다. 이러한 점에 비추어 볼 때 공공임대주택의 공급체계 전환을 검토하는 것은 의의가 있다고 보여진다.

3. 공공임대주택 유형의 변천 현황

1971년~1980년에 공급된 임대주택은 대부분 1~2년의 단기임대 후 자가소유로 전환하는 방식이었기 때문에 저소득층을 위한 주거복지적 기능과는 거리가 멀었다.[19] 일반적으로 주거복지 성격의 공공임대주택은 1989년 영구임대주택부터라고 할 수 있다. 이 때부터 공공부문이 주거수혜계층에 직접 임대주택을 건설·공급하는 방식으로 영구임대주택(25만호)과 장기임대주택(35만호) 건설계획을 발표하여 공공임대주택을 공식적으로 주택공급정책에 처음으로 포함하였다.('주택 200만호 건설계획', 1989. 2.24)

하지만 김영삼 정부는 청약저축 가입자를 대상으로 50년 공공임대주택제도를 도입하면서 영구임대주택제도를 폐지하고 민간사업자의 5년 분양형 임대주택제도를 도입하였다. 이로 인하여 5년 분양형 임대주택이 민간에 의하여 무분별하게 건설되면서 50년 공공임대주택 외에 장기임대주택은 더 이상 공급되지 않았다[20]

우리나라의 공공임대정책은 1998년 국민의 정부가 들어서면서 현재의 틀을 갖추게 되었다. 즉, 2002년 4월 '국민임대주택 100만호 건설계획'을 확정·발표하여 현재 가장 큰 비중을 차지하고 있는 국민임대주택의 공급을 위한 기초가 만들어졌다.

그리고 실질적으로 공공임대주택이 대규모로 공급되기 시작한 것은 국민임대주택 100만호와 함께 '장기 공공임대주택 150만호 건설계획'을 수립한 참여정부부터이다.

이명박 정부에서는 기존 임대형 공공임대주택과 분양형 주택을 혼합하는 보금자리주택을 공급하였다. 개발제한구역과 도심 외곽지역을 중심으로 공급한 보금자리주택은 그동안 공급이 중단되었던 영구임대주택과 새로운 형태의 장기전세주택을 포함한 공공임대주택의 새로운 유형이다.

박근혜 정부에서는 철도부지와 국유지 등 도심내 유휴부지에 청년 등을 위한 행복주택과 함께 과거 보금자리주택을 통합하여 공공임대주택을 공급하는 계획을 세웠다.[21] 아울러 민간의 임대주택 재고를 공공임대주택으로 활용하기 위하여 '준공공 임대주택제도'와 '기업형 임대주택(뉴스테이)'를 도입하였으며, 택지, 세제 등의 인센티브를 부여하여 저렴한 민간임대주

19) 어명소, "공공임대주택과 민간임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석", 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2015, p.39.
20) 어명소, 앞의 논문, 2015, p.41.
21) 김지현, 임희정, "행복주택사업의 성인지적 분석과 개선과제", 대한부동산학회지」, vol.38-4호, 대한부동산학회, 2020, p.73.

택의 공급 확대를 유도하였다.

문재인 정부는 2017년 11월 발표한 주거복지 로드맵에서 보편적 주거복지 실현을 제시하면서 기존 저소득계층에 청년, 신혼부부 등 주거사다리 개념을 추가하여 소득분위 4~6분위까지 포용하였다. 한편, 공공성이 부족하다는 이유로 분양전환 공공임대주택(10년)과 뉴스테이를 폐지하고 공공지원 민간임대주택을 도입하여 공공임대주택과 함께 '공적임대주택'이라는 용어를 처음 사용하였다.[22)]

Ⅲ. 공공임대주택 공급체계의 문제점

1. 소형평형의 공실 및 공급자 중심 공급계획

LH공사가 2021년 국정감사에서 국토교통위원회에 제출한 자료중 행복주택의 공실율을 정리하면 〈표 5〉와 같다. 참고로 행복주택은 상대적으로 큰 규모의 개발을 통한 공급방식으로 대량공급의 장단점을 가지고 있는 공공임대주택 유형이다.

〈표 5〉를 보면, 전체 면적별 평균 공실율이 약 8.2%인 반면 30㎡ 미만의 소형평형은 평균 이상의 공실율을 보이고 있어 공공임대주택 수요는 30㎡ 이상의 면적을 요구하고 있다는 것을 알 수 있다. 반면, LH공사의 2022년 건설형 임대주택 공급계획을 보면, 전체 56,400호 공급계획 중 30㎡ 미만의 소형임대주택이 약 46% 차지하고 있어 수요측면의 30㎡ 이상 면적의 요구를 반영하지 못하고 있다. 이는 시장논리에 의한 수요 측면보다 공급자 위주의 물량기준 목표 달성에 중점을 둔 공급사례라고 볼 수 있다.

〈표 5〉 행복주택 면적별 공실현황(2020년말)

면 적	10~20㎡ 미만	20~30㎡ 미만	30~40㎡ 미만	40~50㎡ 미만	50㎡ 이상	합계
공급 호수	16,650	26,287	22,823	1,942	9	67,711
공실 호수(6개월 이상)	2,086	2,172	1,223	38	0	5,519
공실율	12.5%	8.3%	5.4%	2.0%	0.0%	8.2%
2022년 건설형 공공임대주택 공급계획	2,700	23,400	11,700	13,800	4,800	56,400

자료 : LH공사 2021년 국정감사 제출자료(홍기원 의원실, 이종배의원실 정리)

22) 남영우, "OECD국가의 사회주택 공급분석을 통한 주거복지정책의 방향성 제시", 「대한부동산학회지」, vol.37-4호, 대한부동산학회, 2019, p.77.

2. 지방자치단체의 공공임대주택 공급 및 재고

2019년말 지역별 사업주체별 공공임대주택 재고 현황은 〈표 6〉과 같다. 전국 지자체가 보유하고 있는 재고율은 약 17%인데 서울, 부산을 제외한 나머지 지역은 모두 전국 평균인 17%보다 훨씬 작다. 특히, 서울지역은 훨씬 많은 67% 수준인데 반해 전라, 경상권 등 수도권과 멀리 떨어진 지역은 2~3%에 불과하다.

〈표 6〉 지역별 사업주체별 공공임대주택 재고 현황

(2019년말 기준 ; 천호)

지역	계	LH	지자체	민간 건설사	지자체 비율	지역	계	LH	지자체	민간 건설사	지자체 비율
총계	1,660	1,202	287	171	17%	세종	18	9	1	8	6%
서울	308	102	206	-	67%	경기	465	419	20	26	4%
부산	83	61	16	6	19%	강원	55	37	2	16	4%
대구	80	67	10	3	13%	충청권	17	93	4	20	3%
인천	83	73	9	1	11%	전라권	155	89	3	63	2%
광주	70	56	7	7	10%	경상권	133	115	4	14	3%
대전	55	50	4	1	7%	제주	18	12	1	5	6%
울산	20	18	1	1	5%						

자료 : 국토교통부 통계누리 임대주택 통계, 장경석외 1(2020), p.44. 재구성

즉, 지역의 특성을 잘 파악하고 있는 지자체의 공급과 재고율을 높여야 지역의 수요특성을 반영한 효과적인 공공임대주택 공급이 가능할 것이라고 판단된다.

3. 복잡한 유형의 공공임대주택

공공임대주택은 1989년 영구임대주택을 도입한 이후로 각 정부마다 다른 유형의 공공임대주택을 공급하면서 〈표 7〉과 같이 복잡한 유형의 재고를 보유하게 되었다.

〈표 7〉 공공임대주택 유형별 재고 현황(2019년말)

구분	계	영구 임대	50년 임대	국민 임대	행복 주택	10년공공 임대	5년공공 임대	사원 임대	장기 전세	매입 임대	전세 임대
호수(천호)	1,660	209	112	541	63	213	61	15	33	146	267
비율(%)	100	12.6	6.7	32.6	3.8	12.8	3.7	0.9	2.0	8.8	16.1

자료 : 국토교통부 통계누리 임대주택통계(http://stat.molit.go.kr), 2021.11. 5. 방문.

LH공사의 청약센터 홈페이지[23] 안내를 보면 입주신청 안내가 신혼희망타운, 임대주택, 매입임대, 전세임대로 구분하고 있다. 그 중 임대주택을 선택하면 다시 국민임대, 공공임대, 영구임대, 행복주택, 장기전세, 신축다세대매입임대로 구분하고 있다.

상기 예시만 보아도 공공임대주택의 유형이 너무 많고 그 유형마다 입주요건과 자격이 달라 수요자의 혼란을 야기하면서 관리도 어렵게 하고 있다.

참고로 국토교통부의 주택업무편람(2021)에 의하면 임대기간이 10년 이상인 장기공공임대주택에도 영구, 50년, 국민, 전세, 10년 임대 등 여러 종류가 있으며 각 유형별로 입주요건과 자격 역시 조금씩 상이하다.

4. 시사점

중앙정부의 LH공사 중심의 공공임대주택 공급은 단기간에 저소득계층의 주거안정에 크게 기여하였지만 중앙정부 중심의 공급구조 문제로 현재의 사회 환경 변화를 반영하지 못하였다. 그 결과 수요측면의 변화와 지자체의 지역 특성을 반영하지 못한 공급으로 공실과 대기자 수가 늘어나고 복잡한 유형의 공공임대주택을 양산하게 되었다.

이러한 문제점에 대한 해결방안으로 첫째, 다양한 규모와 품질을 구비한 공공임대주택 공급으로 가구원 수, 청년계층 등 수요자의 다양한 요구를 충족시킬 수 있도록 시장 원리가 작동하는 공급방식의 보완이 필요하다.

둘째, 공공임대주택도 부동산의 일종으로 해당 지역의 특성을 반영한 수요에 대응한 공급이 필요하다. 특히 공공의 재원이 투입되는 공공임대주택의 경우 세금 낭비 방지와 효율적인 운영을 위하여 더욱 필요하다.

셋째, 명칭만 달리하는 유사한 형태의 공공임대주택을 단순화하고 입주요건과 자격 등을 통합관리하여 공실과 대기자 수를 줄이도록 한다.

Ⅳ. 공공임대주택 공급체계의 이원화 방안

이 장에서는 기존 LH공사 중심의 공공형 공공임대주택 공급방식에 추가하여 HUG 중심의 시장형 공급방식을 제안한다. 이러한 공급체계의 이원화를 통하여 저소득층 대상의 공공형과 청년, 신혼부부 등 대상의 시장형으로 구분하여 수요자 맞춤형 주거복지 개념으로 진화

23) LH청약센터 홈페이지(https://apply.lh.or.kr/LH/index.html), 2021.11.19. 방문.

하는 효과도 기대한다.

1. LH공사 중심의 공공형 공급체계(현행)

LH공사는 2019년 말 현재 약 166만호의 공공임대주택 재고 중 72.4%인 약 120만호를 보유하는 등 공공임대주택의 공급역할을 충실히 수행하고 있다.(〈표 6〉 참조) 특히, 택지개발을 통한 임대주택의 대량 공급방식은 국가의 지원을 통해서 주거안정이 필요한 저소득계층에게는 향후에도 유효한 정책이다. LH공사의 개발과 분배 경험은 소득분위 1~3분위 계층을 대상으로 공공형 주거복지방안으로 계속 유효하게 작동할 것이다.

또한 LH공사는 해당 임대주택의 의무 임대기간이 종료하거나 임대사업자가 원하는 경우 입주자에게 분양전환을 하지 않고 국가재정과 주택도시기금이 적정 이윤을 보장하고 환매하여 공공임대주택의 사업부지가 영구적으로 유지하도록 한다. 이를 통하여 시간이 경과할수록 보다 더 저렴한 공공임대주택을 공급하는 효과도 기대할 수 있다.

참고로 서울특별시의 사회주택사업에서 토지임대부 사회주택의 건물을 임대기간 종료 후 사회주택사업자로부터 당초 신고한 공사비로 환매하여 토지와 지상의 건물을 모두 소유하여 사회주택사업의 영속성을 도모하고 있다.[24]

2. HUG 중심의 시장형 공급체계

HUG는 2018년부터 민간의 사업제안을 대상으로 공공지원 민간임대주택을 공모선정하여 임대리츠 구조를 만들어 주택도시기금 융자와 HUG의 보증기능을 통하여 민간의 공공임대주택 공급을 지원하고 있다.

참고로 공공지원 민간임대주택은 임대사업자가 민특법에 따른 주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득(건설, 매입)하여 임대료와 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 주택이다. 즉, 이러한 주택도시기금 출·융자 지원과 용적률, 건축규제 완화 등 공공의 지원을 받는 대신 초기임대료, 임대기간 등을 제한하여 일정 수준의 공공성을 확보하게 하여 청년·신혼부부 등 주거취약계층에게 역세권 등에 중점 공급하는 임대주택 유형이다.[25]

2017년 공모방식 도입 이후 2021년 10월 현재까지 약 14건의 공모에서 38개 사업장을 선정하여 25,324세대의 임대주택을 공급하였으며, 그 내용은 아래 〈표 9〉와 같다.

---

24) 서울특별시 사회주택플랫폼(https://soco.seoul.go.kr/suppo/soFinance.do), 2021.11. 5. 방문.
25) 주택도시보증공사 홈페이지(http://www.khug.or.kr/hug/web/lr/ph/lrph000002.jsp), 2021.11. 12. 방문.

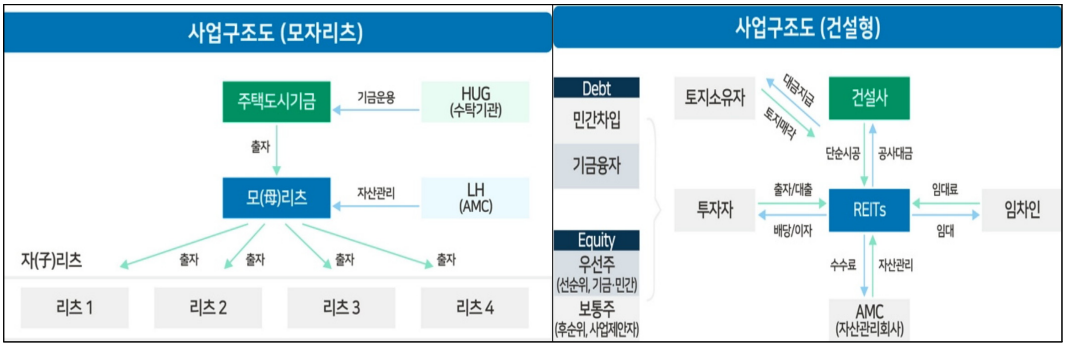
HUG의 이러한 기능을 공공임대주택 전체로 확장하여 직접 공모절차를 진행하여 주택도시기금 출·융자와 HUG 보증상품을 활용한 금융지원으로 민간부문의 공공임대주택 공급을 직접 지원할 수 있다. 또한 전국 지방자치단체와 협업하여 각 지방자치단체가 공모·선정한 사업장에 주택도시기금과 공사의 보증상품을 지원하는 방식도 병행할 수 있다.

〈표 9〉 HUG의 임대리츠사업 공모 현황

구분	2017	2018	2019	2020	2021(10월)	합계
사업장 수(개)	2	10	11	9	6	38
세대수(세대)	2,249	6,205	8,009	5,333	3,528	25,324

자료 : HUG 주택도시금융연구원

이 방식은 2019년 HUG와 서울특별시의 업무협약을 통하여 서울특별시가 공모·선정한 사회주택 사업장에 HUG가 금융을 지원하여 사회주택 공급을 지원하는 사례를 활용한 것이다.[26]



자료 : 주택도시보증공사 홈페이지(http://www.khug.or.kr/hug/web/lr/fi/lrfi000002.jsp)

[그림1] HUG의 민간제안 방식 임대리츠 구조도

이렇게 HUG의 직접 공모방식과 지방자치단체 연계 공모방식을 통하여 (입주대상인 수요자가 원하는) 시장성 있는 공공임대주택을 공급할 수 있다. 이러한 방식으로 지역 특성을 반영하고 주택 규모 등 다양한 주거품질의 공공임대주택을 공급하여 수요자의 요구를 충족시켜 공실과 대기자의 수를 획기적으로 감소시킬 수 있다. 아울러 공공의 자원이 체계적으로 배분되는 효과도 부수적으로 기대할 수 있다.(Ⅲ장 1,2번 문제점 해결방안)

26) HUG 사회임대주택 홈페이지(http://www.khug.or.kr/support/web/bs/ds/bsds000002.jsp), 2021. 11.19. 방문.

또한 과거 복잡한 명칭과 유형의 공공임대주택을 사업방식에 따라 건설형과 매입형으로 구분하여 유형을 통합하여 관리할 수 있다. HUG의 금융 등 공공의 지원수준에 따라 입주시 적용할 임대료를 차등화하여 같은 단지라도 수요자가 원하는 다양한 임대료 수준과 품질을 시장원리에 따라 제공할 수 있다.(Ⅲ장 3번 문제점 해결방안)

3. 소결

우선 국가의 지원이 절대적으로 필요한 소득분위 1~3분위 계층에는 (현행과 같이) LH공사를 중심으로 공공의 성격을 강화하여 주거안정에 집중한다.

그리고 청년, 신혼부부 등 소득분위 4~6분위 계층에는 HUG와 지방자치단체를 중심으로 시장 원리를 가미한 공급구조로 수요자의 다양한 욕구와 지역특성을 반영하여 적확한 공공임대주택 공급정책을 수행한다. 이를 통하여 현행 공실과 대기자 수를 줄이고 나아가 정책수혜자의 상위계층 이전을 지원하는 주거사다리 기능도 기대할 수 있다.

또한 복잡한 명칭의 공공임대주택을 건설형과 매입형으로 구분하고 공공지원의 정도에 따라 임대료 등을 차등화하여 공공임대주택의 유형과 관리를 단순화 할 수 있다.

아울러 공공임대주택의 임대기간이 종료하면 LH공사가 국가의 재정과 주택도시기금으로 환매하는 방식으로 공공임대주택사업을 영속적으로 유도할 수 있다.

Ⅴ. 결 론

1989년 영구임대주택을 공급한 이후 30여년의 짧은 기간에 우리나라는 OECD 10위권 수준의 공공임대주택 재고율을 확보할 만큼 괄목할 성과를 거두었다. 그러나 2010년 이후 인구·사회변화로 중앙정부 중심의 공공임대주택 공급방식은 더 이상 유효하지 않게 되었으며 나아가 패러다임의 전환이 필요하게 되었다.

구체적으로 문제점을 열거하면 1)소형 평형에 공실이 많은 수요측면을 외면한 공급자 중심 공급방식, 2) 수도권 외 지방의 경우 지방자치단체가 직접 공급하거나 보유한 재고가 거의 없는 점, 3) 공공임대주택의 유형이 너무 복잡하다는 점이다.

이 연구는 이러한 문제점을 개선하기 위하여 아래와 같이 공공임대주택 공급체계의 이원화방안을 제안한다.

먼저, LH공사는 현행과 같은 방식으로 공공형 공급체계를 담당하여 국가의 재정이 절대

적으로 필요한 소득분위 1~3분위 저소득계층을 대상으로 공공임대주택을 공급한다.

그리고, HUG와 지방자치단체는 시장형 공급체계를 담당하여 청년, 신혼부부 등 소득분위 4~6분위 계층을 대상으로 지역특성과 수요측면을 반영하는 동시에 기금융자와 보증상품을 통하여 민간사업자의 시장원리에 의한 공급을 직접 지원한다. 이러한 공공의 지원을 통하여 청년, 신혼부부 등에게 주거사다리 기능도 수행할 수 있다.

추가로 LH공사는 의무임대기간이 종료한 공공임대주택을 환매하여 영구적인 공공임대주택 공급의 토대를 마련한다.

상기와 같이 이 연구는 공공임대주택 공급체계의 이원화방안을 제시하였지만, 아래와 같이 미흡한 부분이 남아있다.

먼저 HUG를 중심으로 공급하는 시장형 공공임대주택 방안의 재원은 민간 부문의 재원도 활용할 수 있는 점을 장점으로 꼽았다. 구체적으로 주택도시기금의 출융자와 입주자의 임대보증금 외에 건설회사의 참여와 연기금 등 기관투자자의 투자를 고려해 볼 수 있다. 임대료채권의 유동화,[27] 커버드 본드 등 크게 지분형과 채권형의 방법으로 자금을 모집하는 방식을 고려할 수 있는데 이에 대한 연구가 부족하다.

또한, 1989년 영구임대주택이 공급되면서 공공임대주택이 본격적으로 공급된 이후 약 30여년이 경과하여 노후화한 공공임대주택의 사후관리에 대한 논의가 필요한 시기이다. 리모델링과 재건축 등 주택의 물리적인 사후관리방안 외에 입주민의 조치와 소요재원 조성방법 등에 대한 법률적 접근과 수요측면의 금융지원방안에 대한 후속 연구를 기대한다.

〈참고문헌〉

- 강한수, “주거복지정책의 정책변동에 관한 연구-정책수혜 대상 집단의 정책변동을 중심으로”, 박사학위논문, 단국대학교 대학원, 2020.
- 고정희, 서용석, "한국 사회주택의 잔여적 성격의 원인에 관한 연구", 「주택연구」, vol.26 No.2, 한국주택학회, 2018.
- 김근용, 김혜승, 박천규, 이윤상, 「공공임대주택 공급체계 개선방안 연구」, 국토연구원, 2015.
- 김봉준, 이현준, “공공임대주택 공급체계의 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, vol.27, 대한부동산학회, 2008.
- 김수현, “동아시아 주택시장과 주택체제론의 현 단계-최근 동아시아 주택체제론이 정체된

27) 한국금융연구원. "국제금융 이슈 : 임대료 유동화를 통한 신종유동화증권의 등장", 「주간금융브리프」, 제21권 제33호, 2012, pp.16-17.

이유”, 「주택연구」, 제29권 제2호, 한국주택학회, 2021.
- 김수현, “우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택-Harloe와 Kemeny의 논의를 중심으로-”, 「한국사회정책」, 제17집 제3호, 한국사회정책학회, 2010.
- 김지현, 임희정, “행복주택사업의 성인지적 분석과 개선과제”, 「대한부동산학회지」, vol.38-4호, 대한부동산학회, 2020.
- 남영우, “OECD국가의 사회주택 공급분석을 통한 주거복지정책의 방향성 제시”, 「대한부동산학회지」, vol.37-4호, 대한부동산학회, 2019.
- 봉인식, 남원석, 「공공임대주택 이렇게 바꿔라」, 학고재, 2021.
- 서울연구원, 「서울시 사회주택 기본계획 수립에 관한 연구」, 서울특별시 연구용역, 2019.
- 어명소, "공공임대주택과 민간임대주택 거주가구의 수요특성 비교분석", 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2015.
- 오근상, “임대주택시장 변화에 따른 부담가능주택의 공급·배분정책에 관한 연구”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2017.
- 임숙녀, “취약계층을 위한 주거복지차원에서의 공공임대주택 공급·관리제도에 관한 연구”, 박사학위논문, 남서울대학교 대학원, 2016.
- 임슬기, 이수형, "공적임대주택 정책에 관한 소고 : 법령 및 정부별 시계열 비교를 중심으로", 「시장경제연구」, 제49집 제2호, 지암남덕우경제연구소, 2020.
- 장경석, 송민경, “공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제”, 「입법 · 정책보고서」, Vol. 65, 국회입법조사처, 2020.
- 진미윤, “국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향”, 「국토연구」, 제71권, 국토연구원, 2011.
- 최현일, “공공임대주택 공급현황과 발전방안에 관한 연구”, 「집합건물법학」, Vol.15, 집합건물법학회, 2015.
- 한국금융연구원. "국제금융 이슈 : 임대료 유동화를 통한 신종유동화증권의 등장", 「주간금융브리프」, 제21권 제33호, 2012.
- Orna Rosenfeld(譯 사회주택포럼), 「UNECE 지역의 사회주택 모델, 경향, 과제」, (사)새로운 사회를 여는 연구원, (사)한국도시연구소, 2017.
- 국토교통부(https://www.molit.go.kr), 국토교통위원회(https://ltc.na.go.kr),
- 국가법령정보센터(https://www.law.go.kr/), LH공사 홈페이지(https://www.lh.or.kr),
- HUG 홈페이지(http://www.khug.or.kr) 등

〈투고(접수)일자 2021.12.15. 심사(수정)일자 2021.12.23. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.175

빅데이터를 활용한 서울 강남역 상권의 코로나 전후 트렌드 분석

최정환*

Analysis of Trends before and after COVID-19 in the Trade Area of Seoul Gangnam Station Using the Big data

Choi, Jeong Hwan

목 차

Ⅰ. 서론

Ⅱ. 이론적 배경
1. 상권과 소비트렌드
2. 상권에 대한 정보검색
3. 빅데이터와 텍스트마이닝

Ⅲ. 연구방법
1. 자료수집
2. 전처리과정

Ⅳ. 분석결과
1. 단어 빈도수 분석
2. N-gram분석
3. TF-IDF분석
4. 연결중심성분석
5. 매트릭스 분석 및 매트릭스 차트
6. 토픽모델링

Ⅴ. 결론 및 논의
1. 분석결과의 요약
2. 논의 및 시사점

ABSTRACT

This study attempted to analyze the changes in consumption trends before and after COVID-19 in the representative Gangnam Station trade area of Seoul using social big data. Data was collected and analyzed using Textom.

As a result of word frequency analysis, it was found that the characteristics of the trade area linked to Yeoksam-dong disappeared after COVID-19 and the function of the meeting place weakened a lot. In the N-gram analysis results, after COVID-19, changes in type of business was detected. The analysis results of TF-IDF showed that there was a change in type of business in the Gangnam Station trade area before and after COVID-19. As a result of the analysis of connection centrality, it was found that the search for location information, food-related keywords, and health-related information has been increasing, but the centrality of trade area such as meetings and dinner is gradually weakening. Matrix analysis results showed that after COVID-19, the relationship between Gangnam Station and restaurants was decreased slightly. Topic modeling results showed that after COVID-19, the core type of industry of Gangnam Station is likely to change in trends from general restaurants and academy-oriented type of industry to various types of industry.

Therefore, this study is significant in that it has confirmed that changes in consumption trends in trade area can be predicted using unstructured information such as online comments.

Keywords : trade area, consumption trends, big data, text mining, textom, topic modeling

* 정회원, 단국대학교 박사수료(triped@nate.com, 주저자)

【국문요약】

본 연구는 서울시 상권의 대표적인 강남역 상권의 코로나 전후의 소비 트렌드 변화를 소셜 빅데이터를 사용하여 분석하고자 하였다. 이를 위하여 텍스톰을 이용하여 데이터의 수집 및 분석을 진행하였다.

단어 빈도수 분석결과, 코로나 이전 역삼동과 연계된 상권으로서의 특징이 코로나 이후에는 사라졌고 미팅 장소의 기능이 많이 약화된 것으로 나타났다. 또한 코로나 전후 강남역 상권의 업종 변화가 있었음을 알 수 있었다. 코로나 이전보다 이후에 매장의 위치 정보와 음식 관련 키워드, 건강을 고려한 정보 검색 등이 증가하고 있지만 만남과 저녁 식사 등의 상권 중심성이 점점 약화되고 있는 것으로 나타났다. 매트릭스 분석결과에서는 코로나 이후에는 강남역과 맛집의 연관성은 소폭으로 감소한 것으로 나타났고 미팅 장소로서 강남역의 기능은 약화된 것으로 나타났다. 토픽 모델링 결과에서는 코로나 이후에는 강남역의 핵심 업종이 일반적인 식당과 학원 중심의 매장에서 다양한 업종으로 트렌드 변화 가능성이 높은 것으로 나타났다. 본 연구는 온라인 댓글과 같은 비정형정보를 활용하여 상권의 소비 트렌드 변화를 예측할 수 있다는 사실을 확인하였다는 점에서 향후 상권의 소비 트렌드 변화에 대한 연구에 기여할 것으로 기대된다.

주제어 : 상권, 소비 트렌드, 빅데이터, 텍스트마이닝, 텍스톰, 토픽모델링

Ⅰ. 서 론

최근 4차 산업혁명에 대한 업계의 관심이 높아지면서 전 세계적으로 매우 빠르게 확산되고 있는 코로나바이러스감염증-19(이하 COVID-19)의 거리두기로 인해 사람들의 일상은 비대면 중심의 언택트 방식으로 급속히 변화되었다.[1] COVID-19 발생 이후 전 세계적인 팬데믹 현상과 함께 감염 공포와 감염 억제 정책으로 인한 경제적 타격, 심리적 타격이 전 세계 경제를 뒤흔들고 있다.[2] 특히 지역 상권은 사회적 거리 두기 등 방역 지침의 시행으로 인하

1) 전승화·김정호, “언택트 산업확산의 이론적 배경과 전망”, 「신산업경영저널」, 제38권 제1호, 이화여자대학교 경영연구소, 2020, p.96.

2) Baldwin, R., & Di Mauro, B. W. (2020). Economics in the time of COVID-19: A new eBook. VOX CEPR Policy Portal, p2~3.

여 소비자들의 기대·소비 심리가 위축되었고, 관련 제품 및 서비스 이용에 대한 수요가 대폭 감소하였다. 강남역은 모든 서비스 업종이 분포한 가장 매력적인 상권이지만 코로나 이후 사회적 거리두기로 인한 식당, 카페, 쇼핑, 미용실 등 매출 급감의 어려움이 매우 큰 지역이다.

이와 같은 코로나 이후의 새로운 트렌드의 변화를 해석하는 데 있어서도 빅 데이터의 중요성은 날로 커지고 있다. 최근의 인터넷 포털과 SNS 등을 이용하는 소비자들의 다양한 온라인 자료 수집이 가능해지면서 상권의 유형과 특정 지역 상권의 특성을 분석하는 텍스트마이닝 분석 기법이 개발되기 시작하였다. 이러한 텍스트마이닝 기법은 검색어 및 댓글 등과 같은 빅데이터의 시계열 빈도 분석뿐만 아니라 상권 검색 관련 주제어들의 연관성 분석과 감성 분석 등과 같은 다양한 도구를 이용하여 상권 특성을 파악하는 연구들에 많이 활용되어 지고 있다.

강남역 상권의 경우 유동인구,점포가 많고, 불황일 때도 유동인구 변화가 없다는 점과 인프라의 구축으로 인해 다른 상권보다 백화점, 쇼핑센터가 잘 발달하였고 재래시장이 취약한 특성을 가지고 있다. 따라서 상권의 고급화를 형성하고 흡인력을 제고하여 계속적으로 발전된다는 특성이 있으며,[3] 벤처기업을 중심으로 상권이 활성화되고 이는 남부지역의 디지털산업의 성장축으로서 지속적인 성장이 가능한 성격도 가지고 있다. 개별공시지가가 강남역에 접근하면서 더욱 높아지는 현상이 뚜렷하고,[4] 명동역 상권과 더불어 대표적 활성화된 상권으로 특징지어지는 경향[5] 이 있으므로, 본 연구에서 도심상권의 대표적인 상권으로 소비자 트렌드를 살피고자 하는 목적으로 대상지로 선정되었다.

따라서 본 연구에서는 코로나 전후의 상권의 소비 트렌드 분석을 위하여 강남역을 선정하여 온라인 정보 검색, 댓글 등의 자료를 수집하여 텍스트마이닝을 수행하였다. 코로나 이후에는 소비 트렌드 변화에 따라서 온라인 중심 소비 비즈니스의 기회가 될 것으로 보이며,최근에는 COVID-19로 기인한 보상행동으로서의 소비 및 건강관련 소비의 증가 [6] 로 나타나는 등 COVID-19의 영향이 소비자의 트렌드로 나타나고 있다. 따라서 본 연구에서는 코로나 이후 상권의 소비자트렌드가 강남역 상권에서 어떻게 형성되는지를 소비자의 행동의 결과물로 나타난 빅데이터를 이용하여 그 트렌드 변화를 확인하고자 한다.

---

3) 황송미, “소비문화 변화에 따른 구매행위 유발을 위한 쇼핑공간 연구-강남역 주변 쇼핑시설 계획안-”, 석사학위논문, 경희대학교 대학원, 2007, p34.

4) 곽갑신, “도심 상업지 업종분포의 유형에 관한 연구-강남,서초지역의 상업지 업종을 중심으로-”, 석사학위논문, 광운대학교 대학원, 2009, p41.

5) 정승영·도희섭, “서울시의 상권분류에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, Vol.29, No.2, 대한부동산학회, 2011, p336~337.

6) 최재연, “코로나-19(COVID-19)로 인한 사회적 위험이 소비심리와 HMR구매패턴에 미치는 영향”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2020, p30.

Ⅱ. 이론적 배경

1. 상권과 소비 트렌드

상권은 점포와 고객을 흡인하는 지리적 영역이며, 소비자의 공간선호의 범위를 의미하는 것[7]으로, 소비자 선호공간의 범위[8] 이자 한 점포가 어떤 기간에 거래를 획득하는 지역으로 정의되며, 특정점포의 상품이나 서비스를 판매할 확률이 0 이상인 잠재고객층을 포함한 지역으로 정의되며,[9] 하나의 점포가 특정기간동안 수익을 창출할 수 있는 지역으로도 정의할 수 있다.

이러한 상권의 유형은 상권이 위치한 지리적 분류, 소비특성별 분류, 거리적 접근성에 따른 분류로 구분할 수 있다.[10] 또한 상권은 중심지와 유사한 개념이지만 현실에서는 번화가의 의미로 사용된다.[11] 이정란(2017)[12]은 업종다양성에 따른 상권의 형성과정 및 변화특성에 관한 연구를 통하여 서울시 상권의 형성과정을 살펴보고 업종다양성에 따른 점포변화의 변화특성을 분석하였다. 분석 결과 서울시의 상권은 도심지역과 도심 외 지역의 변화양상이 다른 것으로 나타났다. 과거의 소비자는 비교쇼핑에 중점을 두었고, 여가소비 등의 증가로 인해 다목적쇼핑의 비중이 커지는 소비행태변화가 나타남을 보였다.

최근 소비 트렌드의 흐름을 살펴보면 COVID-19의 급격하고 장기적인 확산으로 인해 소비자의 생활에서는 비대면 중심의 경향이 급속히 확대되어서 대학을 비롯한 각급 학교에서는 원격수업, 기업의 회의는 줌(Zoom), 행아웃을 대표하는 폭넓은 화상회의와 다양한 분야에서의 재택근무채용 등으로 대면접촉을 최소화하는 흐름이 강화되는 등 이른바 뉴노멀시대가 대세를 이루고 있다. 이와 더불어 정보통신기술(ICT)의 융합으로 대표되는 4차 산업혁명과 COVID-19 등 예측할 수 없는 변화를 맞이하고 있는 우리의 일상은 언택트방식으로 변화하고 있다.[13] 이러한 새로운 트렌드의 변화를 해석할 때도 빅데이터의 역할이 중요하다. 다양한

---

7) “프랜차이즈 입지 및 상권분석연구”, 제3호, 한국프렌차이즈협회, 2004.
8) Lalonde, B, J. “ Differentials in Supermarket Drawing Power”, 「Marketing and Transportation, Bereau of Business and Business Administration 」, 1962.
9) Huff, D, L. “Defining and Estimating a Trade Area”, 「Journal of Marketing Association 」, Vol.28 , No.3, 1966, p34~38.
10) 서나경, “상권분석에 관한 연구:명동.강남역 일대 상권을 중심으로”, 석사학위논문, 광운대학교 대학원, 2007, p34.
11) 김준영, “상권유형별 상권활성화 결정요인의 중요도분석-대구광역시 근린생활시설을 중심으로”, 박사학위논문, 대구대학교 대학원, 2019, p3~10.
12) 이정란, “업종다양성에 따른 상권의 형성 과정 및 변화 특성”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2017.

분야에서의 이커머스가 성장하고, 다양한 방식과 폭넓은 정보가 빅데이터로 연결되었으며, 이러한 빅데이터를 분석하는 것이 곧 새로운 트렌드를 파악하는 필수요소가 되었다.

이러한 코로나 이후의 온, 오프라인의 소비 트렌드의 변화는 기존의 전통적인 상권의 역할과 소비 트렌드에 있어서 큰 변화를 일으킬 가능성이 높다. 이러한 소비 트렌드의 변화는 상가권리금에도 영향을 주게 되고[14] 결국 장기적인 상권의 가격을 결정하는 요인이 될 것이다.[15] 따라서 본 연구에서는 서울시 상권의 대표적인 강남역 상권의 코로나 전후의 소비 트렌드 변화를 살펴봄으로써 전통적인 상권의 특성과 역할이 어떻게 변화될 수 있는지, 소비자 트렌드의 변화를 소셜 빅데이터를 사용하여 살펴보고자 한다.

2. 상권에 대한 정보 검색

소비자는 SNS 데이터 활용을 통해 핫플레이스 검색을 하고 찾아가며, 결국 그 곳의 문화적 상징성을 소비하고 있다. 또한 인기의 변동을 통해서 또 다른 매력적인 장소를 찾고, 이에 따라 상권이 변동되는 현상이 발견된다. 차지은(2019)[16]은 SNS 데이터를 통해 종로구 익선동에 대한 상권 연구를 통하여 스마트폰과 SNS가 결합하여 나타난 결과를 텍스트마이닝 기법을 사용하여 소비자의 인식변화가 상권의 소비자 트렌드에 미치는 영향을 분석하였다. 이러한 연구는 SNS와 같은 인터넷 댓글에 대한 텍스트마이닝 분석을 통하여 상권의 소비 트렌드의 변화를 밝힐 수 있다는 점에서 새로운 연구 분야를 개척한 것으로 볼 수 있다. 또한 해당 지역을 이용하는 소비자들이 스마트폰이나 인터넷을 통하여 검색한 다양한 정보들, 예를 들어 매장의 위치정보, 이동 방법, 방문 목적 등에 대한 키워드 분석을 통하여 상권의 소비 트렌드 또는 소비자 행동 등의 다양한 분석이 가능하다는 점을 보여주고 있다.

박상훈(2018)[17]은 사람들이 만들어낸 비정형데이터의 체계적인 구축의 결과물인 객관적인 빅데이터를 활용하여 전통시장 활성화를 위한 소비자의 요구와 인식을 연구하였다. 이 연구에서는 동대문시장이 상품판매만이 아니라 체험공간으로의 소비자의 이용 행태를 밝히고

13) 전승화·김정호, “언택트 산업확산의 이론적 배경과 전망”, 「신산업경영저널」, 제38권 제1호, 이화여자대학교 경영연구소, 2020, p.96.
14) 정승영·김진·김봉태,, “상가권리금에 영향을 주는 변수에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, Vol.35, No.1 , 대한부동산학회, 2017, p308~311.
15) 임재현·정승영, “상가보증금의 비중에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, Vol.30, No.1 , 대한부동산학회, 2012, p189~191.
16) 차지은, “SNS 데이터를 활용한 공간소비의 특징분석-익선동을 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2019.
17) 박상훈, “빅데이터 감성정보 추출을 통한 도심부 활성화 요인분석 연구-서울의 도심부 전통시장을 중심으로”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2018.

트렌드 변화를 확인하였다. 텍스트 마이닝의 감성분석 결과에서는 시장고유의 컨텐츠에 긍정 감정을 보이는 것을 확인하였고 이를 통하여 전통 시장의 업종과 소비 트렌드에 대한 방향성을 제시하였다.

이와 같이 기존의 상권에 대한 이용자들의 정보 검색은 그 지역에 대한 소비자들의 소비 행태와 트렌드 변화에 대하여 많은 정보들을 담고 있다. 이러한 정보 검색 활동은 주로 온라인상에서 이루어지기 때문에 온라인 정보 검색 텍스트에 대한 분석을 통하여 해당 상권의 소비 트렌드를 파악할 수 있다. 최근의 많은 연구들이 상권의 정보검색 자료를 토대로 텍스트 마이닝을 수행한 결과 해당 상권의 소비 트렌드와 변화를 예측하는 연구 결과들을 보여주고 있다.

3. 빅데이터와 텍스트마이닝

빅데이터란 기존의 수치데이터 뿐만아니라 문자와 영상 데이터를 포함하는 대규모데이터를 분석하여 가치를 추출하고 결과를 분석하는 기술까지 포함한 개념을 의미한다.[18] 이러한 빅데이터에는 고객정보같은 정형화된 내부통계뿐 아니라 외부데이터, 비정형, 소셜, 실시간 데이터 등이 복합적으로 포함될 수 있으며, 트위터, 페이스북, 유튜브 등 소셜미디어 등장으로 데이터 생성의 주체가 기업에서 개인으로 크게 확대되었다.[19]

미래사회의 특징인 불확실성, 리스크, 스마트, 융합에 따라 빅데이터는 사회현상 및 현실세계 데이터를 기반으로 한 패턴분석과 미래전망에 데한 통찰력, 환경, 소셜, 모니터링 정보의 패턴분석을 통한 위험징후 이상신호 포착을 하게 하는 대응력, 대규모 데이터 분석을 통한 상황인지, 인공지능 서비스를 가능하게 하는 경쟁력, 타 분야의 결합을 통한 새로운 가치창출을 가능케 하는 창조력의 역할을 할 수 있다.[20]

키워드네트워크분석은 추출한 키워드의 동시출현 빈도를 바탕으로 키워드간의 관계를 분석할 수 있는 내용분석방법으로, 데이터들의 빈도수와 동시발생확률을 이용하여 데이터와 데이터간의 관계를 찾고 이를 규칙화하는 분석기법이다. 키워드 중심성분석은 다른 노드와 연결된 정도를 의미하는 중심성을 분석하는 것으로, 네트워크의 노드가 얼마나 많은 연결을 가지고 있는지의 연결중심성, 네트워크 구축시 중개자 혹은 다리역할을 얼마나 하는지의 매개중심성, 노드가 얼마나 가깝게 있는지의 근접중심성, 간접적인 관계까지 포함하는 영향력을

18) Gantz, J., & Reinsel, D. “Extracting value from chaos”. 「IDC iview」, 2011.
19) 박훈진, “공간 빅데이터 마이닝을 통한 환경민원 패턴분석”, 석사학위논문, 인천대학교 대학원, 2015, p8~9.
20) 강만모·김상락·박상모, “빅데이터의 분석과 활용”, 「정보과학회지」, 30(6), 한국정보과학회, 2012, p30.

의미하는 위세중심성으로 구분된다. 오피니언 마이닝(Opinion mining)은 감성분석이라고 하며, 텍스트의 주제를 파악하는 것이 아니고, 글쓴이의 의견을 추출하는 것으로 주제에 대한 태도를 판단하는 기술이며, 텍스트의 주관성분석, 극성분석, 극성의 정도분석으로 나뉘어져 있다.[21]

특히 텍스트마이닝은 부동산 가격과 상권 분석을 위한 도구로서 점점 그 적용 범위가 확대되고 있다. 장몽현 • 김한수(2019)[22]는 2017년 1월부터 2018년 9월까지 주간별 89개 시계열데이터를 수집하여, 이를 바탕으로 부동산대책발표일 전후 4주씩 8주간의 단어 노출빈도 상위 50개를 추출하여 각 대책별로 키워드의 빈도변화와 아파트가격이 유의미한 영향인지를 그랜저인과관계, 벡터자기회귀모형으로 분석하였다. 전해정(2019)[23]은 텍스트마이닝을 이용하여, 2016년 8월부터 2017년 8월까지 네이버게시 인터넷 뉴스를 통해서 자료를 수집하였다. 이 연구에서는 빅데이터를 이용하여 부동산시장 동향을 파악하면 정부가 부동산 빅데이터와 관련 기술개발, 정책적 이용방법을 수립해야 한다고 강조하였다. 박재수 • 이재수(2019)[24]는 부동산 감성지수와 실거래가 기반 아파트매매가격지수의 동태적 관계를 시계열분석을 통해 실증분석하였다. 차지은(2019)[25]은 서울 익선동이라는 특정 지역의 SNS데이터를 활용한 공간소비의 특징을 분석하였다. 분석 결과, 최근 소비자들은 경험적소비로의 변화를 통해 핫플레이스(Hot place)를 검색하고 직접 방문하여 그 장소의 문화적 상징성을 소비하는 것으로 나타났다. 박상훈(2018)[26]은 서울의 도심부 전통시장을 대상으로 감성정보 추출을 통한 도심부활성화요인을 분석하였으며, 불특정다수가 생성한 비정형정보의 체계적인 구축과 이를 실증에 활용하는 형태로 물리적 공간과 비물리적 정보의 통합 및 융합을 빅데이터를 통해 분석하고 있다는 점에서 의미가 있다.

---

21) 김진옥, “감정자세인식을 위한 자세특징과 감정예측모델”, 「인터넷정보학회논문지」 제12권 제6호, 한국인터넷정보학회, 2011.
22) 장몽현·김한수, “텍스트마이닝을 활용한 주택가격 변동에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 제30권 제2호, 한국주거학회, 2019, p5~15.
23) 전해정, “빅데이터와 텍스트마이닝을 이용한 부동산시장 동향분석”, 「디지털융복합연구」, 제17권 제4호, 한국디지털정책학회, 2019.
24) 박재수·이재수, “벡터자기회귀모형을 이용한 온라인 뉴스기사와 아파트매매가격의 동태적 관계 연구”, 「감정평가학논집」, 제18권 제2호, 한국감정평가학회, 2019.
25) 차지은, “SNS 데이터를 활용한 공간소비의 특징분석-익선동을 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2019.
26) 박상훈, “빅데이터 감성정보 추출을 통한 도심부 활성화 요인분석 연구-서울의 도심부 전통시장을 중심으로”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2018.

Ⅲ. 연구 방법

1. 자료 수집

데이터 수집과 분석을 위하여는 텍스톰 프로그램을 이용하였다. 텍스톰은 웹환경에서 데이터를 수집 및 정제하여 소비자지향의 정보로 정제하여 생산하는 솔루션프로그램이다. 다양한 언어의 데이터 수집, 정제 및 분석을 지원하며, 텍스트마이닝기법을 활용하여 비정형데이터자료에서 구조화된 정보를 추출하여 시각화자료로 확인하고 단어의 빈도수와 관계를 분석할 수 있게 하는 유용한 솔루션이다.

본 연구에서는 먼저 분석 키워드를 다음과 같이 선정하였다. 강남역 상권 특성에 관련된 키워드들을 선행논문에서 고찰한 후 강남역 상권 특성에 관한 가장 대표적인 “강남역” 키워드를 사용하여 검색하였다. 텍스톰을 이용하여 데이터의 수집 및 분석을 진행하였으며, 데이터의 수집기간은 COVID-19 이전은 2019년 1월 1일부터 2019년 12월 31일까지이며, COVID-19 이후는 국내 확진자가 최초 발생한 2020년 1월 19일부터 2021년 3월까지의 네이버, 다음, 구글, 트위터 등의 데이터를 수집하였다.

2. 전처리 과정

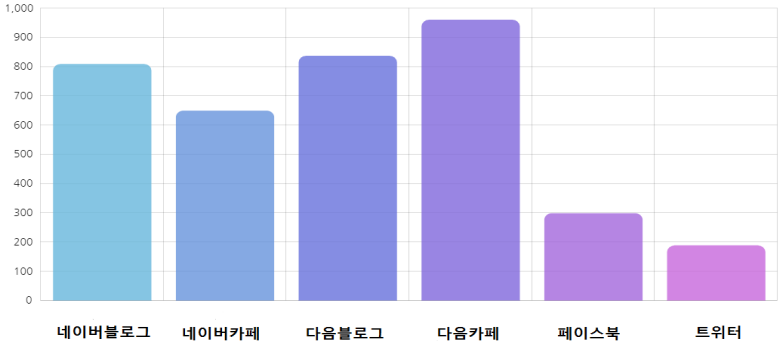
다음에는 데이터 수집에 따른 전처리를 수행하였다. 텍스트마이닝은 비정형 데이터를 형태소분석기술을 활용하여 정제하여, 빈도수 및 유사성과 규칙성을 찾아내는데 사용되는 방법이다. 본 연구에서는 ‘강남역’키워드를 중심으로 하여 텍스톰에서 추출된 텍스트를 정제하였다. 본 연구에서는 ‘강남역’ 키워드가 포함된 네이버(웹페이지, 블로그, 뉴스, 카페, 지식IN), 구글(웹페이지, 뉴스), 페이스북, 유튜브, 트위터의 온라인 문서를 추출하여 분석하였다. 전처리는 일반적인 단어와 형용사, 부사 등 명사와 외국어 외에는 모두 불용어 처리하여 강남역 상권 관련 주요 단어만을 사용하였다. 텍스톰을 이용한 텍스트마이닝의 분석 과정은 먼저 주요 키워드 추출을 위한 전처리 과정을 거친 후 데이터마이닝을 실시하였다. 데이터마이닝은 N-gram 분석, TF-IDF 분석, 연결중심성분석, 매트릭스 분석, 토픽모델링 등의 순으로 수행하였다.

Ⅵ. 분석 결과

1. 단어 빈도수 분석

‘강남역’ 키워드가 포함된 네이버(블로그, 카페), 다음(블로그, 카페), 구글(웹페이지), 페이스북, 트위터의 온라인 문서를 추출하여 분석하였다. 추출된 키워드들은 52,594개를 대상으로 하였다. 정제/형태소 분석으로 분리정제 작업을 거쳐 최종적으로 분석에 사용된 수집량은 상위 100위 안에 있는 16,169개의 키워드를 대상으로 분석하였다.

아래 [그림1]은 각 자료 수집 처별 단어 빈도수를 나타내고 있다. 빈도수는 다음 블로그가 가장 많고 네이버 블로그, 다음 블로그 등의 순으로 단어 빈도수가 많은 것으로 나타났다. 이외에도 구글 페이스북, 트위터 등의 SNS 댓글에 대한 자료도 수집되어서 온라인 텍스트는 국내 포털과 주요 SNS 등이 모두 포함되어 있다.

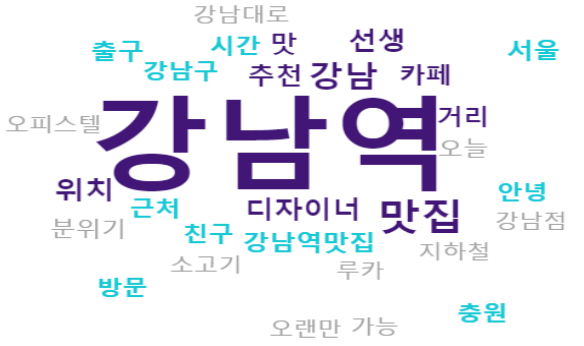


[그림 1] 강남역 상권의 주요 단어 검색 출처별 분포

아래 [그림2]는 코로나 이전의 단어 빈도수에 따른 주요 단어들의 상대적 빈도수를 도표로 표시한 워드클라우드이다. 본 연구에서 사용한 강남역의 빈도수가 가장 많은 것으로 나타났고 맛집, 출구, 위치, 안녕, 분 등의 등의 단어들의 빈도수가 많은 것으로 나타나고 있다.

아래 [그림3]은 코로나 이후의 단어 빈도수에 따른 주요 단어들의 상대적 빈도수를 도표로 표시한 워드클라우드이다. 본 연구에서 사용한 키워드인 강남역의 빈도수가 가장 많은 것으로 나타났고 맛집, 위치, 선생, 디자이너, 카페, 강남역맛집, 추천, 소고기 등의 단어들의 빈도수가 많은 것으로 나타나고 있다.

[그림 2] 코로나 이전의 강남역 상권의 주요 단어에 대한 워드클라우드



[그림 3] 코로나 이후의 강남역 상권의 주요 단어에 대한 워드클라우드

결과적으로 코로나 이후에는 선생, 디자이너, 카페, 강남역 맛집, 추천, 소고기 등의 단어들의 빈도수가 코로나 이전보다 상대적으로 많은 것으로 나타나고 있다. 또한 코로나 이전보다 코로나 이후에 헤어샵 관련 키워드 빈도수가 증가하고 있고 카페, 맛집, 식당 메뉴 등의 빈도수가 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 코로나 이후 강남역 소비 패턴의 변화로서 헤어샵에 대한 소비가 증가하고 카페, 맛집, 식당 메뉴 등 코로나 이후 음식 소비가 증가하고 있음을 알 수 있다.

강남역 키워드 분석은 강남역 검색어 인한 텍스트상에서 가장 자주 등장하는 단어들의 빈도수를 기준으로 명사와 외국어 단어 중심으로 추출하였다. 〈표1〉은 코로나 이전과 이후의 강남역을 포함한 텍스트에 대한 키워드 분석을 실시한 결과 상위 100개 단어의 빈도수를 보여주는 결과표이다. 코로나 이전에는 직접 키워드인 강남역을 제외한 키워드 빈도수를 분석한 결과 일반 단어를 제외할 경우 '맛집', '번 출구', '위치', '맛', '안녕', '거리', '추천', '친구', '디자이너', '카페', '강남역맛집', '모집', '오늘', '선생', '시간', '서울', '근처', '주말',

‘역삼동’, ‘분위기’ 등의 순으로 나타났다.

〈표 1〉 강남역 상권에 대한 상위 100개 단어의 빈도수 분포

코로나 이후			코로나 이전		
키워드	빈도	%	키워드	빈도	%
강남역	3502	6.62%	강남역	4237	7.70%
맛집	834	1.58%	맛집	685	1.24%
강남	514	0.97%	강남	415	0.75%
위치	345	0.65%	번출구	346	0.63%
선생	331	0.63%	위치	316	0.57%
디자이너	310	0.59%	맛	297	0.54%
추천	291	0.55%	안녕	259	0.47%
맛	285	0.54%	거리	251	0.46%
카페	251	0.47%	추천	234	0.43%
거리	251	0.47%	친구	228	0.41%
서울	246	0.46%	디자이너	219	0.40%
강남역맛집	229	0.43%	카페	212	0.39%
출구	221	0.42%	강남역맛집	210	0.38%
안녕	214	0.40%	모집	209	0.38%
방문	209	0.40%	오늘	205	0.37%
충원	194	0.37%	선생	198	0.36%
친구	187	0.35%	시간	194	0.35%
근처	186	0.35%	서울	186	0.34%
강남구	186	0.35%	근처	182	0.33%
시간	183	0.35%	주말	176	0.32%
분위기	182	0.34%	역삼동	175	0.32%
오늘	177	0.33%	분위기	173	0.31%
가능	154	0.29%	주소	165	0.30%
지하철	152	0.29%	강남구	164	0.30%
강남점	149	0.28%	오후	152	0.28%
강남대로	147	0.28%	출구	148	0.27%
오피스텔	142	0.27%	도보	140	0.25%
오랜만	141	0.27%	사람	139	0.25%
루카	140	0.26%	술집	137	0.25%
소고기	132	0.25%	판매	134	0.24%

코로나 이후			코로나 이전		
키워드	빈도	%	키워드	빈도	%
주소	130	0.25%	근무	134	0.24%
사람	124	0.23%	가격	131	0.24%
술집	123	0.23%	오랜만	130	0.24%
강남역디자이너	120	0.23%	유명	128	0.23%
생각	119	0.22%	방문	125	0.23%
데이트	117	0.22%	요즘	122	0.22%
회사	117	0.22%	점심	121	0.22%
오후	115	0.22%	저녁	120	0.22%
평일	115	0.22%	오전	117	0.21%
더킹헤어강남역점	114	0.22%	데이트	116	0.21%
점심	113	0.21%	장소	116	0.21%
유명	106	0.20%	사진	113	0.21%
강남역데이트	105	0.20%	서초동	107	0.19%
요즘	102	0.19%	사용	106	0.19%
영업시간	101	0.19%	가능	106	0.19%
역삼동	101	0.19%	연락처	104	0.19%
도보	99	0.19%	비즈니스	102	0.19%
신논현역	94	0.18%	강남대로	97	0.18%
메뉴	94	0.18%	강남역마라탕	92	0.17%
소개	91	0.17%	신논현역	91	0.17%

자료원: textom.co.kr

코로나 이후에는 직접 키워드인 강남역을 제외한 키워드 빈도수를 분석한 결과 일반 단어를 제외할 경우 '맛집', '위치', '선생', '디자이너', '추천', '맛', '카페', '거리', '서울', '강남역맛집', '출구', '안녕', '방문', '충원', '친구', '근처', '강남구', '시간', '분위기' 등의 순으로 나타났다.

전반적으로 코로나 이전과 이후 모두 맛집과 카페, 디자이너 등과 같은 키워드가 상위에 랭크되고 있는 것으로 볼 때 강남역 상권은 헤어샵과 식당, 카페 등의 업종 중심으로 소비자 트렌드가 형성되는 것으로 나타났다. 그러나 코로나 이전 이후의 시기별로 차이점을 분석한 결과, 코로나 이전에 상위에 랭크되었던 '번출구', '모집', '오늘', '주말', '역삼동' 등은 코로나 이후에는 상위 빈도수에서 사라지는 키워드들이다. 또한 '주소', '강남구', '오후', '출구', '도보', '방문', '충원' 등은 코로나 이전보다 코로나 이후에 빈도수가 증가한 것으로 나타났

다. 따라서 장소 관련 키워드로서 코로나 이전에는 지하철 출구, 역삼동 등이고 코로나 이후에는 지하철 출구, 주소, 강남구 등으로서 코로나 이전 역삼동과 연계된 상권으로서의 특징이 코로나 이후에는 사라진 것으로 추정된다. 강남역 상권의 특징으로서 모든 매장에 대한 위치 정보들이 지하철 출구를 중심으로 이루어지고 있음을 알 수 있다. 상권 방문의 시간적 키워드들은 코로나 이전에 자주 등장한 오늘, 주말 등의 키워드가 코로나 이후에는 완전히 사라진 것으로 나타나 코로나 이후에 강남역 상권의 특징으로서 미팅 장소의 기능이 많이 약화된 것으로 추정된다. 코로나 이후에 새롭게 등장한 키워드로서 방문, 충원 등이 키워드는 종업원 모집과 관련된 키워드들로 추정되는데 이는 코로나 이후 서비스 업종의 퇴직이 많아지면서 이에 대한 정보 검색이 늘어난 결과로 추정된다.

2. N-gram 분석

다음 〈표2〉는 N-gram 분석 결과이다. N-gram은 n개 단어가 연속적으로 나오는 빈도를 의미한다. 단어1과 단어2의 빈도가 높다는 것은 두 단어가 나란히 등장하는 빈도가 높다는 것을 의미한다.

분석 결과 코로나 이전에는 '강남역 맛집', '강남역 번출구', '디자이너 선생', '번출구 도보', '강남역 출구', '오전 오후', '강남역 근처', '강남역 교대역 부근', '강남역 술집', '시간 오전', '주소 서초동', '누드쵠빌딩 시간', '안녕 더킹헤어강남역점', '선생 헤어샵명', '더킹헤어강남역점 디자이너', '서초동 누드쵠빌딩', '강남역 카페', 등의 빈도수가 높은 것으로 나타났다.

〈표 2〉 강남역 상권의 N-gram 연속단어 빈도수 분포

코로나 이후			코로나 이전		
단어1	단어2	빈도	단어1	단어2	빈도
강남역	맛집	197	강남역	맛집	183
디자이너	충원	140	강남역	번출구	172
강남역	출구	125	디자이너	선생	132
강남역디자이너	선생	115	번출구	도보	97
더킹헤어강남역점	지하철	114	강남역	출구	96
지하철	거리	114	오전	오후	95
거리	디자이너	114	강남역	근처	92
선생	더킹헤어강남역	114	강남역	교대역부근	88
서울	강남구	103	강남역	술집	79
강남역	루카	103	시간	오전	75

코로나 이후			코로나 이전		
단어1	단어2	빈도	단어1	단어2	빈도
강남역	근처	99	주소	서초동	74
주소	서울	88	누드죤빌딩	시간	74
강남역	카페	77	안녕	더킹헤어강남역점	74
강남구	강남대로	75	선생	헤어샾명	74
강남역	술집	71	더킹헤어강남역	디자이너	74
디자이너	모집기간	68	헤어샾명	더킹헤어강남역점	74
부탁	디자이너	67	더킹헤어강남역점	주소	74
모집기간	회사	67	서초동	누드죤빌딩	74
충원	부탁	67	강남역	카페	73
위치	강남역	57	강남불패	인식	69
강남역	고기집	56	수요여건	강남역	69
전화타로전문	카톡타로전문	52	강남역	고기집	64
클리피씨교정저렴	생각	52	개인거래	판매	63
카톡타로전문	선릉역타로	52	가격	직접결제	62
강남역치과	클리피씨교정	52	서울	강남구	57
맛집	강남역	49	강남역	디자이너	56
강남역	데이트	47	비즈니스	초밀집지역	53
충원	디자이너	47	서울강남구	역삼동	52
위치	서초동	47	거리	위치	51
디자이너	위치	47	연락처	상세	51
강남역	거리	46	김희규	연락처	51
강남역	도보	45	강남역	회식장	50
맛집	추천	44	위치	강남역	50
영업시간	매일	40	강남역	데이트	49
강남역	점심	38	강남역초역세권	권리금	47
오전	오후	37	판매	판매완료	46
안녕하세요강남역	분거	37	권리금	몸	46
추천	강남역	36	스포애니강남역	호점	46
녹슨드럼통	프리미엄	35	도보	거리	45
선생	인계회원	32	사용	가능	45
강남역	삼겹살	32	아카데미	수료자	44
근무	시간	32	근무조건	강남역	44
책임감	강한분만	31	졸업자	피부	44

코로나 이후			코로나 이전		
단어1	단어2	빈도	단어1	단어2	빈도
가능	여자트레이너	31	판매완료	가격	44
여자트레이너	선생	31	강남구	강남대로	44
고정	기본급	31	강남역도보	거리	44
최저	원	31	선생	안녕	44
수업료	최저	31	관련	아카데미	44
수업료	고정	31	피부	바디	44
기본급	책임감	31	바디	관련	44

자료원: textom.co.kr

코로나 이후에는 '강남역 맛집', '디자이너 충원', '강남역 출구', '강남역디자이너 선생', '더킹헤어강남역점 지하철', '지하철 거리'. '거리 디자이너', '강남역 루카', '강남역 근처', '주소 서울', '강남역 카페', '강남구 강남대로', '강남역 술집', '디자이너 모집기간', '모집기간 회사', '충원 부탁', '강남역 고기집' 등의 빈도수가 높게 나타났다.

종합적으로 코로나 이후에는 '오전 오후', '강남역 교대역 부근', '시간 오전', '주소 서초동', '누드쥬빌딩 시간', '안녕 더킹헤어강남역점', '선생 헤어샵명', '더킹헤어강남역점 디자이너', '서초동 누드쥬빌딩' 등의 키워드는 사라진 것으로 나타났다. 또한 코로나 이후에는 '더킹헤어강남역점 지하철', '지하철 거리'. '거리 디자이너', '강남역 루카', '주소 서울', '강남구 강남대로', '디자이너 모집기간', '모집기간 회사', '충원 부탁', '강남역 고기집' 등의 빈도수가 증가한 것으로 나타났다.

따라서 강남역의 주요 업종으로서 식당(맛집), 헤어샵에 대한 선호는 코로나 이후에도 그대로 유지되고 있는 가운데 더킹헤어샵이라는 매장에 대한 선호는 코로나 이후에 더욱 강화된 된 것으로 나타났다. 특히 코로나 이후에 나타난 매장 경쟁력에 대한 특징으로서 강남역의 중심 상권인 누드쥬 빌딩에 대한 검색이 약화되어서 매장 인기도의 변화가 감지되었다. 누드쥬빌딩은 오피스텔 유형으 매장으로서 요가, 식당, 헤어샵 등 상업 매장뿐만 아니라 사무실로도 사용되는 공간인데 강남역의 중심 매장으로서 그 역할이 코로나 이후 약화된 것으로 추정된다. 반면에 루카는 신축된 오피스텔 빌딩으로서 분양 관련 정보 검색이 많은 것으로 보이고 코로나 이후 강남역 상가 건물의 중심적인 역할을 할 것으로 추정된다.

3. TF-IDF분석

TF(단어 빈도수, term frequency)는 특정한 단어가 1개 문서 내에서 얼마나 자주 등장하는지를 나타내는 단어 빈도수 값을 나타낸다. DF(문서 빈도수, document frequency)는 특정한 단어가 나타나는 문서 수를 나타내며, 일반적으로 특정 단어가 여러 문서에서 빈도가 높은 경우, 그 단어는 흔한 보편적 단어라는 의미로 해석한다. IDF(inverse document frequency)는 DF의 역수를 말하고, 특히, 문서 간의 역수를 취함으로써 DF가 커질수록 IDF는 감소한다.[27] 따라서 TF - IDF = TF × 1/DF이므로 특정 범위 내에서 모든 단어의 빈도수와 단어가 포함된 문서(정보)들의 빈도수를 구한 후 역수를 취해 곱하여 문서의 중요도를 찾는 방법이다.

분석결과 〈표3)〉에서 보듯 코로나 이전에는 '맛집', '강남', '번출구', '맛', '위치', '디자이너', '카페', '거리', '추천', '안녕', '모집', '친구', '강남역맛집', '오늘', '시간', '근처', '주말', '분위기', '서울', '역삼동', '술집', '강남구', '주소', '판매', '출구', '오후', '사람', '도보', '근무', '점심', '유명', '오랜만', '데이트', '저녁', '데이트', '방문', '장소', '오전', '교대역 부근', '강남역마라탕', '서초동', '사용', '연락처', '고기집', '비즈니스' 등의 빈도수가 높은 것으로 나타났다. 코로나 이후에는 '맛집', '강남', '디자이너', '선생', '위치', '카페', '추천', '맛', '서울', '강남역맛집', '거리', '출구', '방문', '안녕', '충원', '근처', '분위기', '친구', '루카', '시간', '강남구', '오피스텔', '소고기' 등의 순서로 TF-IDF값이 높은 것으로 나타났다. 이 외에도 '술집', '오랜만', '오후', '데이트', '주소', '점심', '사람', '강남역데이트', '평일', '강남역디자이너', '회사', '더킹헤어강남역점', '역삼동', '유명', '파스타', '도보', '영업시간', '신논현역', '메뉴' 등의 순서로 높은 값을 보이고 있다.

따라서 코로나 이후에는 '선생', '위치', '충원', '루카', '오피스텔', '소고기' 등의 순서로 TF-IDF값이 증가한 것으로 나타났다. 이 외에도 코로나 이후에 TF-IDF값이 증가한 키워드는 '술집', '주소', '평일', '강남역디자이너', '회사', '더킹헤어강남역점', '역삼동', '파스타', '영업시간', '신논현역', '메뉴' 등의 순서로 높은 값을 보이고 있다.

코로나 이후 오늘, 출구, 역삼동 등의 문장 내 단어 빈도수가 줄어드는 경향을 보이는데 이러한 단어는 주로 당일 약속 장소로서의 강남역 매장에 대한 인기도를 반영한 것으로 볼 때 코로나 이후 강남역 매장들이 약속 장소로서 그 중요성이 약화된 것으로 보인다. 특히 업종의

27) IDF = ln((1+n)/(1+DF))+1
n은 총 문서의 개수, DF는 특정 단어가 나타나는 문서 수이다.
이를 로그를 취해주고, +1을 해주면 IDF 값을 구할 수 있다.
(출처: https://wiserloner.tistory.com/646).

빈도수 순위를 살펴보면 코로나 이전에는 맛집, 디자이너, 카페, 술집, 점심, 마라탕, 고기집 등의 순서를 보이고 코로나 이후에는 맛집, 디자이너, 카페, 술집, 점심, 파스타 등의 순서를 나타내고 있어서 큰 차이는 없으나 코로나 이후에는 마라탕, 고기집 등은 사라지고 파스타가 새롭게 등장하고 있어서 코로나 전후 강남역 상권의 업종 변화가 있었음을 알 수 있다.

또한 주변 지역과의 상권의 연계성으로 볼 때 역삼동의 문장 내 단어 빈도수가 떨어지고 신논현역이 새롭게 등장한 것으로 나타나 코로나 이후 강남역 상권의 연계 지역이 역삼동에서 신논현역 방향으로 점점 전환되고 있는 것으로 추정된다.

〈표 3〉 강남역 상권의 TF-IDF 분석 결과

코로나 이후		코로나 이전	
키워드	TF_IDF	키워드	TF_IDF
강남역	2254.45	강남역	2312.54
맛집	1571.83	맛집	1433.30
강남	1118.52	강남	951.83
디자이너	935.45	번출구	871.26
선생	857.00	맛	796.02
위치	823.66	위치	784.11
카페	807.30	디자이너	721.91
추천	797.38	카페	706.83
맛	758.03	거리	700.29
서울	670.84	추천	686.51
강남역맛집	670.66	안녕	686.01
거리	665.56	모집	664.16
출구	640.29	친구	663.11
방문	608.78	강남역맛집	636.55
안녕	599.01	선생	629.20
충원	598.23	오늘	600.38
근처	579.43	시간	583.69
분위기	572.90	근처	577.16
친구	568.69	주말	576.30
루카	563.07	분위기	571.56
시간	555.44	서울	560.66
강남구	551.78	역삼동	537.56
오피스텔	544.48	술집	518.25

코로나 이후		코로나 이전	
키워드	TF_IDF	키워드	TF_IDF
소고기	541.81	강남구	511.72
오늘	540.40	주소	510.79
강남점	512.22	판매	493.10
가능	496.41	출구	491.19
지하철	478.47	오후	490.19
강남대로	470.73	사람	461.32
술집	462.28	도보	459.44
오랜만	458.59	근무	446.77
오후	447.17	가격	444.02
생각	433.55	점심	442.66
데이트	432.80	유명	440.25
주소	429.68	오랜만	437.50
점심	426.08	저녁	435.23
사람	424.10	데이트	434.69
강남역데이트	415.84	방문	432.09
평일	410.55	요즘	424.95
강남역디자이너	405.31	장소	418.36
회사	401.18	오전	403.42
더킹헤어강남역점	390.89	사진	400.89
역삼동	377.16	교대역부근	388.74
유명	376.30	강남역마라탕	385.88
파스타	368.93	가능	381.23
요즘	364.14	서초동	380.63
도보	359.62	사용	377.07
영업시간	358.55	연락처	370.96
신논현역	355.61	고기집	369.18
메뉴	352.15	비즈니스	364.82

자료 : textom.co.kr

4. 연결중심성 분석

텍스트 네트워크 분석에서는 다양한 데이터분석 지표가 있지만, 본 연구에서는 '빈도(frequency)', '연결 중심성(degree centrality)', '위세 중심성(eigenvector centrality)'을

이용하였다. 빈도는 노드가 동시에 출현한 횟수를 계산한 값으로 빈도가 높은 단어일수록 여러 논문에 동시적으로 등장한 주요 핵심어이거나 특정 시기에 연구자들이 공통으로 중요하게 생각했던 연구대상으로 볼 수 있다. 중심성은 연결 중심성과 위세 중심성과 같이 노드가 네트워크의 중심에 위치하는 정도를 나타내는 값이다. 연결 중심성은 다른 단어와 직접적으로 연결된 정도를 의미하며, 연결된 인접 노드들의 총 개수로 측정된다. 따라서 연결 중심성이 높은 단어일수록 연구의 중심이 되는 대상이 될 가능성이 크다. 이 값이 큰 노드는 연결된 대상들이 많아서 이 노드를 제거하면 연구내용을 구성하기 어렵게 된다. 위세 중심성은 노드의 연결성과 중요도를 측정한 값으로 위세 중심성이 높을수록 연구내용에 큰 영향력을 끼쳤다고 해석할 수 있다.[28)]

강남역의 연결 중심성(표4))은 분석키워드 '강남역'과 주요 키워드들의 직접적인 연결 관계를 기반으로 해 수치화한 것으로 연결성이 높은 단어는 분석키워드와의 관계에서 영향력이 높은 단어들이라고 볼 수 있다. 연결 중심성 분석을 위하여 텍스톰 매트릭스에서 생성된 빈도 매트릭스를 기반으로 '강남역' 키워드의 연결 중심성 지수를 분석하였다.

분석결과 코로나 이전에 가장 영향력 있는 단어는 강남역과 강남을 제외할 경우 '맛집', '맛', '안녕', '추천', '위치', '오늘', '분위기', 유명', '강남역맛집', '방문' 등의 순으로 나타났다.

코로나 이후에는 가장 영향력 있는 단어는 강남역과 강남을 제외할 경우 '맛집', '맛', '추천', '위치', '안녕', '방문', '오늘', '카페', '친구', '강남역맛집', '분위기', '서울', '유명', 등의 순이었다. 특히 '음식', '오피스텔', '파스타', '식당', '고기', '건강' 등은 코로나 이후 새롭게 등장한 중심 단어인 것으로 나타났다. 또한 코로나 이후에 '주말', '장소', '거리', '저녁', '식사' 등의 연결 중심성은 감소한 것으로 나타났다. 따라서 코로나 이전보다 이후에 매장의 위치 정보와 음식 관련 키워드, 건강을 고려한 정보 검색 등이 증가한 것으로 보인다. 그러나 주말에 식사 등의 약속을 위한 정보 검색 단어들의 연결 중심성은 감소하는 것으로 나타나 코로나 이후 강남역의 소비 특성이 만남과 저녁 식사 등의 상권 중심성이 점점 약화되고 있는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 강남역 상권에 대한 주요 단어의 연결 중심성 분석

코로나 이후		코로나 이전	
키워드	연결중심성	키워드	연결중심성
강남역	0.1604	강남역	0.1834
맛집	0.0536	맛집	0.0427

28) 오정심, "빅데이터 텍스트마이닝을 통한 무형문화유산 분야 연구동향 및 지식체계분석", 「무형유산」, 제8호, 국립무형유산원, 2020, p96~99.

코로나 이후		코로나 이전	
키워드	연결중심성	키워드	연결중심성
강남	0.0372	강남	0.0372
맛	0.0247	맛	0.0273
추천	0.0234	안녕	0.0213
위치	0.0211	친구	0.0210
안녕	0.0211	추천	0.0209
방문	0.0200	위치	0.0205
오늘	0.0186	오늘	0.0204
카페	0.0173	분위기	0.0157
친구	0.0169	유명	0.0156
강남역맛집	0.0151	강남역맛집	0.0148
분위기	0.0140	방문	0.0137
서울	0.0139	카페	0.0134
유명	0.0122	요즘	0.0132
강남점	0.0118	근처	0.0131
요즘	0.0118	시간	0.0123
오랜만	0.0110	서울	0.0122
사람	0.0110	사람	0.0122
근처	0.0109	오랜만	0.0120
시간	0.0107	생각	0.0104
가능	0.0100	출구	0.0100
출구	0.0095	주말	0.0096
메뉴	0.0092	장소	0.0096
술집	0.0087	정말	0.0095
소개	0.0087	술집	0.0094
점심	0.0086	점심	0.0090
정말	0.0084	거리	0.0089
주소	0.0083	저녁	0.0088
데이트	0.0081	데이트	0.0083
생각	0.0079	소개	0.0081
음식	0.0075	사진	0.0081
주말	0.0074	가격	0.0078
저녁	0.0073	강남점	0.0076
강남대로	0.0071	번출구	0.0073

코로나 이후		코로나 이전	
키워드	연결중심성	키워드	연결중심성
이번에	0.0071	메뉴	0.0073
오피스텔	0.0070	한번	0.0068
가격	0.0069	이번에	0.0067
파스타	0.0069	버스	0.0067
건물	0.0067	위	0.0066
매일	0.0066	회사	0.0065
식당	0.0066	자주	0.0065
강남역점	0.0060	식사	0.0064
고기	0.0059	주소	0.0064
진짜	0.0058	가성비	0.0062
주차	0.0058	건물	0.0062
안	0.0058	진짜	0.0062
한번	0.0058	가능	0.0062
건강	0.0057	전	0.0061
식사	0.0056	차	0.0059

자료 : textom.co.kr

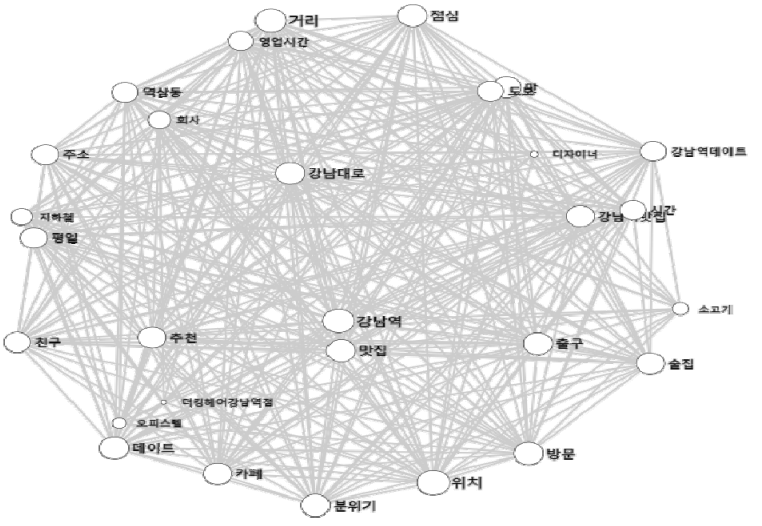
5. 매트릭스 분석 및 매트릭스 차트

매트릭스 분석은 정제된 단어 간의 동시 출현 빈도(공출현빈도: co-occurrence)로 작성된 매트릭스 데이터를 토대로 키워드 간의 연관성 분석 정보를 제공한다. 공출현이란 전체 텍스트 내(한 행) 특정 범위에서 노드들이 같이 출현하였을 때 이 범위 내에 있는 모든 노드 간에 의미론적으로 상호 연관되는 관계가 있다고 추정할 수 있다.

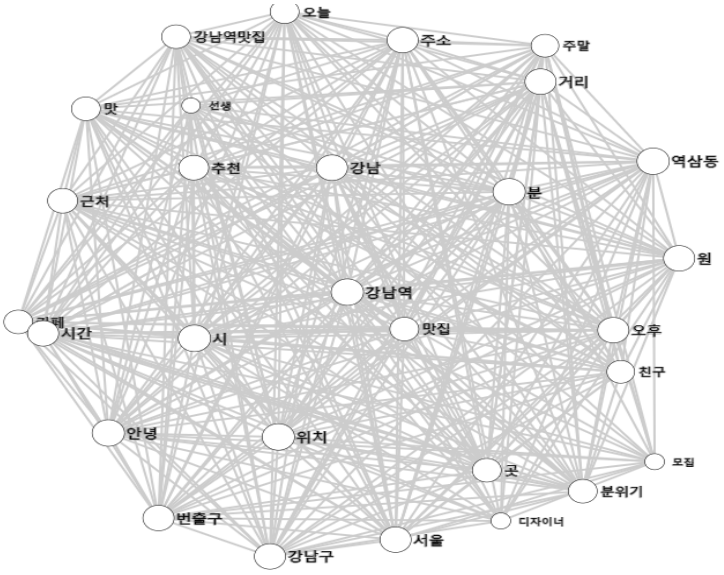
본 연구에서는 텍스톰에서 제공하는 매트릭스를 이용하여 강남역 상권의 주요 키워드 간의 상관관계 분석을 실시하고 각 단어들의 동시 출현 가능성에 대한 정보를 토대로 코로나 이전과 이후의 소비 패턴의 변화를 분석하고자 하였다.

코로나 이전과 이후의 주요 키워드들의 상관계수를 분석한 결과 '강남역'은 주로 '맛집', '디자이너', '출구', '오피스텔', '술집', '더킹헤어강남역점' 등과 관련되었고 '맛집'의 경우는 주로 '추천', '맛', '방문', '점심' 등과 상관성이 높은 것으로 밝혀졌다. '위치'의 경우에는 '디자이너', '거리', '출구', '지하철', '회사', '더킹헤어강남점' 등과 상관관계가 높게 나타났고, '디자이너'의 경우에는 '위치', '거리', '지하철', '회사', '더킹헤어강남점' 등과 상관성이 있는

것으로 나타났다. '추천'의 경우에는 '맛집', '거리', '시간', '지하철', '데이트' 등과의 상관성이 높았은 것으로 나타났다. '출구'의 경우는 '위치', '시간' 등과 상관성이 높게 나타났다. '친구'의 경우에는 '술집', '맛집', '디자이너' 등의 순으로 상관성이 높게 나타났다. '시간'은 '평일'과 상관성이 높고, '분위기'는 '맛', '술집', '데이트' 등과 상관성이 높게 나타났다. '소고기'는 '강남역맛집', '방문' 등과 상관성이 높게 나타났고, '주소'는 '강남대로'와 상관관계가 높은 것으로 나타났다. '데이트'는 '맛집', '추천', '분위기', '주소' 등과 연관성이 높게 나타났다. '회사'는 '디자이너', '거리', '지하철', '더킹헤어강남역점' 등과 연관성이 높게 나왔다. '평일'은 '시간', '주소', '더킹헤어강남역점' 등과 상관관계가 높게 나타났다. 전반적으로 코로나 이후에는 강남역과 맛집의 연관성은 소폭으로 감소한 것으로 나타났다. 또한 강남역의 매장 위치 정보와 관련하여 지하철 출구의 연관성도 소폭 감소한 것으로 나타나 미팅 장소로서 강남역의 기능이 약화된 것으로 추정된다. 특히 술집의 경우 강남역과 술집의 연관성이 코로나 이후 매우 저하된 것으로 나타나 코로나 이후 음주 관련 매장의 소비 중심 역할이 매우 약화된 것으로 나타났다. 또한 헤어샵, 술집, 소고기 등의 매장의 업종을 나타내는 키워드들의 중심성이 현저히 떨어지는 것으로 나타나 코로나 이후에는 강남역의 특정 업종의 매력도가 감소한 것으로 나타났다.



[그림 4] 강남역 상권의 매트릭스 차트(매트릭스 데이터 결과값의 시각화)



[그림 5] 강남역 상권의 코로나 이전 매트릭스 차트(매트릭스 데이터 결과값의 시각화)

6. 토픽모델링 분석

토픽모델링은 텍스트 문서의 집합으로 구성된 단어를 분석하여 잠재적인 주제를 도출해내는 확률 기반의 모형으로 텍스트마이닝 기법의 하나다. 이 기법은 텍스트를 구성하는 단어들을 확률·통계적으로 분석하고 자료를 관통하는 주제와 주제의 연결성 주제들을 시간의 흐름에 따라 변화를 추출한다. 디리클레 분포를 기반으로 하는 생성 모형으로 문서의 잠정적 주제를 찾아내고 해당 문서 범위에서 토픽들이 점유하는 비율과 문서의 개별단어가 토픽에 해당하는 확률을 보여준다.[29]

본 연구에서는 토픽 분석을 위해 텍스톰의 Word level semantic clustering을 활용하였으며, 토픽 수 10개, 토픽별 키워드수 5개를 선정하여 분석하였으며, 그 결과는 아래의 〈표5〉와 같다. 각 전체 토픽을 클릭 시 나오는 키워드들은 클릭한 키워드와 공출현 사례가 많이 발생한 단어들이며, 실제 워드 벡터 상으로도 인접률이 높아 연관성을 가진다고 해석할 수 있다. 분석 결과 대부분의 토픽은 강남역 상권의 주요 업종과 이용 및 위치 등에 관한 정보들인 것으로 나타났다.

먼저 코로나 이후의 주요 토픽에 대한 분석 결과는 다음과 같다.

토픽 1은 강남역 맛집, 경력, 선생 등의 키워드로 구성되어 있고 이는 강남역 상권의 대표적인 업종으로서 음식과 헤어 디자인에 관련된 토픽인 것으로 추정된다. 토픽 2는 강남역 맛

29) Blei, D, M. “Probabilistic Topic Models”.「 Review Articles 」, Vol.55, No.4, 2012, p80~83.

집, 출구, 오피스텔, 위치 등의 단어들로 구성되어 있고 이는 강남역 맛집에 대한 정보로서 위치 정보에 관한 토픽인 것으로 보인다. 토픽 3은 강남역 치과, 클리피씨교정, 타로 등의 단어들로 구성되어 있고 이 역시 강남역 주요 업종에 대한 정보 토픽인 것으로 보인다. 토픽 4는 강남역에 대한 다양한 업종에 대한 정보로서 헤어샵, 필라테스 등에 관한 정보인 것으로 추정된다. 토픽 5는 강남역 맛집 정보 중에서 주로 위치와 이용 시간 등에 관한 토픽들이다. 토픽 6은 강남역의 헤어샵에 대한 정보 중에서 주로 지하철로부터의 거리 정보 등인 것으로 나타났다. 토픽 7은 강남역 헤어샵에 대한 정보 외에 금거래 등의 업종 정보인 것으로 나타났다. 토픽 8은 강남역 맛집에 대한 정보와 관련하여 충원 등의 아르바이트 정보로 구성된 토픽인 것으로 추정된다. 토픽 9는 강남역 상권의 이용 목적으로서 데이트 장소로서 맛집과 이에 대한 이용 정보들인 것으로 나타났다.

토픽 10은 강남역 맛집 정보로서 평일 등의 이용 시간과 정보 출처 등에 관한 전반적인 이용정보인 것으로 추정된다.

다음은 코로나 이전의 주요 토픽에 대한 분석 결과는 다음과 같다.

토픽 1은 강남역, 맛집, 근무, 아카데미, 맛에 관한 토픽인 것으로 나타났다. 토픽 2는 강남역, 경력, 토, 오랜만, 년차 등의 키워드로 구성된 토픽이다. 토픽 3은 스포애니강남역, 구인, 강남역마라탕, 호점, 강남역도보 등의 키워드들로 구성된 토픽이다. 토픽 4는 강남역, 디자이너, 맛집, 안녕, 오전 등의 키워를 보이는 토픽인 것으로 나타났다. 토픽 5는 강남역, 초밀집지역, 하우마라탕, 카페, 분양 등의 키워드 등으로 구성되어 있는 토픽이다. 토픽 6은 강남역, 강남역초역세권, 강남불패스터디, 위치 등의 키워드들로 구성되어 있는 토픽인 것으로 나타났다. 토픽 7은 강남역, 모집, 번출구, 위치, 맛집 등의 키워드들로 구성된 토픽이다. 토픽 8은 강남역, 홈페이지, 강남역낮술, 고민, 포함 등의 키워드들이 의미하는 토픽인 것으로 나타났다. 토픽 9는 강남역, 바디, 주, 장소, 맛 등의 키워드들이 주축을 이루는 토픽인 것으로 나타났다. 토픽 10은 선생, 강남역, 번출구, 거리, 휴무 등의 키워드 등이 주로 구성되어 있는 토픽인 것으로 나타났다.

강남역 상권의 특성으로서 주요 업종에 대한 토픽 모델링 결과는 〈표6〉에서와 같이 코로나 이전과 이후가 서로 다른 양상을 보여주고 있다. 먼저 코로나 이전의 주요 인기 업종의 분포는 주로 일반적 맛집, 마라탕 등의 음식, 아카데미/스터디 등의 학원, 카페, 바디숍 등의 분포를 보인 반면에 코로나 이후에는 맛집, 소고기 등의 음식, 타로, 필라테스, 헤어샵, 금거래소 등이 주요 업종 테마를 형성하고 있다. 따라서 코로나 전후의 강남역의 업종 테마는 정보검색 수준에서 큰 변화가 있는 것으로 보이며 향후 실제적인 업종 변경의 가능성이 높을 것으로 예상된다.

〈표 5〉 강남역 상권에 대한 코로나 전후의 토픽 모델링 비교

코로나 이전						코로나 이후					
토픽	중요도1	중요도2	중요도3	중요도4	중요도5	토픽	중요도1	중요도2	중요도3	중요도4	중요도5
1	강남역	맛집	근무	아카데미	맛	1	강남역	맛집	경력	실시간	선생
	0.076	0.013	0.013	0.012	0.009		0.02	0.016	0.015	0.009	0.007
2	강남역	경력	토요	오랫만	년차	2	강남역	맛집	출구	오피스텔	위치
	0.03	0.014	0.009	0.009	0.009		0.06	0.013	0.01	0.007	0.007
3	스포애니 강남역	구인	강남역마라탕	호점	강남역도보	3	강남역치과	클리피씨교정 저렴한곳	카톡타로전문 강남역타로	선릉역타로	전화타로전문
	0.011	0.01	0.01	0.009	0.009		0.015	0.013	0.012	0.012	0.012
4	강남역	디자이너	맛집	안녕	오전	4	강남역	선생	필라테스	가능	헤어샵
	0.057	0.031	0.016	0.014	0.014		0.032	0.02	0.01	0.009	0.009
5	강남역	초밀집지역	하우마라탕	카페	분양	5	강남역	맛집	오후	지하	시간
	0.041	0.016	0.014	0.012	0.012		0.041	0.013	0.011	0.009	0.009
6	강남역	강남역초 역세권	강남불패	스터디	위치	6	선생	디자이너	거리	강남역 디자이너	지하철
	0.073	0.016	0.016	0.011	0.009		0.047	0.041	0.026	0.02	0.02
7	강남역	모집	번출구	위치	맛집	7	디자이너	부탁	강남역금거래소	강남역	강남금거래소
	0.059	0.022	0.016	0.015	0.014		0.021	0.017	0.015	0.01	0.01
8	강남역	홈페이지	강남역낮술	고민	포함	8	강남역	충원	맛집	강남	위치
	0.025	0.011	0.01	0.009	0.009		0.057	0.03	0.02	0.012	0.011
9	강남역	바디	주	장소	맛	9	강남역	소고기	강남역데이트	맛	분위기
	0.026	0.015	0.011	0.009	0.008		0.039	0.017	0.012	0.012	0.011
10	선생	강남역	번출구	거리	휴무	10	강남역	연기	맛집	출처	평일
	0.033	0.023	0.017	0.016	0.011		0.036	0.016	0.014	0.009	0.008

〈표 6〉 코로나 이전과 이후의 비교

구분		코로나 이전	코로나 이후	비교
업종		헤어샵, 식당(마라탕, 고기집) 등의 키워드	헤어샵, 카페, 맛집, 식당(파스타) 등의 키워드 증가, 술집, 소고기 등은 감소	헤어샵, 식당, 카페 등의 키워드가 더욱 강화되고 메뉴는 변화, 상권의 중심 업종이 변화됨
정보검색	위치 정보	지하철 출구, 역삼동 등의 이동경로 키워드	지하철 출구, 주소, 강남구(신논현역) 등의 이동경로 키워드	주변 상권의 연계가 역삼동 중심에서 신논현역 방향으로 이동
	방문 목적	오늘, 주말 등 미팅관련 약속장소 관련키워드	방문, 충원 등 취업관련 키워드	방문 목적이 단순 약속 장소에서 취업 등 다양성 확대됨
중심 상가		누드존 빌딩	루카	상가 건물 측면에서 강남역 중심상권의 이동
소비 트렌드(토픽)		일반적 맛집, 마라탕 등의 음식, 아카데미/스터디 등의 학원, 카페, 바디숍	맛집, 소고기 등의 음식, 타로, 필라테스, 헤어샵, 금거래소 등	

V. 결론 및 논의

1. 분석 결과의 요약

본 연구 결과 강남역 상권의 코로나 이전과 이후에 나타난 텍스트마이닝의 주요 분석결과에 따른 소비자 트렌드는 다음과 같다.

첫째, 단어 빈도수에 따른 분석 결과를 보면 코로나 이후에는 코로나 이전 역삼동과 연계된 상권으로서의 특징이 코로나 이후에는 사라진 것으로 추정된다. 상권 방문의 시간적 키워드들을 분석한 결과, 코로나 이후에 강남역 상권의 특징으로서 미팅 장소의 기능이 많이 약화된 것으로 나타났다. 또한 코로나 이후에는 강남역 상권의 종업원 모집과 관련된 키워드들이 나타나고 있는 데 이는 코로나 이후 서비스 업종의 퇴직이 많아지면서 이에 대한 정보 검색이 늘어난 결과로 추정된다.

둘째, N-gram 분석 결과에서는 코로나 전후 강남역의 주요 업종의 변화가능성을 보여주고 있다. 식당(맛집), 헤어샵에 대한 선호는 코로나 이후에도 그대로 유지되고 있는 가운데 코로나 이후에는 강남역의 중심 상권인 누드존 빌딩에 대한 검색이 약화되어서 매장 인기도의 변화가 감지되었다. 반면에 루카는 신축된 오피스텔 빌딩으로서 분양 관련 정보 검색이 많은

것으로 보이고 코로나 이후 강남역 상권의 중심 건물의 역할을 하고 있는 것으로 추정된다. 이러한 결과는 강남역과 같은 대형 상권의 경우 빌딩과 상업용 대형 건물 중심으로 이용자들의 선호 업종의 트렌드가 변화될 수 있음을 보여주고 있다.

셋째, TF-IDF에 대한 분석 결과에서는 업종의 트렌드 변화를 좀 더 구체적으로 파악할 수 있었다. 코로나 이후에는 마라탕, 고기집 등은 사라지고 파스타가 새롭게 등장하고 있어서 코로나 전후 강남역 상권의 업종 변화가 있었음을 알 수 있었다. 강남역 상권의 주변 지역과의 상권의 연계성으로 볼 때 코로나 이후에는 역삼동보다 신논현역의 비중이 더 높은 것으로 나타나 강남역 상권의 연계 지역이 역삼동에서 신논현역 방향으로 전환되고 있음을 알 수 있었다.

넷째, 연결중심성에 대한 분석 결과 코로나 이전보다 이후에 매장의 위치 정보와 음식 관련 키워드, 건강을 고려한 정보 검색 등이 증가하고 있지만 주말에 식사 등의 약속을 위한 정보 검색 단어들의 연결 중심성은 약화된 것으로 나타나 코로나 이후 강남역의 고유한 상권 기능 중에서 만남과 저녁 식사 등의 상권 중심성이 점점 약화되고 있는 것으로 나타났다.

다섯째, 매트릭스 분석결과에서는 코로나 이후에는 강남역과 맛집의 연관성은 소폭으로 감소한 것으로 나타났다. 또한 강남역의 매장 위치 정보와 관련하여 지하철 출구의 연관성도 소폭 감소한 것으로 나타나 미팅 장소로서 강남역의 기능은 약화된 것으로 나타났다. 특히 술집의 경우 강남역과 술집의 연관성이 코로나 이후 매우 저하된 것으로 나타나 코로나 이후 음주 가능한 식당의 소비 중심 역할이 매우 약화된 것으로 나타났다. 또한 헤어샵, 술집, 소고기 등의 키워드들의 중심성이 현저히 떨어지는 것으로 나타나 코로나 이후에는 강남역의 식당과 술집 위주의 업종 중심성이 변화될 가능성이 있는 것으로 예측되고 있다.

여섯째, 주요 업종에 대한 토픽 모델링 결과는 코로나 이전과 이후가 서로 다른 양상을 보여주고 있다. 먼저 코로나 이전의 주요 인기 업종은 주로 일반적 맛집, 마라탕 등의 음식, 아카데미/스터디 등의 학원, 카페, 바디숍 등의 분포를 보이고 있다. 그러나 코로나 이후에는 맛집, 소고기 등의 음식, 타로, 필라테스, 헤어샵, 금거래소 등이 주요 업종 테마를 형성하고 있다. 따라서 코로나 이후의 강남역의 핵심 업종이 일반적인 식당과 학원 중심의 매장에서 다양한 업종으로 트렌드 변화 가능성이 높을 것으로 예상된다.

2. 논의 및 시사점

본 연구는 도심 대형 상권의 주요 업종과 방문 목적 등의 소비 트렌드를 분석하기 위하여 온라인 텍스트 자료를 분석하였고 그 결과 강남역 상권의 코로나 전후의 의미 있는 소비 트렌드 변화를 감지할 수 있었다. 다양한 온라인 텍스트 자료에 대한 마이닝을 통하여 일정 기간

의 해당 지역의 업종정보, 위치와 이용시간, 새로운 업종정보를 비교할 수 있었고 그 결과 온라인 댓글과 같은 비정형정보를 활용하여 상권의 소비 트렌드 변화를 예측할 수 있다는 사실을 확인하였다.

이 연구는 강남역 상권의 코로나 전후의 방문 이용자 트렌드 변화를 주요 업종과 관련 정보 검색 내용을 사용하였다는 점에서 매우 차별화된 연구 결과를 보여주고 있다. 따라서 향후에는 다양한 지역의 다양한 유형의 상권에 대해서 텍스트마이닝을 활용한 상권의 소비 트렌드 변화와 이로 인한 상권의 가치 변화에 대한 연구들이 가능할 것으로 보인다. 그러나 본 연구에서 사용된 자료는 일부 포털 사이트와 SNS에 국한하여 수집된 자료이므로 강남역 상권의 트렌드 변화를 실제로 확인할 수 없는 한계점을 보이고 있다. 따라서 향후 연구에서는 강남역 상권 이용자들에 대한 직접적인 자료 수집과 그 분석 결과를 병행하여 텍스트 마이닝의 결과와 비교하는 연구들이 소비 트렌드 변화에 대한 더욱 유용한 정보를 제공할 수 있을 것이다. 또한 본 연구의 경우 서울시 주요 상권 중 하나인 강남역 상권만을 대상으로 하고 있고 분석 결과를 다른 상권에 적용할 경우 이 연구와 같이 의미 있는 연구 결과를 도출할 수 있을지에 대해서는 확인하지 못했다. 따라서 향후에는 서울 도심의 다른 주요 상권에 대해서 동일한 분석을 통하여 텍스트마이닝을 활용 가능성을 검증하는 것이 필요할 것으로 보인다.

〈참고문헌〉

- 강만모·김상락·박상모, “빅데이터의 분석과 활용”, 「정보과학회지」, 30(6), 한국정보과학회, 2012.
- 곽갑신, “도심 상업지 업종분포의 유형에 관한 연구-강남,서초지역의 상업지 업종을 중심으로-”, 석사학위논문, 광운대학교 대학원, 2009.
- 김준영, “상권유형별 상권활성화 결정요인의 중요도분석-대구광역시 근린생활시설을 중심으로”, 박사학위논문, 대구대학교 대학원, 2019.
- 김진옥, “감정자세인식을 위한 자세특징과 감정예측모델”, 「인터넷정보학회논문지」 제12권 제6호, 한국인터넷정보학회, 2011.
- 박상훈, “빅데이터 감성정보 추출을 통한 도심부 활성화 요인분석 연구-서울의 도심부 전통시장을 중심으로”, 박사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2018.
- 박재수·이재수, “벡터자기회귀모형을 이용한 온라인 뉴스기사와 아파트매매가격의 동태적 관계 연구”, 「감정평가학논집」, 제18권 제2호, 한국감정평가학회, 2019.

- 박훈진, “공간 빅데이터 마이닝을 통한 환경민원 패턴분석”, 석사학위논문, 인천대학교 대학원, 2015.
- 서나경, “상권분석에 관한 연구:명동.강남역 일대 상권을 중심으로”, 석사학위논문, 광운대학교 대학원, 2007.
- 오정심, “빅데이터 텍스트마이닝을 통한 무형문화유산 분야 연구동향 및 지식체계분석”,「무형유산」, 제8호, 국립무형유산원, 2020.
- 이정란, “업종다양성에 따른 상권의 형성 과정 및 변화 특성”, 박사학위논문, 서울대학교 대학원, 2017.
- 임재현·정승영, “상가보증금의 비중에 영향을 주는 요인에 관한 연구”,「대한부동산학회지」, Vol.30, No.1 , 대한부동산학회, 2012.
- 장몽현·김한수, “텍스트마이닝을 활용한 주택가격 변동에 관한 연구”,「한국주거학회논문집」, 제30권 제2호, 한국주거학회, 2019.
- 전승화·김정호, “언택트 산업확산의 이론적 배경과 전망”,「신산업경영저널」, 제38권 제1호, 이화여자대학교 경영연구소, 2020.
- 전해정, “빅데이터와 텍스트마이닝을 이용한 부동산시장 동향분석”,「디지털융복합연구」, 제17권 제4호, 한국디지털정책학회, 2019.
- 정승영·김진·김봉태,, “상가권리금에 영향을 주는 변수에 관한 연구”,「대한부동산학회지」, Vol.35, No.1 , 대한부동산학회, 2017.
- 정승영·도희섭, “서울시의 상권분류에 관한 연구”,「대한부동산학회지」, Vol.29, No.2, 대한부동산학회, 2011.
- 차지은, “SNS 데이터를 활용한 공간소비의 특징분석-익선동을 중심으로”, 석사학위논문, 서울시립대학교 대학원, 2019.
- 최재연, “코로나-19(COVID-19)로 인한 사회적 위험이 소비심리와 HMR구매패턴에 미치는 영향”, 석사학위논문, 연세대학교 대학원, 2020.
- 황송미, “소비문화 변화에 따른 구매행위 유발을 위한 쇼핑공간 연구-강남역 주변 쇼핑시설 계획안-”, 석사학위논문, 경희대학교 대학원, 2007.
- Baldwin, R., & Di Mauro, B. W. “Economics in the time of COVID-19: A new eBook”.「 VOX CEPR Policy Portal 」, 2020.
- Blei, D, M. “Probabilistic Topic Models”.「 Review Articles 」, Vol.55, No.4, 2012.
- Gantz, J., & Reinsel, D. “Extracting value from chaos”.「IDC iview」, 2011.
- Huff, D, L. “Defining and Estimating a Trade Area”,「Journal of Marketing

Association 」, Vol.28 , No.3, 1966.
• Lalonde, B, J. “ Differentials in Supermarket Drawing Power”, 「Marketing and Transportation, Bereau of Business and Business Administration 」, 1962.

〈투고(접수)일자 2021.12.02. 심사(수정)일자 2021.12.17. 게재확정일자 2021.12.29.〉

https://doi.org/10.37407/kres.2021.39.4.205

전월세상한제 및 계약갱신요구권에 대한 인식조사와 개선방안

-수도권에 거주하는 일반인 중심으로-

허윤조* · 이춘원**

Awareness survey and improvement plan for the right to request a monthly rent ceiling and contract renewal

- He's a citizen living in the metropolitan area -

Huh, Yun Jo · Lee, Choon Won

목 차

Ⅰ.서론

Ⅱ.이론 및 선행연구
1. 주택임대차보호법 연혁과 개정
2. 계약갱신요구권과 전월세상한제
3. 선행연구 및 차별성

Ⅲ. 연구설계
1. 연구의 범위
2. 설문의 구성 과 연구방법

Ⅳ.실증분석
1. 기초통계량
2. 전월세상한제에 대한 인식
3. 계약갱신요구권에 대한 인식
4. 주택임대차시장 안정화를 위한 개선방안

Ⅴ. 결론

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the perception of the implementation of the monthly rent ceiling and the right to request contract renewal on residents of the Seoul metropolitan area and to suggest improvements and alternatives. The conclusion is as follows.

First, it can be seen that the perception of the monthly rent cap is shifting downward as a result of the tenant's lack of financing ability due to rising housing prices. Therefore, rather than limiting the amount, policy changes are needed to stabilize prices by increasing the supply of rental housing.

Second, it can be seen that the right to request contract renewal is not effective and is recognized as an infringement of private property, so it is necessary to improve the system. Therefore, it is necessary to induce individual measures to guarantee housing rights and to establish an autonomously agreed period between the lessor and the lessee party.

Third, education and publicity are needed to prevent disputes over rights and obligations between landlords and tenants to stabilize the housing lease market, and in the long run, the government needs active policies to ease legal and institutional regulations to expand the supply of rental housing for low-income people.

As a limitation, there is a limitation of the study that empirical analysis was conducted on residents

* 정회원, 광운대학교 일반대학원 부동산법무학과 박사과정(uju612@naver.com, 주저자)

** 정회원, 광운대학교 교수(lcw@kw.ac.kr, 교신저자)

living in the metropolitan area. A detailed study is needed on differences in perception of residents of metropolitan cities and other local cities, types of housing, and landlords and tenants. It is intended to be used as basic data for stabilizing the rental market and improving the system.

Keyword : right to request contract renewal. Ceilings on monthly rent ceiling. Housing stability. Housing supply.

【국문요약】

본 연구는 전월세상한제와 계약갱신요구권 시행이 수도권 거주자에게 미치는 인식을 분석하고 개선점과 대안을 제시하는 데 목적이 있다. 결론은 다음과 같다.

첫째, 전월세 상한제에 대한 인식은 집값 상승으로 인한 임차인의 자금조달 능력이 부족한 결과로 하향 이동이 되고 있음을 알 수 있다. 따라서 금액을 제한하기보다는 임대주택의 공급을 늘려서 가격이 안정될 수 있도록 정책적 전환이 필요하다.

둘째, 계약갱신요구권은 실효성이 떨어지고 사유재산 침해로 인식하고 있어 제도 개선이 필요함을 알 수 있다. 따라서 주거권 보장을 위한 개별적 대책과 임대인 및 임차인 당사자 간의 자율적으로 합의된 기간을 설정할 수 있도록 유도해야 한다.

셋째, 주택 임대차 시장 안정화를 위해서는 임대인과 임차인에 대한 권리와 의무에 관한 다툼을 예방할 수 있는 교육과 홍보가 필요하며 장기적으로는 저소득층 서민들을 위해 임대주택 공급 확대를 위한 법제도적 규제 완화와 분양주택 공급 확대를 위한 정부의 적극적인 정책이 필요하다.

한계점으로는 수도권에 거주하는 거주자들을 대상으로 실증분석을 하였다는 연구의 한계를 갖는다. 광역시를 비롯한 지방 도시 거주자들의 인식 차이와 주거의 종류, 그리고 임대인, 임차인을 대상으로 세분화된 연구가 필요하다. 임대차 시장의 안정화와 제도 개선의 기초자료로 활용하고자 한다.

주제어 : 계약갱신요구권. 전월세상한제. 주거안정. 주택공급.

Ⅰ. 서 론

부동산시장은 상황이 변한다고 하더라도 수요와 공급을 조절하기가 쉽지 않고 이를 조절

하는데도 많은 시간이 걸린다.[1)]

우리나라에서는 한국전쟁 이후 산업화 과정에서 대도시를 중심으로 주택난이 심화하면서 주택 임대차 문제가 부각되었고, 1981년에야 비로소 「주택임대차보호법」이 제정되었다.[2)] 또한 우리나라는 최근 많은 사회적 변화를 겪고 있다. 코로나19로 인해서 대면활동이 줄어들면서 경제 활동의 형태에 변화가 나타나고 4차 산업시대에 진입하고 있다.[3)]

「주택임대차보호법」은 누구나 쉽게 소유할 수 없는 주택에 대하여 소유권을 확보하지 못한 사람에게 임대차계약이 정착되어서 주택의 이용권을 부여하는 중요한 역할을 하고 있다.[4)]

2020년 7월 말 전월세상한제와 계약갱신요구권제를 도입한 「주택임대차보호법」 시행 이후 서울 및 수도권에서는 오히려 전셋값이 급등을 하여 좀처럼 꺾이지 않고 있다.[5)] 최근 전세가격이 주택 매매 가격에 버금가는 시세를 형성하고 있고, 점유형태 중 전세가 높은 비중을 차지한다.[6)]

이에 대응하기 위한 정부의 정책들이 기대했던 효과를 거두지 못하면서 그에 따른 주거비 부담의 증가로 주거의 불안정으로 이어지는 등 생존의 존립마저 위협하게 되어 인간다운 삶의 유지가 어려워지는 사람들이 많아지는 경향이 있다.[7)]또한 비자발적 주거이동으로 인한 주거 불안정성 변화가 일어나고 있다.[8)]

2018년 주거실태조사 결과에 의하면 우리나라 주거 점유형태는 자가가 57.5%, 임대차가 43.3%이다[9)]그리고 가구의 점유형태별로 살펴보면 지난 12년 동안 저금리로 인한 월세화가 계속됨에 따라서 2012년 기점으로 월세가구(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세 포함)의 비율은 전세가구의 비율을 추월하고 있는 것으로 나타나고 있다.[10)] 이에 정부는 「주택임대차보

1) 권대중·서진형·김행조·최인호,「부동산학의이해」, 부연사, 2018, p.111.
2) 황규현, “임차인 보호를 위한 주택 임대차 규제에 관한 연구:영국, 미국과의 비교를 중심으로”, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2021, p.1.
3) 남영우,“신혼가구 주거만족과 주거지원정책의 개선방안에 대한 연구” 「대한부동산학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2021, p.50.
4) 최성경, “주택 임대차에 대한 소고:임차권의 존속 보호와 차임 인상률 규제를 중심으로”,「법학논총」, 제43권 제4호, 단국대학교 법학연구소, 2019, p.5.
5) 심재희·반승주·김재태, “부동산투자심리가 주택 구입 의도에 미치는 영향 연구” 「대한부동산학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2021, p.169.
6) 최우섭·서원석, “점유형태에 따른 가구의 주택자산효과 비교 분석” 「대한부동산학회지」, 제37권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2019, p.23.
7) 이근영, “주거권 강화와 개정 주택임대차보호법의 문제점과 개선방안에 관한 소고”, 「민사법 의 이론과 실무」, 제24권 3호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, p.98.
8) 김승희·이한나, “한 부모 가족 형성 과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한 연구” 「대한부동산학회지」, 제36권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2018, p.185
9) 국토교통부, 2018년도 주거실태조사 결과 발표, 2019. 05. 16.
10) 문종명, “임대차 환경 변화에 따른 임차인 보호 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 선문대 교 대학원, 2020, p.1.

호법」에 대항력과 우선변제권 인정을 강화하고, 보증금을 보장하는 방안을 규정하는 등의 「주택 임대차보호법」 개정을 계속적으로 해왔으며, 각종 전세자금 대출 제도, 전세보증금 반환보증 등을 고안하여 국민들의 주거안정에 노력을 기울여 왔다.

그러나 오늘날까지도 해마다 전월세 거주자의 주거 불안정에 관한 사안이 문제로 제기되고 있다. [11]정부는 이런 임대차 시장의 문제점과 더불어 주택 가격 급등을 조정하고 무주택 서민들의 주거 안정을 추구하기 위해 2020년 7월 31일 「주택임대차보호법」을 개정하였다. 주요 쟁점 법안은 임차인의 전월세 상한제와 계약갱신요구권이다. 현행 임차인의 계약기간 2년 만료 후 임차인의 요구로 계약기간을 2년 더 연장할 수 있고 갱신할 때 임대인의 차임 인상을 5%로 제한하는 제도다.

이에 본 연구의 목적은 계약갱신요구권과 전월세상한제의 적용에 있어서 주요 쟁점을 검토하고, 전월세상한제와 계약갱신요구권의 적절성에 대한 거주자의 인식과 개선점을 연구하고 향후 발생할 수 있는 문제점과 그에 따른 시사점 제시하여 주택 임대차 제도의 안정화를 이룩하는 데 이바지하고자 한다.

Ⅱ. 이론 및 선행연구

1. 주택임대차보호법 개정과 연혁

우리나라의 경우 2021년 현재 전체 가구 수의 약 42%에 가까운 가구가 임대차를 통해 주거를 해결하고 있고 임대차보증금이 재산 대부분을 차지하고 있다.

주거 시장에서 경제적 약자인 임차인의 보호를 위한 조치로 정부는 1981년 3월 5일 전문 8조, 부칙 3항으로 구성된 「주택임대차보호법」을 법률 제3379호로서 제정하고, 2020년 7월 31일까지 20여 차에 걸친 개정을 통해 임차인의 권리 보호와 임대인과 임차인 사이의 불합리하고 불균형적인 관계를 개선할 수 있게 되었다.[12]

주요 개정 내력을 살펴보면 1981. 3. 5.(법률 제3379호)에 재정한 내용은 주택의 인도와 주민등록이 될 때에 임차인은 제삼자에게 임차권의 효력을 주장할 수 있고 임대차 기간이 1년 미만이면 1년으로 간주하였다.

---

11) 최성경, “주택 임대차에 대한 소고:임차권의 존속 보호와 차임 인상률 규제를 중심으로”,「법 학논총」, 제43권 제4호, 단국대학교 법학연구소, 2019, p.5.

12) 백종한, “주택임대차보호법상 임차인의 권리 보호에 관한 연구 : 대항력을 중심으로”, 박사학위 논문, 목포대학교 대학원, 2009, p.18.

또한 기간의 정함이 없는 임대차의 경우, 임대인은 계약 체결일로부터 6월이 지난 후에 계약의 해지 통고를 가능하도록 하였으며 임대차 기간 만료 전 6월에서 1월 이내에 임대인 갱신거절의 통지가 없으면, 자동갱신된 것으로 간주하도록 하였다.

그리고 등기 없는 임대차 또는 채권적 전세권에 주택임대차보호법을 적용하였고 임대 목적물이 1동 건물의 전부 또는 일부인 경우에도 주택임대차보호법 적용하도록 하였다.

1983. 12. 30. (법률 제3682)임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하는 것으로 간주하여 임차인의 대항력을 강화하였으며, 임차인은 소액의 보증금에 관하여 다른 담보물권자보다 자기채권의 우선변제 보장하였다.

1989.12.30. (법률 제4188호) 개정에서는 주택의 인도와 주민등록 및 확정일자를 받은 경우, 임차인은 다른 채권에 우선하여 변제받을 수 있도록 했고 기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 하였다.

2009.5.8. (법률 제9653호) 개정에서는 임대차 계약의 묵시적 갱신의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 간주하였다.

2013.8.13. (법률 제12043호) 개정에서는 중소기업 법인 소속 직원 주거용으로 주택 임차 시 중소기업 법인에게 대항력 및 우선변제권 부여하고 임차인의 보증금 반환채권을 양수한 금융기관 등이 우선변제권 승계를 하도록 하였다.

2016.5.29. (법률 제14175호) 개정에서는 월차임 전환율 인하를 위하여 산정 방식 변경하였고 주택 임대차 분쟁 조정위원회를 설치했다.

2020.6.9. (법률 제17363호) 개정에서는 임차인이 2개월 전까지 갱신거절의 통지를 하지 아니한 경우, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 임대차한 것으로 간주하였으며 분쟁 조정 제도를 활성화하고 실효성을 확보하기 위하여 조정 신청을 접수한 때에는 바로 조정 절차를 개시하도록 하였다. 2020.7.31. 시행령에서는 계약갱신요구권과 전. 월세 임대료 5% 상한제를 도입하였다.

2. 계약갱신요구권과 전월세상한제

1) 계약갱신요구권

주택시장이 불안정한 상황에서 전세에서 월세로의 전환이 빨라지고 주택 임대료가 상승함에 따라 임차 가구의 주거불안과 주거비 부담이 가중되고 기존 임대차 존속기간 2년으로는 안정적인 주거를 보장하기에 충분하지 않다는 이유로 주거권 향상을 위한 법적 장치로써 도입된 것이다.[13)]

「주택임대차보호법」 시행령 제6조의 3 (계약 갱신 요구 등)의 내용을 보면 임차인은 계약 기간이 끝나기 전 6개월~1개월 전까지 계약 갱신을 요구할 수 있고 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 그러나 2020년 12월 10일 이후부터 새로 체결된 계약은 계약 만기 6개월~2개월 전까지 계약갱신요구권을 사용할 수 있다.

현행 기본 2년 계약에서 임차인에게 추가로 1회의 계약 연장 요구권을 보장해 현행 2년에서 4년(2+2) 계약 연장을 보장받도록 하였다. 또한 임대인은 임차인이 요구한 정당한 사유 없이 제삼자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신 거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 하였다. 임대인과 임차인 간 손해배상 예정액은 다음과 같다.

첫째, 갱신거절 당시 월 단위 임대료(전세금은 전액 월세로 전환, 법정 전환율 4% 적용) 3개월분에 해당하는 금액. 둘째, 임대인이 새로운 임차인에게 임대하여 얻은 월 단위 임대료에서 갱신거절 당시 월 단위 임대료의 차액이 2년분에 해당하는 금액. 셋째, 갱신거절로 인해 임차인이 입은 손해액 중 가장 큰 금액을 요구할 수 있다. 또한 임대인은 정당한 사유가 있을 때 갱신을 거절할 수 있도록 하였다.

2) 전월세상한

임차인의 계약갱신요구권에 의해 임대차 기간이 연장된다고 하더라도 임차비용의 제한이 없다면 계약갱신요구권의 도입 목적이 퇴색되는 결과로 이어지게 되므로 계약 갱신의 경우 차임이나 보증금의 증액청구를 제한하는 것이다.[14] 「주택임대차보호법」 시행령 제7조(차임증감 청구권)의 내용을 보면 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 될 때는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있도록 하였다. 이 경우 증액청구는 임대차 계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

그리고 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못하도록 하였다. 또한 지자체별로 조례를 통해 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정해서 임대료 증가 상한을 5% 보다 더 낮출 수 있도록 하였다.

---

13) 김주범, “주택 임차인의 법적 지위 강화 제도에 대한 비판적 연구:이른바 임대차 3법을 중심으로” 박사학위논문, 경남대학교 대학원, 2021, p.80.

14) 김주범, 전게논문, 2021, p.82

3. 선행연구 및 차별성

황규현(2021)은 우리나라의 「주택임대차보호법」, 「민법」임대차의 연구 논문, 보고서, 판례 등의 자료를 분석, 영국과 미국의 임대차 제도 및 판례 등을 비교하는 문헌 연구의 접근 방식을 채택했다. 입법적 방안 및 행정 규제적 장치를 제시 임차인의 권리 개선을 위한 제도 보완을 제시하였다.[15)]

김영학(2020)은 임대인과 임차인 사이의 명확한 권리 의무를 규정할 필요가 있다. 주거의 계속성이 우선적으로 인정되어야 하고, 임대인과 임차인의 권리 의무에 대한 구체적이고 명확한 규정이 있어야 하며, 합리적인 차임 통제가 뒷받침되어야 한다고 하였다.[16)]

문종명(2020)은 임차인 보호 방안을 제시하기 위한 목적으로 주요 국가들의 임차인 보호를 위한 내용 등을 분석하고 향후 우리나라에서 관련 법을 제정하거나 개정하는 경우에 활용되어야 한다고 제시하였다.[17)]

김정훈(2019)은 주택 임대차 규제 제도를 오랫동안 시행하여온 미국의 여러 대 도시의 주택 임대차 규제 제도의 특성을 파악하고 우리나라 주택 임대차 보호 제도와 관련 정책에 대한 정책적 시사점을 제공하였다.[18)]

김상진(2017)은 일률적으로 임대차 시장 전반에 걸쳐 전·월세 정책을 집행하기보다는 지역별 차이에 주목하고 전월세 전환율과 시장금리 간 동조화 현상을 장기 관점에서 규명하고 지역별 차이 여부를 면밀하게 검증하였다.[19)]

박경식(2010)은 주택임차인 보호 제도의 개선방안으로 주거권은 법률에 명시하는 것이 필요하다고 주장하였고 독일 일본 영국 프랑스의 법제를 비교하여 임차인 보호 제도의 문제점과 개선방안을 제시하였다.[20)]

곽수환(2020)은 주택 임대차 규제가 다양한 이해관계자들에게 미치는 영향력을 분석한 후 부정적 영향에 대한 대응 방안을 연구하고 임대차 관련 제도의 수행을 위한 전산 시스템의 개발 및 인력의 충원 권장을 제시하였다.[21)]

---

15) 황규헌, “임차인 보호를 위한 주택 임대차 규제에 관한 연구:영국, 미국과의 비교를 중심으로”, 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2021.
16) 김영학, “주택 임대차에 있어 임차인 보호에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 대학원, 2020.
17) 문종명, “임대차 환경 변화에 따른 임차인 보호 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 선문대학 교 대학원, 2020,
18) 김정훈, “미국 주택 임대차 규제 제도 특성과 시행 효과 분석”, 박사학위논문, 가천대학교 대학원, 2019.
19) 김상진, “아파트 전월세 전환율과 시장금리 간 동조화 및 지역별 차이:서울과 경기지역을 중심으로”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2017.
20) 박경식, “주택임차인 보호 제도의 개선방안에 관한 연구보호 제도”, 박사학위논문, 제주대학교 대학원, 2011.

추선희·외1인(2020)은 갱신 요구권 확대와 임대인의 정당한 거절 사유와 법정 손해배상 제도 개선, 전국적으로 공통 적용과 차임 증액 청구 상한율에 대하여는 지역별 특성을 고려하고 임대차 분쟁 조정 제도의 활성화가 필요하다고 연구하였다.[22]

최성경(2019)은 계약갱신요구권이나 차임 인상률 상한제 도입에 관하여 연구하였고 점진적인 수준의 갱신청구권 인정 및 차임 인상률 제한을 하여야 한다는 의견과 반사적인 이익을 임대인에게도 부여 민간임대주택에 관한 특별법의 적용을 받는 민간임대주택 제도 활용을 연구했다.[23]

정호일. 외1인(2019)은 우리나라 주택자산의 자본의 사용자 비용을 이용하여 부동산 관련 세제 변화에 따른 임대료 증감 효과를 추계하는 연구를 하였으며 부동산 관련 재산 과세 와 자본이득세 및 소득 세제 변화에 따른 이들의 비용 효과 및 부담을 분석하였다.[24]

김상현(2019)은 주택임차권의 대항력 발생 시기와 대항요건이자 공시 방법인 주민등록에 대한 판례의 의견과 학계의 동향을 연구하여 문제를 합리적 해결을 연구하였다. 익 일 조항을 조속한 폐지와 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그날로부터 제삼자에 대하여 효력이 발생을 주장하였다.[25]

김미자(2009)는 특별법인 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법의 규정 중에서 일반법을 민법으로 편입을 시도하는 것을 목적으로 하였고 보증금과 임대차 기간, 차임증감청구권, 최단 존속기간을 보장해 주는 필요성을 제기하고 임차권 승계를 민법에 승계하자는 연구분석을 했다.[26]

노한장(2014)은 주택 임대차 대항력과 관련된 제도 개선을 제안했다. 최우선변제 요건에 확정일자를 추가. 우선변제권 및 최우선변제권의 효력 발생 시기를 '대항요건을 갖춘 다음 날'에서 ''대항요건을 갖춘 때'로 조정으로 제안하였다.[27]

---

21) 곽수환, "주택 임대차 규제가 이해관계자에 미치는 파급효과",「경영컨설팅연구」, 제20권 3호, 한국경영 컨설팅학회, 2020, pp.285~295.
22) 추선희·김제완, "개정 주택임대차보호법상 갱신요구권 에 관한 몇 가지 쟁점",「법학논집」, 제25권 제1호(통권 71호), 이화여자대학교 법학연구소, 2020, pp.111~157.
23) 최성경, "주택 임대차에 대한 소고:임차권의 존속 보호와 차임 인상률 규제를 중심으로",「법학논총」, 제43권 제4호, 단국대학교 법학연구소, 2019, pp.4~26.
24) 정호일·김경표, "주택 임대차 시장 임대차계약 형태 구조 변화에 따른 세제개편에 관한 연구",「산업경제연구」, 제32권 2호, 한국 산업 경제학회, 2019, pp.493~517.
25) 김상현, "주택임대차보호법상 대항력에 관한 고찰",「일감부동산법학」, 제19호, 건국대학교 법학연구소, 2019, pp.149~173.
26) 김미자, "건물 임대차에 관한 특별법의 민법 규정으로의 편입에 관한 연구", 박사학위 논문, 청주대학교 대학원, 2009.
27) 노한장, "미등기 주택 임대차의 대항력 관련 제도 개선을 통한 임차인 보호 강화",「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권 8호, 한국콘텐츠학회, 2014, pp.466~475.

유경호(2019)는 주택 임대차 분쟁 실태 및 조정 유형 특성 파악과 분쟁 해결에 중점을 두었으며 분쟁 조정 사례에 기반한 경험적 연구를 중심으로 분쟁이 발생하는 실태를 명확히 파악함으로써 해결을 위한 조정 대안도 차별적으로 모색하여야 한다고 하였다.[28)]

이처럼 일련의 연구들은 개정 이전의 주택 임대차 보호 법령을 대상으로 한 연구였고, 이에 본 연구에서는 새롭게 개정된 법령을 통해 제도화된 계약갱신요구권과 전월세상한제가 수도권 거주자들에게 어떤 인식과 영향을 주는지를 분석하고 다음과 같이 차별화하고자 한다.

첫째. 전월세 상한제에 대한 인식과 전월세 상한제 시행에 따른 효과와 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금 적정 증액 상한선에 대한 인식을 조사분석하여 정책적 전환이 필요성을 제시하였다.

둘째. 계약갱신요구권에 대한 인식을 분석하고 계약갱신요구권 시행에 따른 효과 와 적정 횟수, 그리고 거주 특성에 따른 적정 횟수에 대한 인식을 연구하여 자율적으로 합의된 기간을 설정할 수 있도록 유도하였다.

셋째, 주택 임대차 시장 안정화를 위한 법·제도적 개선방안과 임대인과 임차인의 다툼을 예방할 수 있는 교육과 홍보 그리고 임대주택 공급 확대를 위한 고도제한 완화가 필요함을 제시하였다. 또한 응답자의 전세보증금 적정 수준과 적정한 임대차 존속 기간 분석을 하여 차별화하였다.

개정된 「주택임대차보호법」이 거주자 인식과 관련하여 설문을 통해 그 인식 요인을 분석하고 분석한 결과를 토대로 개선방안을 제시함으로써 기존 연구와 차별성을 두고자 한다.

Ⅲ. 연구설계

1. 연구범위

본 연구는 국민의 주거안정을 보호하기 위해 재정된 주택임대차보호법 중 2020년 7월 31일에 개정된 전월세상한제와 계약갱신요구권을 내용적 범위로 하였다.

공간적 범위는 「주택임대차 보호법」의 모든 특성을 갖고 있는 수도권에 거주하는 성인 남녀를 모집단으로 하였다.

시간적 범위는 최초에 주택임대차보호법이 시행된 1981년 3월 5일부터 2021년 10월 10일까지로 하였다.

내용적 범위는 첫째. 전월세 상한제에 대한 인식과 전월세 상한제 시행에 따른 효과 그리

28) 유경호, “주택 임대차 분쟁 특성과 조정성립 영향요인”, 박사학위논문, 강원대학교대학원, 2019.

고 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금 적정 증액 상한선에 대한 인식을 조사분석하고 둘째. 계약갱신요구권에 대한 인식과 계약갱신요구권 시행에 따른 효과 와 적정 횟수, 그리고 거주 특성에 따른 적정 횟수에 대한 인식을 분석했으며 셋째. 주택 임대차 시장 안정화를 위한 법·제도적 개선방안과 임대인과 임차인의 다툼을 예방할 수 있는 교육과 홍보 그리고 임대주택 공급 확대를 위한 고도제한 완화가 필요성과 응답자의 전세보증금 적정 수준과 적정한 임대차 존속 기간 분석을 내용적 범위로 하였다.

2. 설문의 구성 과 연구방법

2020년 7월 31일 새롭게 개정된 「주택임대차보호법」의 전월세 상한제 와 계약갱신요구권 시행의 적절성을 알아보기 위해 수도권 거주자에게 설문조사를 실시하였다. 기초통계로는 성별. 연령대. 직업. 학력. 월 소득. 가구원 수. 거주 지역. 주거형태로 구분하였으며 전월세 상한제에 대한 인식과 계약갱신요구권과 적정 횟수 그리고 주택 임대차 시장 안정화를 위한 개선방안을 설문으로 구성하였다. 크게 4가지로 분류하면 다음과 같다.

첫째, 기초 통계량을 조사하여 대상자의 인구·통계학적 특성과 거주 특성을 조사하였다.

둘째. 전월세 상한제에 대한 인식과 전월세 상한제 시행에 따른 효과 와 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금 적정 증액 상한선에 대한 인식조사와 거주 특성에 따른 임차보증금 적정 증액 상한선에 대한 인식을 조사하였다.

셋째, 계약갱신요구권에 대한 인식을 분석하고 계약갱신요구권 시행에 따른 효과 와 인구통계학적 특성에 따른 계약 갱신 요구권의 적정 횟수에 대한 인식 그리고 거주 특성에 따른 계약 갱신 요구권의 적정 횟수에 대한 인식을 분석하였다.

넷째. 주택 임대차 시장 안정화를 위한 응답자의 개선방안으로 법·제도적 개선방안과 응답자의 전세보증금 적정 수준 그리고 최초 계약 체결 시 적정한 임대차 존속 기간 분석을 하였다.

설문은 수도권에 거주하는 거주자를 대상으로 2021년 8월 10일부터 2021년 10월 10 일까지 총 410부의 설문지를 배부하여 불성실한 설문지를 제외한 399부를 최종적으로 연구에 활용하였다. 구조화된 설문지를 통하여 온라인 설문조사와 대면조사를 병행하였다.

일반적으로 모집단의 크기가 10만 이상인 경우 $p<0.05$ 이내의 표본의 수는 383개 이상이어야 95% 신뢰 수준에 적정하다. 따라서 본 연구의 모집단인 수도권의 인구 수는 10만 이상으로 95%의 신뢰 수준 하에서 필요한 최소한의 표본 수를 확보하였으므로, 설문의 오차 범위는 ±4.91로 신뢰도는 매우 유의미하다.

프로그램은 SPSSWIN 23.0 프로그램을 사용했고 분석방법으로는 교차분석을 실시하였다.

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량

1) 조사대상자의 인구·통계학적 특성

〈표 1〉과같이 설문 응답자의 인구통계학적 특성은 다음과 같다. 성별은 '남자' 52.6%, '여자' 47.4%로 남성의 비중이 조금 더 높게 나타났고, 연령대는 '50대' 53.1%, '60대 이상' 15.3%, '40대' 14.5%, '30대' 11.8%, '20대 이하' 5.3% 순으로 나타났으며, 직업은 '자영업' 47.6%, '경영관리·전문사무직' 22.1%, '주부·무직' 13.5%, '판매 서비스업' 13.3%, '생산기술직' 3.5% 순으로 나타났다.

최종학력은 '대졸' 40.4%, '고졸' 26.8%, '전문대졸' 16.8%, '대학원(수료) 이상' 13.0%, '중졸 이하' 3.0% 순으로 나타났고, 월 소득은 '300만원 이상 ~ 400만원 미만' 26.6%, '500만 원 이상' 22.6%, '200만원 이상 ~ 300만원 미만' 20.6%, '200만원 미만' 17.8%, '400만원 이상 ~ 500만원 미만' 12.5% 순으로 나타났으며, 가구원수는 '4인 가구' 37.8%, '3인 가구' 21.3%, '2인 가구' 17.8%, '5인 이상 가구' 12.5%, '1인 가구' 10.5% 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 조사대상자가 평균 소득이 2019년 통계청 임금근로자 평균 소득 357만 원과 비슷한 50대 남자의 자영업으로 소득은 월 300~400만으로 4인 가족이 많은 모집단이 조사대상자로 분석되었음을 알 수 있다.

〈표 1〉 응답자의 인구통계학적 특성

항 목		빈도(N)	비율(%)
성별	여자	189	47.4
	남자	210	52.6
연령대	20대 이하	21	5.3
	30대	47	11.8
	40대	58	14.5
	50대	212	53.1
	60대 이상	61	15.3

항 목		빈도(N)	비율(%)
직업	경영관리·전문사무직	88	22.1
	생산기술직	14	3.5
	판매서비스업	53	13.3
	자영업	190	47.6
	주부·무직	54	13.5
최종학력	중졸 이하	12	3.0
	고졸	107	26.8
	전문대졸	67	16.8
	대졸	161	40.4
	대학원(수료) 이상	52	13.0
월소득	200만원 미만	71	17.8
	200만원 이상 ~ 300만원 미만	82	20.6
	300만원 이상 ~ 400만원 미만	106	26.6
	400만원 이상 ~ 500만원 미만	50	12.5
	500만원 이상	90	22.6
가구원수	1인 가구	42	10.5
	2인 가구	71	17.8
	3인 가구	85	21.3
	4인 가구	151	37.8
	5인 이상 가구	50	12.5
전 체		399	100.0

2) 거주 특성

〈표 2〉와 같이 설문 응답자의 거주 특성은 다음과 같다. 주거 형태는 '아파트' 57.6%, '다세대(빌라)' 25.1%, '단독(다가구)' 9.5%, '기타' 5.0%, '연립' 2.8% 순으로 나타났고, 주택 점유형태는 '자가' 59.1%, '전세' 21.6%, '반전세(보증금 있는 월세)' 9.8%, '무상 거주' 5.8%, '월세(보증금 없는 월세)' 3.8% 순으로 나타났으며, 거주지역은 '경기도' 52.9%, '서울특별시' 24.6%, '인천광역시' 15.8%, '기타 지방' 4.3%, '기타 광역시' 2.5% 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 조사대상자가 아파트 거주자이면서 주택을 보유한 자

가가 많았음을 의미하고 거주 지역도 수도권 중에서도 경기도가 높게 나타났음을 알 수 있다.

〈표 2〉 응답자의 거주 특성

항 목		빈도(N)	비율(%)
주거형태	아파트	230	57.6
	연립	11	2.8
	다세대(빌라)	100	25.1
	단독(다가구)	38	9.5
	기타	20	5.0
주택 점유형태	자가	236	59.1
	전세	86	21.6
	반전세(보증금 있는 월세)	39	9.8
	월세(보증금 없는 월세)	15	3.8
	무상 거주	23	5.8
거주 지역	서울특별시	98	24.6
	경기도	211	52.9
	인천광역시	63	15.8
	기타 광역시	10	2.5
	기타 지방	17	4.3
전 체		399	100.0

2. 전월세 상한제에 대한 인식

1) 전월세 상한제 시행에 따른 효과

〈표 3〉과 같이 전월세 상한제 시행에 따른 효과에 대한 인식을 알아보기 위해 기술통계분석을 실시한 결과, '전세에서 월세로의 전환 심화'(M=3.351), '전월세 상한제 시행효과 제한적임'(M=3.346), '형평성·공평성 침해'(M=3.343), '임대주택의 질적(개·보수) 부실화'(M=3.333), '민간임대주택 공급 감소 예상'(M=3.003), '임대차시장 안정화 실효성'(M=2.549) 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 가장 유의미한 결과가 높게 분석된 '전세에서 월세로의

전환 심화' 와 '전월세 상한제 시행 효과 제한적임'에서 집값 상승으로 인한 임차인의 자금조달 능력이 부족한 결과로 하향 이동이 예상됨을 알 수 있다.

〈표 3〉 전월세 상한제 시행에 따른 효과

구 분	빈도(N)	평균(M)	표준편차(SD)
임대차시장 안정화 실효성	399	2.549	1.2429
형평성·공평성 침해	399	3.343	1.1712
전월세 상한제 시행효과 제한적임	399	3.346	1.1716
민간임대주택 공급 감소 예상	399	3.003	1.1745
전세에서 월세로의 전환 심화	399	3.351	1.0808
임대주택의 질적(개.보수) 부실화	399	3.333	1.1058

2) 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금 적정 증액상한선에 대한 인식

〈표 4〉와 같이 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금의 적정 증액상한선에 대한 인식 차이를 알아보기 위하여 교차분석을 실시한 결과, 성별, 연령대, 직업, 월소득에서는 유의미한 차이를 보였으나, 최종학력, 가구원수는 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

첫째, 성별의 경우 '남성'은 7% 이상 38.6%, 5% 29.1%, 3% 미만 15.3% 순으로 나타났고, '여성'은 5% 42.4%, 7% 이상 29.0%, 3% 미만 20.0% 순으로 나타났다(x^2=14.505, p〈0.01).

둘째, 연령대의 경우 '40대 이하'는 5% 38.1%, 7% 이상 26.2%, 3% 미만 15.1% 순으로 나타났고, '50대 이상'은 7% 이상 37.0%, 5% 35.2%, 3% 미만 19.0% 순으로 나타났다(x^2=15.047, p〈0.01).

셋째, 직업의 경우 '경영관리·전문사무직'은 5% 44.3%, 7% 이상 23.9%, 3% 미만 20.5% 순으로 나타났고, '생산기술직·판매서비스업'은 7% 이상 41.8%, 5% 19.4%, 3% 미만 14.9%, 4% 14.9% 순으로 나타났다. '자영업'은 5% 40.0%, 7% 이상 34.7%, 3% 미만 16.3% 순으로 나타났고, '주부·무직'은 7% 이상 35.2%, 5% 29.6%, 3% 미만 22.2% 순으로 나타났다(x^2=24.462, p〈0.05).

넷째, 월소득의 경우 '200만원 미만'은 5% 31.0%, 3% 미만 29.6%, 7% 이상 26.8% 순으로 나타났고, '300만원 미만'은 5% 37.8%, 7% 이상 25.6%, 3% 미만 19.5% 순으로 나타났으며, '400만원 미만'은 7% 이상 38.7%, 5% 37.7%, 6% 9.4% 순으로 나타났다. '500만원

미만'은 5% 40.0%, 7% 이상 34.0%, 3% 미만 20.0% 순으로 나타났으며, '500만원 이상'은 7% 이상 40.0%, 5% 34.4%, 3% 미만 16.7% 순으로 나타났다(x^2=29.173, p<0.05).

이러한 연구결과가 의미하는 것은 상대적으로 안정적이고 소득이 높은 50대 이상 남성이 7% 이상을 선호하고 연령대와 소득이 낮을수록 5%대를 선호하는 것을 알 수 있다. 또한 소득이 유동적인 자영업보다는 소득이 고정적인 생산기술직과 판매 서비스업이 증액 상한선에 인식이 높음을 알 수 있다.

〈표 4〉 인구통계학적 특성에 따른 임차보증금 적정 증액상한선에 대한 인식

응답 그룹		3% 미만		4%		5%		6%		7% 이상		전체		x^2(p)
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	
		71	17.8	27	6.8	144	36.1	23	5.8	134	33.6	399	100.0	
성별	남성	29	15.3	18	9.5	55	29.1	14	7.4	73	38.6	189	100.0	14.505** (0.006)
	여성	42	20.0	9	4.3	89	42.4	9	4.3	61	29.0	210	100.0	
연령대	40대 이하	19	15.1	16	12.7	48	38.1	10	7.9	33	26.2	126	100.0	15.047** (0.005)
	50대 이상	52	19.0	11	4.0	96	35.2	13	4.8	101	37.0	273	100.0	
직업	관리·전문직	18	20.5	6	6.8	39	44.3	4	4.5	21	23.9	88	100.0	24.462* (0.018)
	기술·서비스	10	14.9	10	14.9	13	19.4	6	9.0	28	41.8	67	100.0	
	자영업	31	16.3	7	3.7	76	40.0	10	5.3	66	34.7	190	100.0	
	주부·무직	12	22.2	4	7.4	16	29.6	3	5.6	19	35.2	54	100.0	
최종학력	고졸 이하	31	26.1	9	7.6	32	26.9	7	5.9	40	33.6	119	100.0	14.710 (0.258)
	전문대졸	9	13.4	4	6.0	27	40.3	4	6.0	23	34.3	67	100.0	
	대졸	23	14.3	9	5.6	62	38.5	8	5.0	59	36.6	161	100.0	
	대학원졸	8	15.4	5	9.6	23	44.2	4	7.7	12	23.1	52	100.0	
월소득	200만원 미만	21	29.6	6	8.5	22	31.0	3	4.2	19	26.8	71	100.0	29.173* (0.023)
	300만원 미만	16	19.5	10	12.2	31	37.8	4	4.9	21	25.6	82	100.0	
	400만원 미만	9	8.5	6	5.7	40	37.7	10	9.4	41	38.7	106	100.0	
	500만원 미만	10	20.0	3	6.0	20	40.0	-	-	17	34.0	50	100.0	
	500만원 이상	15	16.7	2	2.2	31	34.4	6	6.7	36	40.0	90	100.0	
가구원수	1인 가구	7	16.7	5	11.9	16	38.1	7	16.7	7	16.7	42	100.0	20.590 (0.057)
	2인 가구	13	18.3	6	8.5	27	38.0	1	1.4	24	33.8	71	100.0	
	3인 가구	15	17.6	6	7.1	29	34.1	7	8.2	28	32.9	85	100.0	
	4인 이상 가구	36	17.9	10	5.0	72	35.8	8	4.0	75	37.3	201	100.0	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

3) 거주 특성에 따른 임차보증금 적정 증액상한선에 대한 인식

〈표 5〉와 같이 거주 특성에 따른 임차보증금의 적정 증액상한선에 대한 인식 차이를 알아보기 위하여 교차분석을 실시한 결과, 점유형태는 유의미한 차이를 보였으나, 주거형태과 거주지역은 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

점유형태의 경우 '자가'는 7% 이상 44.1%, 5% 33.1%, 3% 미만 15.3% 순으로 나타났고, '전세'는 5% 45.3%, 3% 미만 18.6%, 7% 14.0% 순으로 나타났으며, '월세 등'은 5% 35.1%, 3% 미만 24.7%, 7% 이상 23.4% 순으로 나타났다(x^2=39.853, p〈0.001).

이러한 연구결과가 의미하는 것은 상대적으로 안정적이고 주택을 보유한 자가의 경우가 7% 이상 증액 상한선을 선택한 것을 보면 임대차 규제가 없으면 7% 이상 더 오를 수 있음을 알 수 있다.

〈표 5〉 거주 특성에 따른 임차보증금 적정 증액상한선에 대한 인식

응답 그룹		3% 미만		4%		5%		6%		7% 이상		전체		x^2(p)
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	
		71	17.8	27	6.8	144	36.1	23	5.8	134	33.6	399	100.0	
주거형태	아파트	37	16.1	12	5.2	80	34.8	12	5.2	89	38.7	230	100.0	10.852 (0.210)
	연립·다세대	21	18.9	10	9.0	38	34.2	8	7.2	34	30.6	111	100.0	
	단독 등 기타	13	22.4	5	8.6	26	44.8	3	5.2	11	19.0	58	100.0	
점유형태	자가	36	15.3	9	3.8	78	33.1	9	3.8	104	44.1	236	100.0	39.853*** (0.000)
	전세	16	18.6	9	10.5	39	45.3	10	11.6	12	14.0	86	100.0	
	월세 등	19	24.7	9	11.7	27	35.1	4	5.2	18	23.4	77	100.0	
거주지역	서울	19	19.4	5	5.1	38	38.8	6	6.1	30	30.6	98	100.0	10.376 (0.583)
	경기	34	16.1	14	6.6	72	34.1	12	5.7	79	37.4	211	100.0	
	인천	10	15.9	6	9.5	22	34.9	3	4.8	22	34.9	63	100.0	
	기타	8	29.6	2	7.4	12	44.4	2	7.4	3	11.1	27	100.0	

*p〈.05, **p〈.01, ***p〈.001

3. 계약갱신요구권에 대한 인식

1) 계약갱신요구권 시행에 따른 효과

〈표 6〉과 같이 계약갱신요구권 시행에 따른 효과에 대한 인식을 알아보기 위해 계약갱신요구권 시행의 적절성, 사유재산권 침해 여부, 임대인의 거절 사유 중 배우자의 직계존비속의 거주로 인한 거절의 적절성에 대해 분석한 결과는 다음과 같다,

첫째, 계약갱신요구권 시행의 적절성의 평균은 2.835로 나타났으며, 세부적으로는 '보통이다'가 35.1%로 가장 높게 나타났고, '그렇다' 22.1%, '전혀 아니다' 19.0%, '아니다' 16.0%, '매우 그렇다' 7.8% 순으로 나타났다.

둘째, 사유재산권 침해 여부의 평균은 3.431로 나타났으며, 세부적으로는 '그렇다'가 31.6%로 가장 높게 나타났고, '보통이다' 24.6%, '아니다' 20.1%, '매우 그렇다' 19.8%, '전혀 아니다' 4.0% 순으로 나타났다.

셋째, 임대인의 거절 사유 중 배우자의 직계존비속의 거주로 인한 거절의 적절성 평균은 3.321로 나타났으며, 세부적으로는 '그렇다'가 31.3%로 가장 높게 나타났고, '보통이다' 24.1%, '아니다' 19.8%, '매우 그렇다' 17.5%, '전혀 아니다' 7.3% 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 계약갱신요구권은 실효성이 떨어진다고 인식할 수 있고 사유재산 침해이며 직계존비속의 거주로 인한 계약의 거절은 당연하고 실효성이 떨어진다고 분석되어 제도 개선이 필요함을 알 수 있다.

〈표 6〉 계약갱신요구권 시행의 적절성

항 목		빈도(N)	비율(%)
계약갱신 요구권의 적절성 (M=2.835)	전혀 아니다	76	19.0
	아니다	64	16.0
	보통이다	140	35.1
	그렇다	88	22.1
	매우 그렇다	31	7.8
사유재산권 침해 여부 (M=3.431)	전혀 아니다	16	4.0
	아니다	80	20.1
	보통이다	98	24.6
	그렇다	126	31.6
	매우 그렇다	79	19.8

항 목		빈도(N)	비율(%)
임대인의 거절 사유 중 배우자의 직계존비속의 거주로 인한 거절의 적절성 (M=3.321)	전혀 아니다	29	7.3
	아니다	79	19.8
	보통이다	96	24.1
	그렇다	125	31.3
	매우 그렇다	70	17.5
전 체		399	100.0

2) 인구통계학적 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식

〈표 7〉과 같이 인구통계학적 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식 차이를 알아보기 위하여 교차분석을 실시한 결과, 연령대, 직업, 월소득, 가구원수는 유의미한 차이를 보였으나, 성별과 최종학력은 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다. 첫째, 연령대의 경우 '40대 이하'는 1회 34.9%, 2회 29.4%, 0회 18.3% 순으로 나타났고, '50대 이상'은 1회 39.6%, 0회 29.7%, 2회 22.3% 순으로 나타났다(x^2=12.786, p〈0.05). 둘째, 직업의 경우 '경영관리·전문사무직'은 1회 38.6%, 2회 27.3%, 0회 25.0% 순으로 나타났고, '생산기술직·판매서비스업'은 1회 35.8%, 2회 31.3%, 3회 14.9% 순으로 나타났다. '자영업'은 1회 36.8%, 0회 35.3%, 2회 21.1% 순으로 나타났고, '주부·무직'은 1회 44.4%, 2회 24.1%, 0회 13.0% 순으로 나타났다(x^2=34.790, p〈0.01). 셋째, 월소득의 경우 '200만원 미만'은 1회 35.2%, 0회 29.6%, 2회 25.4% 순으로 나타났고, '300만원 미만'은 1회 35.4%, 2회 30.5%, 0회 17.1% 순으로 나타났으며, '400만원 미만'은 1회 36.8%, 2회 30.2%, 0회 19.8% 순으로 나타났다. '400만원 이상'은 1회 42.1%, 0회 34.3%, 2회 16.4% 순으로 나타났다(x^2=26.083, p〈0.05) 넷째, 가구원수의 경우 '1인 가구'는 1회 40.5%, 2회 21.4%, 4회 14.3% 순으로 나타났고, '2인 가구'는 1회 36.6%, 0회 29.6%, 2회 21.1% 순으로 나타났다. '3인 가구'는 1회 40.0%, 0회 32.9%, 2회 17.6% 순으로 나타났으며, '4인 이상 가구'는 1회 37.3%, 2회 29.4%, 0회 24.9% 순으로 나타났다(x^2=26.083, p〈0.05). 이러한 연구결과가 의미하는 것은 나이와 직업 그리고 가구원수와 월 소득 구분 없이 보편적으로 1회를 선호하는 것으로 분석되어서 1회가 가장 적합한 것을 알 수 있다.

〈표 7〉 인구통계학적 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식

응답 그룹		0회		1회		2회		3회		4회		전체		x^2(p)
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	
		104	26.1	152	38.1	98	24.6	27	6.8	18	4.5	399	100.0	
성별	남성	43	22.8	82	43.4	42	22.2	12	6.3	10	5.3	189	100.0	5.528 (0.237)
	여성	61	29.0	70	33.3	56	26.7	15	7.1	8	3.8	210	100.0	
연령대	40대 이하	23	18.3	44	34.9	37	29.4	13	10.3	9	7.1	126	100.0	12.786* (0.012)
	50대 이상	81	29.7	108	39.6	61	22.3	14	5.1	9	3.3	273	100.0	
직업	관리·전문직	22	25.0	34	38.6	24	27.3	2	2.3	6	6.8	88	100.0	34.790** (0.001)
	기술·서비스	8	11.9	24	35.8	21	31.3	10	14.9	4	6.0	67	100.0	
	자영업	67	35.3	70	36.8	40	21.1	9	4.7	4	2.1	190	100.0	
	주부·무직	7	13.0	24	44.4	13	24.1	6	11.1	4	7.4	54	100.0	
최종학력	고졸 이하	27	22.7	39	32.8	35	29.4	11	9.2	7	5.9	119	100.0	14.304 (0.282)
	전문대졸	13	19.4	31	46.3	20	29.9	1	1.5	2	3.0	67	100.0	
	대졸	50	31.1	62	38.5	32	19.9	10	6.2	7	4.3	161	100.0	
	대학원졸	14	26.9	20	38.5	11	21.2	5	9.6	2	3.8	52	100.0	
월소득	200만원 미만	21	29.6	25	35.2	18	25.4	5	7.0	2	2.8	71	100.0	26.083* (0.010)
	300만원 미만	14	17.1	29	35.4	25	30.5	11	13.4	3	3.7	82	100.0	
	400만원 미만	21	19.8	39	36.8	32	30.2	6	5.7	8	7.5	106	100.0	
	400만원 이상	48	34.3	59	42.1	23	16.4	5	3.6	5	3.6	140	100.0	
가구원수	1인 가구	5	11.9	17	40.5	9	21.4	5	11.9	6	14.3	42	100.0	25.613* (0.012)
	2인 가구	21	29.6	26	36.6	15	21.1	8	11.3	1	1.4	71	100.0	
	3인 가구	28	32.9	34	40.0	15	17.6	5	5.9	3	3.5	85	100.0	
	4인 이상 가구	50	24.9	75	37.3	59	29.4	9	4.5	8	4.0	201	100.0	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

3) 거주 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식

〈표 8〉과 같이 거주 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식 차이를 알아보기 위하여 교차분석을 실시한 결과, 주거형태와 점유형태는 유의미한 차이를 보였으나, 거주지역은 유의수준 5%에서 유의미하지 않았다.

주거형태의 경우 '아파트' 거주자는 1회 43.0%, 0회 33.0%, 2회 17.0% 순으로 나타났고, '연립·다세대' 거주자는 2회 36.0%, 1회 30.6%, 0회 15.3% 순으로 나타났으며, '단독 등 기타' 거주자는 1회와 2회가 동일하게 32.8%, 0회가 19.0% 순으로 나타났다(x^2=37.876,

p<0.001).

점유형태의 경우 '자가'는 1회 36.0%, 0회 34.7%, 2회 21.2% 순으로 나타났고, '전세'는 1회 39.5%, 2회 27.9%, 3회 10.5% 순으로 나타났으며, '월세 등'은 1회 42.9%, 2회 31.2%, 0회 13.0% 순으로 나타났다(x^2=27.475, p<0.01).

이러한 연구결과가 의미하는 것은 점유형태와 상관없이 1회를 선호하는 것으로 조사되었고 안정적인 아파트 거주자는 1회 선호하고 상대적으로 열악한 연립. 다세대 거주자들이 2회를 선호하는 인식을 알 수 있다.

〈표 8〉 거주 특성에 따른 계약갱신요구권의 적정 횟수에 대한 인식

응답 그룹		0회		1회		2회		3회		4회		전체		x^2(p)
		N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	
		104	26.1	152	38.1	98	24.6	27	6.8	18	4.5	399	100.0	
주거형태	아파트	76	33.0	99	43.0	39	17.0	8	3.5	8	3.5	230	100.0	37.876*** (0.000)
	연립·다세대	17	15.3	34	30.6	40	36.0	14	12.6	6	5.4	111	100.0	
	단독 등 기타	11	19.0	19	32.8	19	32.8	5	8.6	4	6.9	58	100.0	
점유형태	자가	82	34.7	85	36.0	50	21.2	11	4.7	8	3.4	236	100.0	27.475** (0.001)
	전세	12	14.0	34	39.5	24	27.9	9	10.5	7	8.1	86	100.0	
	월세 등	10	13.0	33	42.9	24	31.2	7	9.1	3	3.9	77	100.0	
거주지역	서울	32	32.7	31	31.6	23	23.5	6	6.1	6	6.1	98	100.0	16.449 (0.172)
	경기	48	22.7	88	41.7	57	27.0	11	5.2	7	3.3	211	100.0	
	인천	19	30.2	24	38.1	10	15.9	8	12.7	2	3.2	63	100.0	
	기타	5	18.5	9	33.3	8	29.6	2	7.4	3	11.1	27	100.0	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

4. 주택임대차시장 안정화를 위한 응답자의 개선방안

1) 법·제도적 개선방안

〈표 9〉와 같이 주택임대차시장 안정화를 위한 법·제도적 개선방안에 대한 인식을 기술통계분석을 통해 실시한 결과는 다음과 같다.

'법제도 개정으로 인한 임대인과 임차인에 대한 권리와 의무에 관한 교육과 홍보 실시(M=3.699)', '주택임대차시장 안정화와 임대주택 공급확대를 위한 고도제한 완화(M=3.662)', '공공임대주택 확대 공급(M=3.559)', '국가 또는 지자체의 임대인에 대한 세제 혜택(집수리유

지비용.소득세감면)등 인센티브 제공(M=3.504)', '임대차 정보를 알 수 있는 열람권 제도 개선(M=3.499)', '임대차 규제로 인한 이중계약 문제 발생(M=3.479)', '깡통전세의 사회적 문제를 해결하기 위한 보증금 상한제 규제(M=3.343)', '주택임대차분쟁조정위원회의 실질적 역할(권한) 강화와 확대(M=3.326)', '공공기관 지방 이전의 계속적 확대(M=3.316)', '철도나 도로의 지하화를 통한 지상의 임대주택 공급(M=3.198)', '환매조건 토지임대부 주택공급 활성화 방안(M=2.867)' 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 법 제도 개정으로 인한 임대인과 임차인에 대한 권리와 의무에 관한 인식 부족으로 교육과 홍보 필요하며 주택 임대차 시장 안정화를 위한 임대주택 공급 확대를 위한 고도제한 완화가 필요함을 알 수 있다.

〈표 9〉 법·제도적 개선방안

구 분	빈도(N)	평균(M)	표준편차(SD)
공공임대주택 확대 공급	399	3.559	1.1235
임대차 규제로 인한 이중계약 발생	399	3.479	1.0169
주택임대차분쟁조정위원회의 실질적 역할(권한) 강화와 확대	399	3.326	1.0770
국가 또는 지자체의 임대인에 대한 세제 혜택 (집수리유지비용.소득세감면)등 인센티브 제공	399	3.504	1.0535
법제도 개정으로 인한 임대인과 임차인에 대한 권리와 의무에 관한 교육과 홍보 실시	399	3.699	1.0099
깡통전세의 사회적 문제를 해결하기 위한 보증금 상한제 규제	399	3.343	1.1430
임대차 정보를 알 수 있는 열람권 제도 개선	399	3.499	0.9665
공공기관 지방 이전의 계속적 확대	399	3.316	1.1211
철도나 도로의 지하화를 통한 지상의 임대주택 공급	399	3.198	1.1467
주택임대차시장 안정화와 임대주택 공급확대를 위한 고도제한 완화	399	3.662	1.0672
환매조건 토지임대부 주택공급 활성화 방안	399	2.867	1.1275

2) 응답자의 전세보증금 적정 수준

〈표 10〉과 같이 전세보증금의 적정 수준에 대한 인식을 분석한 결과, '주택가격의 70% 수준' 34.8%, '주택가격의 60% 수준' 26.1%, '주택가격의 50% 수준' 22.1%, '주택가격의

80% 수준' 12.0%, '주택가격의 90% 수준' 5.0% 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 조사대상자들이 최근 전세 품귀현상과 주택 가격이 오른다는 인식하에 전세금액이 매매가에 근접한 거래 사례를 보면서 주택 가격의 70% 수준이 전세보증금으로 적당하다로 인식한 것으로 알 수 있다.

〈표 10〉 전세보증금의 적정 수준

항 목		빈도(N)	비율(%)
전세보증금의 적정 수준	주택가격의 50% 수준	88	22.1
	주택가격의 60% 수준	104	26.1
	주택가격의 70% 수준	139	34.8
	주택가격의 80% 수준	48	12.0
	주택가격의 90% 수준	20	5.0
전 체		399	100.0

3) 최초 계약 체결시 적정한 임대차 존속 기간

〈표 11〉과 같이 최초 계약 체결시 적정한 임대차 존속 기간에 대한 인식을 분석한 결과, '2년' 54.4%, '3년' 23.6%, '4년' 10.8%, '5년 이상' 8.3%, '1년 이하' 3.0% 순으로 나타났다.

이러한 연구결과가 의미하는 것은 과반 이상이 2년이 보편적으로 선호함을 알 수 있다.

〈표 11〉 최초 계약 체결시 적정한 임대차 존속 기간

항 목		빈도(N)	비율(%)
최초 계약 체결시 적정한 임대차 존속 기간	1년 이하	12	3.0
	2년	217	54.4
	3년	94	23.6
	4년	43	10.8
	5년 이상	33	8.3
전 체		399	100.0

V. 결 론

본 연구는 최근 2020.7.30.「주택임대차보호법」에 새롭게 개정된 계약갱신요구권과 전월세상한제가 주택 임대차 시장에 미치는 영향과 문제점을 인식하고 이를 개선하고 대안을 찾는 연구를 진행하였다. 수도권에 거주하는 거주자를 상대로 설문을 받아 실증 분석하였는데 주요 결론은 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 전월세 상한제에 대한 인식은 집값 상승으로 인한 임차인의 자금조달 능력이 부족한 결과로 하향 이동이 되고 있음을 알 수 있다. 상대적으로 안정적이고 소득이 높은 50대 이상 남성이 7% 이상, 연령대와 소득이 낮을수록 5%대를 선호하는 것을 알 수 있다. 또한 소득이 유동적인 자영업보다는 소득이 고정적인 생산기술직과 판매 서비스업이 증액 상한선에 인식이 높음을 알 수 있다. 따라서 금액을 제한하기보다는 임대주택의 공급을 늘려서 가격이 안정될 수 있도록 정책적 전환이 필요하다.

둘째, 계약갱신요구권은 실효성이 떨어지고 사유재산 침해로 인식하고 있어 제도 개선이 필요함을 알 수 있다. 따라서 최대 4년 거주 후 정부의 적절한 공급정책이 따라주지 않아 주택 가격 안정이 어려울 경우를 대비한 주거권 보장을 위한 개별적 대책과 임대인 및 임차인 당사자 간의 자율적으로 합의된 기간을 설정할 수 있도록 유도해야 한다.

셋째, 주택 임대차 시장 안정화를 위해서는 임대인과 임차인에 대한 권리와 의무에 관한 인식 부족으로 다툼을 예방할 수 있는 교육과 홍보가 필요하며 장기적으로는 저소득층 서민들을 위해 임대주택 공급과 확대를 위한 법 제도적 규제 완화와 분양주택 공급 확대를 위한 정부의 적극적인 정책이 필요하다.

한계점으로는 수도권에 거주하는 거주자들을 대상으로 실증분석을 하였다는 연구의 한계를 갖는다. 광역시를 비롯한 지방 도시 거주자들의 인식 차이와 주거의 종류, 그리고 임대인, 임차인을 대상으로 세분화된 조사분석과 연구가 필요하다.

재산권과 주거권의 균형 있는 적용에 대한 논의가 필요하고 안정적인 주택 공급이 확산되어야 한다. 임대차 시장의 안정화와 제도 개선의 기초자료로 활용하고자 한다.

〈참고문헌〉

- 김미자, “건물 임대차에 관한 특별법의 민법 규정으로의 편입에 관한 연구”, 박사학위 논문, 청주대학교 대학원 , 2009.

- 김상현, “주택임대차보호법상 대항력에 관한 고찰”, 「건국대학교법학연구소」, 일감 부동산 법학, 제19호, 2019.
- 김상진, “아파트 전, 월세 전환율과 시장금리 간 동조화 및 지역별 차이:서울과 경기지역을 중심으로”, 박사학위 논문, 강원대학교 대학원, 2017.
- 김영학, “주택 임대차에 있어 임차인 보호에 관한 연구”, 박사학위논문, 한양대학교 대학원, 2020.
- 김정훈, “미국 주택 임대차 규제 제도 특성과 시행 효과 분석”, 박사학위논문. 가천대학교 대학원. 2019.
- 김주범, “주택 임차인의 법적 지위 강화 제도에 대한 비판적 연구:이른바 임대차 3법을 중심으로”, 박사학위논문, 경남대학교 대학원, 2021.
- 권대중·서진형·김행조·최인호, 「부동산학의이해」, 부연사, 2018.
- 김승희·이한나, “한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한연구” 「대한부동산학회지」, 제36권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2018.
- 곽수환, “주택 임대차 규제가 이해관계자에 미치는 파급효과”, 「경영컨설팅연구」, 제20권 제3호, 한국경영 컨설팅학회, 2020,
- 노한장, “미등기 주택 임대차의 대항력 관련 제도 개선을 통한 임차인 보호 강화”,「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권 8호, 한국콘텐츠학회, 2014.
- 남영우, “신혼가구 주거만족과 주거지원정책의 개선방안에 대한 연구” 「대한부동산학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2021.
- 문종명, “임대차의 환경 변화에 따른 임차인 보호 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 선문대학교 일반대학원, 2020.
- 박경식, “주택임차인 보호 제도의 개선방안에 관한 연구보호제도”, 박사학위논문, 제주대학교 대학원, 2011.
- 백종한, “주택 임대차보호법상 임차인의 권리 보호에 관한 연구:대항력을 중심으로”, 박사학위논문, 목포대학교 대학원, 2009.
- 심재희·반승주·김재태, “부동산투자심리가 주택구입의도에 미치는 영향 연구”「대한부동산학회지」, 제39권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2021.
- 이근영, “주거권 강화와 개정 주택임대차보호법의 문제점과 개선방안에 관한 소고” 「민사법의 이론과실무」, 제24권 3호 민사법의 이론과 실무학회, 2021.
- 유경호, “주택 임대차 분쟁 특성과 조정성립 영향요인”, 박사학위논문, 강원대학교 대학원, 2019.
- 정호일·김경표, “주택 임대차 시장 임대차계약 형태 구조 변화에 따른 세제개편에 관한 연

구”,「산업경제연구」, 제32권 2호, 한국 산업 경제 학회, 2019.
- 추선희·김제완, “개정 주택임대차보호법상 갱신 요구권에 관한 몇 가지 쟁점”, 「법학논집」 제 25권 제1호, 이화여자대학교 법학연구소, 2020.
- 최성경, “주택임대차에 대한 소고:임차권의 존속 보호와 차임 인상률 규제를 중심으로”, 「법학논총」, 제43권 제4호, 단국대학교 법학연구소, 2019.
- 최우섭·서원석, “점유형태에 따른 가구의 주택자산효과 비교분석” 「대한부동산학회지」, 제37권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2019.
- 황규헌, “임차인 보호를 위한 주택 임대차 규제에 관한 연구:영국, 미국과의 비교를 중심으로,” 박사학위논문, 홍익대학교 대학원, 2021.

〈투고(접수)일자 2021.12.09. 심사(수정)일자 2021.12.23. 게재확정일자 2021.12.29.〉

社團法人 大韓不動産學會 學會誌 發刊規定

1981. 10. 11 제정
2014. 01. 01 개정
2015. 06. 13 개정
2016. 10. 01 개정
2017. 02. 18 개정
2018. 02. 08 개정
2018. 07. 06 개정
2019. 04. 30 개정

제1장 총 칙

제1조 (목적) 본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지의 편집 및 발행에 관한 제반 사항을 정하는 것을 목적으로 한다.

제2조 (적용) 본 학회 정관에서 규정된 사항 이외의 학회지 발간관련 사항에 대한 심의 · 의결은 타 규정보다 본 규정을 우선적으로 적용한다.

제2장 편집위원회

제3조 (구성)

① 편집위원회는 학회 회원 중 현직 대학교수를 우선하며 각 분야별 전공과 지역분포를 고려하여 연구 실적이 우수한자를 우선 위촉한다.
② 위원회의 정원은 20명 내외로 한다. (2015. 06. 13 개정)
③ 학회장은 학회지 발간을 위한 편집위원을 위촉한다.
④ 편집위원장은 회장이 임명하고, 간사 및 편집위원은 편집위원장의 추천에 의하여 회장이 위촉한다.
⑤ 편집위원장 및 편집위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.
⑥ 위원회는 위원장이 소집하며, 출석 과반수 찬성으로 의결한다.

제4조 (권한과 의무)

① 위원회는 학회지의 내용 구성, 투고 논문의 반려결정, 투고논문 심사자 선정, 심사결과에 대한 평가, 심사자와 투고자 간 의견교환 및 중재, 최종 게재여부 판정, 게재순서 결정, 게재논문의 교정, 학회지 발행부수와 전자간행형식, 심사료 및 게재료 결정의 권한을 갖는다.

② 위원회는 투고자의 학회지 윤리규정 및 편집규정 준수를 점검, 확인하여야 한다.

③ 위원회는 투고논문 심사자 선정에 공정을 기하여야 하며, 논문의 내용을 가장 전문적으로 평가할 수 있는 심사자를 선정하여야 한다.

④ 위원회는 심사자와 투고자간 원활한 의견교환을 위하여 최선을 다하여야 한다.

⑤ 위원은 투고논문 심사과정에서 투고자와 심사자의 개인적 정보에 대해 비밀을 유지하여야 하며, 심사가 완료된 후에도 심사자에 대한 정보를 외부로 유출하여서는 안 된다.

⑥ 위원회는 그 권한과 의무에 관하여 준수하여야 할 제반사항을 운영규정으로 제정, 시행할 수 있다.

제3장 학회지 투고

제5조 (투고논문) ① 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.

② 투고논문의 저자들은 논문의 작성 및 출판에 공동의 책임을 지며, 저작권 이용 동의서에 자필 서명하여 편집위원회에 제출하여야 하며 투고된 논문의 저작권은 학회에 귀속된다. (2019. 04. 30 개정)

제6조 (투고 자격)

① 학회의 정회원은 학회지에 논문을 투고할 수 있다. 단 학회 회비를 완납하여야 한다.

② 학회 회원이 아닌 자는 정회원이며 학회 회비를 완납한 회원과 공동저자로 논문을 투고할 수 있다. 다만, 주저자로 투고하는 경우에는 정회원으로 가입하여야 하며 학회 회비를 완납하여야 한다. (2015. 06. 13 개정)

제7조 (저자 유형)

① 저자는 단독저자, 주저자, 교신저자, 공동저자로 구분한다.

② 단독저자는 투고자가 1인인 경우로서 주저자와 동시에 교신저자가 되며, 투고자가 2인 이상(공동저자)인 경우에는 주저자, 교신저자를 구분하여야 한다.

③ 주저자는 공동저자 중 논문작성에 가장 큰 기여를 한 자로서 1인에 한한다.

④ 교신저자는 공동저자 중 논문 관련 질문이나 자료 요청 등에 대해 답변의 의무를 갖는 자로서 1인에 한한다. 단, 교신저자가 명시되지 않은 경우에는 주저자를 교신저자로 본다.

제8조 (논문 내용)

① 논문은 다음의 것을 원칙으로 한다.

1. 부동산학, 부동산법률, 부동산행정, 부동산정책, 부동산감정평가, 부동산조세, 부동산개발, 부동산투자, 부동산경영, 부동산중개, 부동산관리, 부동산권리분석, 부동산상담, 부동산금융, 부동산 기초이론분야 및 응용분야
2. 부동산에 관련된 독창성 있는 논문

② 기타 본 학회지의 발간목적에 반하지 않는다고 편집위원회에서 결정한 논문의 경우에는 예외로 인정한다.

제9조 (논문 접수)

① 논문은 편집위원회에서 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)

② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)

③ 투고자는 논문투고시 투고신청서와 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고 시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)

④ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장 한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

⑤ 발행일을 기준으로 45일 이내에 투고한 논문과 투고 후 2주일 이내에 심사결과를 받기를 원하는 논문은 긴급 심사료 10만원을 추가 징수한다. (2015. 06. 13 개정),(2018. 02. 08 개정)

제10조 (심사료 및 게재료)

① 투고자는 논문 제출시 심사료 10만원을 납부하여야 한다.

② 투고자는 게재가 확정된 후에 게재료 18만원(별쇄본 20부포함)을 납부하여야 한다. (2015. 06. 13 개정), (2019. 04. 30 개정)
또한, 논문인쇄 분량이 15쪽을 초과하는 경우 1쪽당 초과 게재료를 납부하여야 한다. 초과게재료는 20쪽까지 1쪽당 20,000원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 30,000원으로 한다.

③ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.

④ 심사료 및 게재료는 투고자 명의로 편집위원회 계좌에 납부하여야 한다.(2017. 02. 18 개정)

제11조 (학회지 발간 및 논문게재 편수 제한)

① 학회지는 년 4회 발간하며, 발간 예정일은 아래와 같다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	발간일
1호	3월 31일
2호	6월 30일
3호	9월 30일
4호	12월 31일

② 학회지 발간은 책자형태로 된 학회지와 사단법인 대한부동산학회 홈페이지 (http://www.kres.or.kr/)에 게재하는 것을 원칙으로 한다.

③ 매회 발간되는 학회지에는 동일투고자(주저자 또는 교신저자, 공동저자)가 3편 이상의 논문을 동시에 게재할 수 없다. 다만, 논문심사 지연 등 귀책사유가 학회편집위원회에 있을 경우에는 논문게재 편수에 대한 제한을 하지 아니할 수 있다.

제4장 투고 논문의 심사

제12조 (투고논문의 심사)

① 위원회는 투고논문을 평가하기 위해 3인의 심사자를 선정하여 심사를 의뢰하며, 그 심사결과를 토대로 게재가부를 결정한다. 다만 심사의뢰일로부터 14일이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우 위원회는 심사자를 교체할 수 있다.

② 심사자는 주제의 적절성, 기존 연구의 검토과정, 논문전개의 논리성, 분량의 적절성, 표·그림·지도 형식의 적절성, 학술적 기여도 등의 기준에 의해 논문을 평가하고, 세부사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

*** 심사기준표**

심사결과조합	심사결과
○ ○ ○	현상태 게재
○ ○ △	수정후 게재
○ ○ ×	수정후 게재
○ △ △	수정후 재심
△ △ △	수정후 재심
○ △ ×	수정후 재심
△ △ ×	게재불가
○ × ×	게재불가
△ × ×	게재불가
× × ×	게재불가

○ : 현상태 게재 / 수정후 게재　　△ : 수정후 재심　　× : 게재불가

③ 심사자는 수정후 게재 또는 수정후 재심 판정시 수정요구 사항을 구체적으로 적시하고, 게재불가 판정시 그 근거를 제시하여야 한다.

④ 위원회는 3인의 심사자에 의한 개별 심사결과를 다음의 기준에 의해 종합하여 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 여부를 판정한다. 다만, 2인의 심사자가 현상태 게재 또는 수정후 게재의 심사의견을 제시한 경우와 2인의 심사자가 게재불가로 개별심사의견을 제시한 경우에, 제3심사자의 개별심사의견과 관계없이 심사기준표에 의한 심사결과를 논문투고자에게 통지할 수 있다.

⑤ 종합 판정결과가 현상태 게재 또는 수정후 게재인 경우에는 논문게재가 확정된다.

⑥ 종합 판정결과가 수정후 재심인 경우 투고자는 심사결과를 통보 받은 후 7일 이내에 수정논문을 제출하여야 하며, 그렇지 않은 경우 논문 투고를 포기한 것으로 간주한다. 단, 수정논문을 7일 이내에 제출할 수 없을 경우에는 사전에 사유서를 제출하여야 하며, 위원회가 그 사유의 합당성을 인정한 경우에 한하여 추후 수정논문의 제출이 허용될 수 있다.

⑦ 심사자는 6항의 수정논문을 평가하여 당초 지적한 사항에 대한 수정 결과가 미흡하다고 판단하는 경우에는 수정후 재심 또는 게재불가 판정을 할 수 있다. 다만, 수정후 재

심 판정은 당초 판정을 포함하여 2회 이내로 한정하며 그 심사기한은 첫 심사결과를 고지한 날로부터 14일 이내로 하고, 그 심사기간이 지났음에도 불구하고 심사자가 심사결과를 제출하지 아니할 경우에는 위원회에서 게재여부를 결정한다.

⑧ 투고자는 심사자의 지적 사항이나 수정요구 사항 또는 심사결과에 대해 이의를 제기할 수 있다. 이 때 심사자가 투고자의 이의에 동의하지 않는 경우에는 위원회가 투고자와 심사자의 의견을 종합 검토하여 최종 판단을 내린다. 단, 심사자와 투고자간 모든 의견 교환은 반드시 위원회를 매개로 하여 익명의 문서로 이루어져야 한다.

⑨ 심사자에게는 소정의 심사료를 지급한다.

제5장 투고 논문 작성지침

제13조 (논문작성 언어 및 프로그램)

① 논문은 국문과 영문을 원칙으로 하며, 일문과 중문으로도 작성할 수 있다.

② 워드프로세서 프로그램은 한글2002 이상을 사용하되, 부득이한 경우 한글 호환이 가능한 프로그램을 사용해야 한다.

제14조 (논문의 분량) 논문 한 편의 분량은 A4용지 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 한다. 단, 이 경우에도 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.

제15조 (논문의 구성)

① 논문은 다음의 순서로 구성한다.

1. 국문 제목, 저자
2. 영문 제목, 저자
3. 영문 요약문, 주제어
4. 국문 요약문, 주제어
5. 본문
6. 참고문헌
7. 부록 단, 부록은 필요할 경우에 한한다.

② 요약문(주제어 포함)은 양쪽 정렬을 한다.

제16조 (논문의 편집)

① 논문제목 및 각주

1. 논문 제목은 국문, 영문 순으로 한다. 단, 영문 논문의 경우에는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 가운데 정렬을 하며, 국문과 영문제목은 행을 분리한다.
3. 부제목은 주제목과 행을 달리하여 시작과 끝을 "-"기호로 표기한다.
4. 영문 제목은 전치사와 접속사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다. 단, 전치사가 첫 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.

   ▶ 예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...
5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기사항은 국문제목(또는 영문 논문의 경우 영문제목)의 우측 끝 상단에 위첨자 * 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 그 내용을 기술한다.

   ▶ 예 : (제목)도시형태의 .... 에 관한 연구*

   ▶ 예 : (각주)

   * 본 연구는 2000년 6월 대한부동산학회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.
   * 본 연구는 대한부동산학회에서 수행한 연구보고서의 일부를 발췌, 수정·보완한 것임.
   * 본 연구는 2000년도 한국대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.
   * 본 연구는 심사과정에서 유용한 지적을 해주신 익명의 심사자께 감사를 드림.

② 저자명 및 각주

1. 저자명은 국문, 영문 순으로 표기하며, 저자가 2인 이상인 경우에는 저자명 사이에 "·"기호를 삽입하여 구분한다.
2. 가운데정렬을 하며, 국문과 영문명은 행을 분리한다.
3. 국문과 영문명은 각각 한 줄 병기를 원칙으로 한다. 단, 저자수가 많아 부득이한 경우에는 행을 분리할 수 있다.
4. 영문명의 표기는 성, 이름 순으로 하고 성 다음에 ","를 삽입한다.
5. 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형은 국문명 우측 끝 상단에 각각 저자 순서대로 위첨자 *,**,*** ..... 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각주가 있는 경우 위첨자 기호는 ** 에서 시작한다.

   ▶ 예 : 홍길동*·김길동**·이길동***

   Hong, Kil Dong · Kim, Kil Dong · Lee, Kil Dong

6. 각주는 저자의 학회 관련 사항, 소속기관 및 직위, 저자 유형의 순서로 표기하며, 학회 관련 사항과 소속기관 사이에는 “,”를 삽입하여 구분하고, 저자 유형은 “( )”로 처리하여 구분한다. 단, 교신저자는 저자유형 앞에 이메일을 표기한다.
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수, killdong@naver.com(교신저자)
7. 저자의 학회 관련 사항은 학회 정관 제5조에 의거한 회원의 종류(정회원, 준회원, 특별회원) 또는 정관 제9조에 의거한 임원(회장, 부회장, 감사, 이사) 등으로 표기한다. 단, 학회 회원이 아닌 자가 회원과 공동저자가 되는 경우에는 학회 관련 사항을 표기하지 않는다.
8. 저자 유형은 제7조에 의거하여 단독저자, 주저자, 교신저자를 명기한다.
9. 제목과 저자명의 모든 각주는 기호 *,**,***....다음의 첫 글자를 기준으로 정렬한다.
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
   ▶ 예 : * 정회원, 한국대학교 교수
   ** 정회원, 한국대학교 교수
   *** 정회원, 한국대학교 교수
10. 논문투고 시 저자명 및 그 소속 등을 투고논문에 직접 표기하거나 투고 논문 속에 저자가 누구인지 알 수 있는 표현을 하여서는 아니되며, 이를 위반하였을 경우 편집위원회의 결정에 의해 투고논문은 반려된다.

③ 요약문

1. 요약문은 영문과 국문으로 작성하며 영문은 "Abstract"를 제목으로 하고 국문은 “국문요약”을 제목으로 한다. 이때 순서는 영문, 국문 순으로 한다.
2. 요약문의 내용은 연구목적, 연구방법, 연구결과, 결론 등으로 구성한다.
3. 요약문의 분량은 200단어 내외 또는 A4용지 15줄 이내로 한다.
4. 요약문은 3인칭으로 표현한다.
   ▶ 예 : 이 연구는..... , 본 연구는 .....
   ▶ 예 : This paper examines..... , The pupose of this study is .....

④ 주제어

1. 주제어는 효과적인 논문 검색을 위해 국문과 영문으로 각각 논문의 내용을 집약적으로 나타내는 5개의 단어 이내로 선택, 표기한다.
2. 주제어는 국문은 “주제어”, 영문은 “keywords" 다음에 ":"기호를 삽입하여 표기하고, 각 단어는 ","로 구분한다.
3. 영문은 전치사를 제외한 모든 단어를 대문자로 시작한다.
   ▶ 예 : Keywords : Landmark, Urban Planning, City of Seoul, GIS

⑤ 본문

1. 본문은 서론, 본론, 결론의 형식으로 구성하며, 본론은 내용에 따라 장을 세분해야 한다.
2. 서론과 결론에 해당하는 장의 제목은 각각 “서론”과 “결론”으로 명시하거나, 또는 적어도 그 내용이 서론과 결론에 해당함을 알 수 있는 제목으로 표현해야 한다.
3. 본문의 장, 절, 항 등의 표기는 다음과 같이 편성해야 한다.

Ⅰ. 서론

1.

1)

(1)

①

Ⅱ. .....

Ⅳ. 결론

4. 장과 절 제목은 아래 각 1행씩을 비우고, 항 제목 이하는 행을 비우지 않는다.

⑥ 언어표기

1. 논문은 외래어를 비롯하여 모든 문자를 한글로 표기함을 원칙으로 한다.
2. 한글 표기가 오독 또는 의미 전달의 어려움을 초래할 수 있는 경우에는 괄호 속에 원어 또는 한자를 병기할 수 있다. 단, 성명을 비롯하여 고유명사 등 한글 표기가 어려운 경우에는 괄호 없이 원어로 표기할 수 있다.
3. 영어 등 로마자를 원어로 표기하는 경우 소문자를 원칙으로 한다. 단, 고유명사의 첫 글자, 대문자를 쓰는 약어, 교육부 과학기술용어, 또는 특별히 강조할 필요가 있는 경우에는 대문자로 표기할 수 있다.
4. 한글 표기 후 괄호 속에 원어와 약어를 동시에 표기하는 경우에는 원어 다음 “,”를 삽입하고 약어를 표기한다.

   ▶ 예 : 부동산학 석사(Master of Real Estate, MRE)
5. 한글의 맞춤법은 한글학회의 맞춤법과 표준어 규정을 따르고, 외래어의 한글 표기는 교육부 「외래어 표기법」, 「외국어 표시 용례집」등에 따른다.

⑦ 숫자 및 수식

1. 수량을 표시할 때는 아라비아 숫자를 쓴다.
2. 1 이하의 소수점 앞에 반드시 0을 쓴다.
3. 분수는 “⅓”이 아닌 “1/3”의 형식으로 표기함을 원칙으로 한다.
4. 수식은 본문과 행을 바꾸어 시작한다.

5. 수식은 가급적 하나의 행에 표기하되, 2행 이상에 걸칠 경우에는 "=" 기호부터 행을 바꾸고 그 위치를 통일한다. 단, 이에 따를수 없을 경우에는 "+", "-", "×"등의 기호부터 줄을 바꾼다.
6. 수식의 첨자는 인쇄가 되었을 때 쉽게 알아볼 수 있는 크기로 한다.
7. 수식은 오른쪽에 (1), (2) 등의 일련번호를 넣는다.

⑧ 단위 및 기호

1. 모든 단위는 미터법으로 통일하여 표기함을 원칙으로 한다. 단, 척관법이나 feet-pound법등 관용 단위를 사용하는 것이 내용 전달에 도움이 되는 경우에는 관용 단위를 그대로 표기할 수 있다.
2. 관용 단위를 사용하는 경우에는 필요에 따라 미터법 단위를 괄호 안에 병기한다.
3. 단위기호, 양 기호는 한국공업규격의 단위기호, 양 기호를 따르는 것을 원칙으로 한다.

⑨ 표

1. 표는 본문에 직접 삽입하되 크기는 단 폭에 맞추어야 한다.
2. 표의 일련번호와 제목은 〈표 1〉 제목, 〈표 2〉 제목 등으로 표기하고, 모든 표는 반드시 본문에서 〈표 1〉, 〈표 2〉 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
3. 표의 일련번호와 제목은 표의 상단 중앙에 기재하며, 그 길이는 표의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 표의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 표 밑 좌측에 기재한다.

〈표 4〉 보증조건의 기본요건

구 분	적 용 원 칙	비 고
연 령	만 60세 이상	배우자도 만60세 이상인자
보유주택수	1 주택	가입시에 부부 기준 1주택 소유자
대상주택	「주택법」상 주택 +「노인복지법」상 노인복지주택	9억원 초과주택, 오피스텔, 업무용 건물, 임대중인 건물, 정비사업지구 내 주택, 토지·건물 소유권이 다른 경우, 미등기 건물, 토지 등 제외
주택가격	시가 9억원 이하	한국감정원, 국민은행 인터넷시세
대출한도	5억원	월지급금을 현재가치로 할인한 금액
거주여부	실제 거주	소유자 또는 배우자 거주
권리침해 등	없는 주택	경매, 압류, 가압류, 가등기, 전세권 등 없어야함

자료 : 한국주택금융공사. 『주택연금 백문백답』, 2011년 10월 기준, p.40.

⑩ 그림 (사진, 지도, 그래프)

1. 그림은 사진, 지도, 그래프 등을 포함하며, 모든 그림은 인쇄가 되었을 때 선명하게 알아볼 수 있는 해상도를 유지해야 한다.
2. 그림은 본문에 직접 삽입하되, 해상도를 위해 별도의 파일로 저장해서 제출하거나 그림의 원본을 제출한다.
3. 그림의 크기는 본문 폭을 고려하여 구성한다.
4. 그림의 일련번호와 제목은 [그림 1] 제목, [그림 2] 제목 등으로 표기하고, 모든 그림은 반드시 본문에서 [그림 1], [그림 2] 등으로 1회 이상 인용되어야 한다.
5. 그림의 일련번호와 제목은 그림 아래 가운데에 기재하고 그 길이는 그림의 가로 폭과 같거나 짧게 한다. 단, 그림의 제목이 2행 이상에 걸칠 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
6. 여러 그림이 한 묶음일 경우 각 그림마다 a), b), c) 등의 기호를 넣고 설명을 붙인다.
7. 그림의 출처 명기는 그림 밑 좌측에 기재한다.

⑪ 각주표기

1. 단행본 : 저자,「도서명」출판사, 출판년도, 페이지.
   - 이대한,「부동산학원론」박영사, 2011, p.10. 또는 pp.10~11.
   - E. Babbie,『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001, p.10. 또는 pp.10~11.
2. 보고서 : 저자,「보고서 명」, 발행기관, 발행년도, 페이지
   - 이대한·이중한,「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000, p.10.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”,「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”,「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996, p.10.
   - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문 : 저자, “제목”, 학위명, 취득대학교, 취득년도, 페이지.
   - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 硏究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008, p.10.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도, 페이지.
   - 조병현, “간도영유권 문제의 해결방안”,「대한부동산학회 춘계학술대회 논문집」,

대한부동산학회, 2010. pp.31~41.

6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명,「간행물명」, 발행년도, 페이지.
   - 한국주택금융공사,「주택연금백문백답」, 2011, p.10.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소), 방문일자.
   - 대한부동산학회 홈페이지(http://www.kres.or.kr/), 2000년 1월 1일 방문.

⑫ 참고문헌

1. 참고문헌은 본문이나 주석에서 인용한 모든 문헌을 빠짐없이 포함하여야 하며, 본문이나 주석에서 인용되지 않은 문헌을 포함하여서는 안 된다.
2. 원어로 표기함을 원칙으로 하며, 문헌의 기재 순서는 국문 문헌, 영문 문헌, 기타 언어의 문헌, 인터넷 자료로 한다. 국문 문헌은 저자의 성명에 따라 가, 나, 다 순서로, 영어 등 로마자 문헌은 저자의 성(성이 동일한 경우는 first name, second name 등)에 따라 알파벳 순서로, 기타 언어의 문헌은 한글 발음의 가, 나, 다 순서로, 인터넷 자료는 알파벳 순서로 기재한다.
3. 동일한 저자의 문헌은 발표년도의 순서로 기재하며, 발표 년도가 동일한 경우에는 발표월, 일의 순서로 년도 뒤에 “a", "b', "c" 등을 붙이고 그 순서대로 기재한다.
4. 저자는 한글 또는 한자의 경우 성(姓)과 이름의 순서로 붙여 쓰고, 영어 등 로마자의 경우 성(last name) 다음 “,”를 쓰고 first name과 second name 등을 쓴다. 영어 등 로마자의 경우 저자를 혼동할 우려가 없을 경우에는 second name을 모두 이니셜로 대체할 수 있다. 이니셜은 대문자로 표기한 다음 “.”를 붙인다.
5. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 공동저자 모두를 명기해야 한다.
6. 저자가 2인 이상의 공동저자인 경우 한글 또는 한자는 “저자 · 저자”로, 영어 등 로마자는 “last name, first name second name and last name, first name second name", "last name, first name second name, last name, first name second name, and last name, first name second name"
7. 년도는 아라비아 네 자리 숫자로 표기한다.
8. 쪽(페이지)이 2쪽 이상인 경우에는 “~"로 표기하고, 쪽의 모든 숫자를 표기한다.
   ▶ 예 : pp.332~334
9. 이상의 원칙과 함께 참고문헌은 다음과 같이 표기한다.

1. 단행본: 저자,「도서명」출판사, 출판년도.
   - 이대한,「부동산학원론」박영사, 2011.
   - E. Babbie, 『The Practice of Social Research』, Wadsworth Publishing Company, 2001.
2. 보고서: 저자,「보고서 명」, 발행기관, 발행년도.
   - 이대한 · 이중한,「토지에 대한 공익과 사익의 조정에 관한 연구」, 국토연구원, 2000.
3. 학회지 게재 논문 : 저자, “제목”,「학술지 명」, 권(호), 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “대한부동산학회의 발전방향 연구”,「대한부동산학회지」, 제12권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 1996.
   - Anderson, S., "Cadastre As a Base for Land Information System", FIG International Congress, Toronto, Canada, 1986.
4. 학위논문: 저자, “제목”, 취득학교 및 학위명, 취득년도.
   - 이대한, “地籍學의 接近方法에 의한 北方領土問題에 關한 硏究”, 박사학위논문, 한국대학교 대학원, 2008.
5. 학술대회 발표논문 : 저자, “제목”, 학술발표대회 명칭 또는「발표논문집 명칭」, 조직단체, 발표년도.
   - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”,「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학회, 2010.
6. 정부간행물 및 통계연보 : 기관명,「간행물명」, 발행년도.
   - 한국주택금융공사,「주택연금백문백답」, 2011.
7. 인터넷 자료 : 홈페이지명(홈페이지 주소)
   - 대한부동산학회 홈페이지(http://www.kres.or.kr/)

부 칙

제1조 (시행일) 본 규정은 제정일로부터 시행한다.

社團法人 大韓不動産學會 研究倫理規定

제정 2008년 4월 21일

사단법인 대한부동산학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고, 부동산학의 저변확대와 특히 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산 정책의 기초 자료로 삼는 한편, 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며, 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리 학술연구단체이다.

따라서 본 학회의 연구윤리규정은 모든 회원들이 연구와 교육활동을 수행함에 있어서 반드시 지켜야 할 연구윤리의 원칙과 제 기준을 규정한 것이다.

학회의 소속 회원들은 학술 연구를 수행하고, 연구논문을 발표할 경우 이 연구윤리를 철저히 준수함으로써 연구 성과를 회원 상호간에 인정하고, 연구결과물을 공유할 수 있어야 하며, 이는 부동산분야의 바람직한 학술적·체계적 발전을 위해 반드시 필요하다. 따라서 부동산분야의 학술 연구논문을 공정하고, 엄격한 심사를 통해 선정·게재하는 전문 학술지를 정기적으로 발간하는 일은 본 학회의 설립목적을 효율적으로 달성하기 위한 가장 중요한 사업 중 하나이며, 우수한 학술지 발간을 통해 부동산학의 발전에 기여하기 위해서는 연구논문의 저자들은 물론, 학회지의 편집위원들이 지켜야 할 연구윤리규정을 제정할 필요성이 강하게 요구됨에 따라 사단법인 대한부동산학회 연구윤리규정을 제정하게 되었다.

제1장 학술연구 관련 윤리규정

제1조(목적) 이 규정은 사단법인 대한부동산학회 학회지 선정·게재 및 편집 운영 등에 관한 기본적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(표절, 위·변조 금지) ① 저자는 자신이 직접 행하지 않은 연구나 주장의 일부분을 마치 자기 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 학회지 논문이나 저술에 게재하여서는 아니 된다.

② 저자는 타인의 연구 성과를 출처와 함께 인용하거나, 참조할 수는 있으나, 그 일부분을 자신의 연구 성과이거나, 주장인 것처럼 제시하는 것은 표절에 해당된다.

③ 저자는 현존하지 않는 연구자료 및 성과 등을 허위로 만들거나, 연구 수행 과정에 있어서 연구 과정 등을 임의로 조작 내지는 변형, 변조함으로써 연구내용 또는 연구 성과를 왜곡해서는 아니 된다.

제3조(출판 업적) ① 저자는 자신이 직접 행하거나 일정 부분 이상에 대해 기여한 연구에 대해서만 저자로서 업적을 인정받으며, 해당 내용에 대해 책임을 진다.

② 논문이나 기타 출판의 저자(역자를 포함)의 순서는 지위에 관계없이 연구에 기여한 정도를 충분히 감안하여 공정하게 정해져야 한다. 따라서 특정 직책에 있다고 해서 공동저자, 제1저자, 교신저자로서의 업적을 인정받을 수는 없다. 또한, 연구나 저술(번역을 포함)에 충분히 기여했음에도 불구하고, 저자로 인정되지 않는 행위 역시 정당화될 수 없다.

제4조(연구결과물의 중복 투고, 게재 및 출판물의 이중 출판 금지) ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인 연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구성과를 부동산학 관련 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.

② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 허락 내지는 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

제5조(자료 인용 및 참고문헌 표시) ① 저자는 기존의 학술자료를 인용할 경우에는 명확하게 기술하여야 하며, 일반적으로 상식에 속하는 자료가 아닌 한 반드시 그 자료의 출처를 정확하게 밝혀야 한다.

② 저자가 타 연구자의 연구 성과를 인용하거나, 타 연구자의 생각을 참고할 경우에는 각주를 통해 인용 여부 및 참고 여부를 명확히 밝혀야 한다.

제6조(투고논문의 수정) 저자는 논문의 심사과정에서 제시된 편집위원의 의견을 가능한 범위 내에서 수용하여 논문에 적극 반영되도록 노력하여야 하며, 편집위원들의 의견에 동의하지 않을 경우에는 그 근거와 이유를 편집위원회에 명확히 제시하여야 한다.

제2장 편집위원회가 지켜야 할 연구윤리규정

제7조(편집위원회) 편집위원회 소속 편집위원은 투고된 논문의 게재 여부를 결정하는 책임을 지며, 투고 신청한 저자의 독립성을 존중해야 한다.

제8조(편집위원의 역할) 편집위원은 학회지 게재를 위해 투고된 논문을 저자의 성별, 나이, 소속기관은 물론, 개인적인 선입견이나 사적인 친분과 무관하게 논문의 질적 수준과 논문투고 규정에 근거하여 공평하게 취급하여야 한다.

제9조(편집위원의 내용 공개) 편집위원은 투고된 논문의 게재가 결정될 때까지는 저자에 대한 개인적인 인적사항이나, 투고논문의 내용을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제3장 연구윤리규정 시행지침

제10조(연구윤리규정 서약) 사단법인 대한부동산학회의 모든 회원들은 본 연구윤리규정을 준수할 것을 서약서를 통해 서약해야 한다. 다만, 본 연구윤리규정 발효 시의 기존 회원은 본 연구윤리규정에 서약한 것으로 간주한다.

제11조(연구윤리규정 위반의 보고) 본 학회 회원은 다른 회원이 연구윤리규정을 위반한 것을 알았을 경우, 그 회원으로 하여금 연구윤리규정을 상기하도록 하여 문제점을 바로잡도록 노력해야 한다. 그러나 문제점이 바로잡히지 않거나, 명백한 연구윤리규정 위반 사례가 발생했을 경우에는 그 내용을 학회 연구윤리위원회에 보고할 수 있다.

제12조(연구윤리위원회의 구성) 연구윤리위원회는 위원 7인 이상으로 구성되며, 학술위원회의 추천을 받아 회장이 이를 임명한다. 다만, 해당 위원은 당해 위반사항과 직·간접적인 이해관계가 있는 경우에는 그 안건의 조사·심의·의결 등에 참여할 수 없다.

제13조(연구윤리위원회의사·심의) 연구윤리규정의 위반으로 지목된 회원은 연구윤리위원회에서 실시하는 모든 조사에 성실히 협조해야 한다.

제14조(위반 회원에 대한 소명 기회의 보장) 본 학회 연구윤리규정을 위반한 것으로 판정된 회원에게는 충분한 소명의 기회를 주어야 한다.

제15조(조사대상자에 대한 비밀 보호) 본 학회의 연구윤리규정 위반에 대해 학회의 최종적인 징계 결정이 내려질 때까지 윤리위원들은 해당 회원의 신분을 외부에 공개하여서는 아니 된다.

제16조(위반자에 대한 징계의 절차 및 내용) 연구윤리위원회의 징계 건의가 있을 경우, 위원장은 위원회를 소집하여 위반자에 대한 징계 여부 및 징계 내용을 최종적으로 결정한다. 본 학회의 연구윤리규정을 명백히 위반했다고 판정된 회원에 대해서는 경고, 논문투고 제한, 회원 자격의 정지 내지는 박탈 등 위반 정도에 따라 징계를 할 수 있다.

제17조(연구윤리규정의 개정) 연구윤리규정의 개정 절차는 본 학회의 규정 개정 절차에 준한다.

부 칙

이 윤리 규정은 2008년 5월 1일부터 시행한다.

사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지변확대와 특히, 학문적 이론 및 응용분야를 개척·연구하여 공공의 이익실현을 위한 부동산정책의 기초자료로 삼는 한편 올바른 부동산개념을 갖도록 하는데 그 목적이 있으며 회원 상호간의 정보교류와 자질향상을 도모하기 위하여 창립한 비영리학술단체입니다.

2. 본 학회는 민법 제32조의 규정에 의해서 건설부장관의 허가를 득해(1991.9.9) 설립된 국내 부동산학회의 유일한 대변자로서 민법 및 건설부장관의 주관에 속하는 비영리법인의 설립 및 감독하는 관한 규칙 등 관계법령에서 정한 모든 의무를 성실히 수행하고 있습니다.

3. 본 학회는 명실상부한 사단법인으로서 학연·지연에 얽매인 과거의 어두웠던 그림자를 모두 청산하고 관심있는 분은 누구나 참여하여 활동할 수 있는 부동산 대화의 한마당입니다.

4. 본 학회는 내실있고 비중있는 학회로 발전해 나가기 위해 부단히 노력하고 있으며 관심있는 여러분의 적극적인 동참을 바라마지 않습니다.

▣ 주요활동

- 학회지발간
- 분기별 다이제스트 발간
- 분기별 특강개최
- 학술대토론회 개최
- 부동산 Consultant 운영
- 국제학술교류 및 제휴
- 용역사업 수행 등

▣ 가입절차

- 본 학회지에 별지로 첨부되어 있는 입회원서에 기재한 후에 회장단의 심의에 의해 결정됩니다.
- 바쁘신 분은 본 학회 사무국으로 연락주시면 입회원서를 보내드립니다.

▶ 주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 242
열린M타워2. 11층 1113호

▶ 전화 : 02) 3446-2101

▶ FAX : 02) 3446-8840

E-mail : kres2002@hanmail.net

▣ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

▣ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

※ 회비납부 후 사무국으로 연락하여 주시면 더욱 감사하겠습니다.

<table>
<tr><td>접 수</td><td>20××. . .</td><td colspan="3" rowspan="2">입 회 원 서</td><td>회원
번호</td><td></td></tr>
<tr><td>인 준</td><td>20××. . .</td><td>회원
번호</td><td></td></tr>
<tr><td>성 명</td><td colspan="4">(한문)</td><td colspan="2" rowspan="4">사 진
(3×4㎝)</td></tr>
<tr><td>주민등록
번 호</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">현주소</td><td colspan="2" rowspan="3"></td><td>전 화</td><td></td></tr>
<tr><td>휴대폰</td><td></td></tr>
<tr><td>E-mail</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">근무처</td><td>기관명</td><td></td><td>직 위</td><td></td><td>전 화</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">학 력</td><td>졸업년도</td><td colspan="2">학교명</td><td>전공과목</td><td colspan="2">학 위</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">경 력</td><td colspan="2">근무기간</td><td colspan="2">직장명</td><td colspan="2">직 위</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">자격증</td><td colspan="2">취득일</td><td colspan="2">자격증명</td><td colspan="2">발행기관</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">추천인</td><td colspan="2">성 명</td><td colspan="4">소속 및 직위</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="7">본인은 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하며 정(준)회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 허락하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일
성 명 (인)

사단법인 대한부동산학회장 귀하</td></tr>
</table>

입회원서(단체)

본 단체(기업)는 귀 학회의 취지와 정관 내용을 적극 찬동하여 특별회원으로 가입코자 입회원서를 제출하오니 청허하여 주시기 바랍니다.

20×× 년 월 일

단체명	국 문						
	한 문						
	영 문						
소재지	주 소						
	전화번호		FAX		우편번호		
대표자 성명			주민등록번호				
사업자등록번호			설립년월일				

단체(기업)명 : (인)

대표자 성명 : (인)

※ 첨 부

(1) 연혁서 1부

(2) 사업자등록번호사본 1부

(3) 사업내역서

·설립목적

·사업내용

·조직 및 기구

·정기간행물 현황

사단법인 대한부동산학회장 귀하

사단법인 대한부동산학회 학회지 원고모집

學會誌 投稿要領

1. 종류 : 연구논문, 연구보고서 등

2. 내역 : ① 투고자는 원칙적으로 본 학회 회원에 한한다. 단, 특별기고로서 외부인사의 원고도 게재할 수 있다.
② 논문은 국내외 및 타지에 발표되지 않은 것이어야 한다.
③ 연구내용은 다음과 같다.
가. 부동산의 학문적 이론 및 응용분야에 관한 것
나. 택지, 도시, 토지, 행정정책 및 부동산관계 법률에 관한 것
다. 부동산가격제도 및 법령에 관한 것
라. 부동산감정평가 및 중개에 관한 것
마. 부동산금융, 세제에 관한 것
바. 기타 부동산에 관한 것

3. 제출기한 : 상시접수(아래의 기한내에 접수권장)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

(원고게재 여부는 편집위원회 심의 후 결의에 따른다)

4. 제출방법 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템

5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
(국제금융 부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

학술논문 투고 신청서

<table>
<tr><td rowspan="2">성 명</td><td>(한글)</td><td>소속</td><td></td></tr>
<tr><td>(영문)</td><td>직위</td><td></td></tr>
<tr><td>주 소</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>전 화</td><td></td><td>이메일</td><td></td></tr>
<tr><td>논문제목</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="4">원 고 내 용 요 약</td></tr>
<tr><td colspan="2">논문 심사비(10만원)</td><td colspan="2">카카오뱅크 3333-11-4301587 (강은택)</td></tr>
<tr><td>원 고
매 수</td><td></td><td>제 출
일 시</td><td></td><td>성 명</td><td>(인)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">접 수
일 자</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">접 수
순 서</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">게재호수</td><td>금번 제 호</td></tr>
<tr><td>차기 제 호</td></tr>
</table>

회원 동정사항 통지 안내문

임·회원 여러분의 동정사항을 전체회원들에게 널리 알리고 효율적인 회원관리와 학회지 및 다이제스트 회원동정란 게재에 참고하고자 회원 동정사항 기재란을 송부하오니 해당되시는 임·회원님께서는 본 학회 사무국으로 연락주시면 감사하겠습니다.

▣ 주요 기재사항 및 기재요령 ▣

1. 주소변동, 사무소이전, 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업 등에 관한 사항(시 주소지, 사무소 위치, 회사명(기관명), 직위 및 직책, 주업종, 변경된 전화번호 등을 기재)
2. 입학, 졸업, 학위취득(석·박사), 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업 및 파견 등에 관한 사항(년도, 학교명, 학위취득(석·박사 학위명칭), 국가명, 연구기관명 등을 기재)
3. 각종 저서, 논문발표, 방송출연, 투고(신문, 전문지, 잡지 등) 등에 관한 사항(저서명, 논문주제 및 내용, 방송사 및 언론사명칭, 투고지 등을 기재)
4. 각종 학술발표회, 세미나, 공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰 등의 개최, 참석 등에 관한 사항
5. 각종 애·경사(직계 존비속 표함)에 관한 사항
6. 상기 기재요령을 참고로 하여 뒷면의 기재란을 이용하되 별도의 용지나 전화, 팩스 등을 이용한 통지도 가능함

▣ 보 낼 곳 ▣

주소 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840
사단법인 대한부동산학회 사무국
E-mail : kres2002@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국

임·회원 동정사항 기재란

성명 : (한글)

직위(학회) :

연락처 : (자택)

(한자)

사항란(해당란에 ○표)		기재란(앞면 기재요령 참고하여 상술)
1	주소변동, 사무소 이전 직장변동, 취업, 승진, 퇴직, 개업	
2	입학, 졸업 및 학위취득, 유학, 외국대학 및 연구기관에의 취업, 파견	
3	각종 저서, 논문 발표, 방송출현, 투고 (신문, 잡지, 전문지)	
4	학술발표회, 세미나공청회, 국내외 주요회의, 해외시찰	
5	본인 및 직계존비속의 결혼, 회갑, 기타 경사, 사망, 입원 등 기타 애사	
6	기타 중요한 동정사항	

※ 기재란에 구애받지 마시고 별지를 첨부하셔도 됩니다.

社團法人 大韓不動産學會
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422
☎ (041)570-7788 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

심사 위원님께

안녕하세요?
(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여 감사드립니다.

심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제39권 제4호(2021년 12월 31일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록 크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.
감사합니다.

2021년 12월 31일

사단법인 대 한 부 동 산 학 회
편집위원회 위원장 김 행 조

社團法人 大韓不動産學會 編輯委員會

편집위원회

위 원 장	김행조	(충남, 나사렛대학교 교수)
부위원장	한상훈	(충북, 중원대학교 교수)
부위원장	이춘원	(서울, 광운대학교 교수)
위 원	권대중	(서울, 명지대학교 교수)
	김준환	(서울, 서울디지털대학교 교수)
	김 진	(경기, 성결대학교 교수)
	김갑열	(강원, 강원대학교 교수)
	강정규	(부산, 동의대학교 교수)
	김종진	(전북, 전주대학교 교수)
	김상명	(제주, 제주국제대학교 교수)
간 사	강은택	(한국주택관리연구원)

2021年 大韓不動産學會誌

- 제39권 제4호 (통권 제62호) -

2021년 12월 30일 인쇄
2021년 12월 31일 발행

발행인 : 서 진 형
편집인 : 김 행 조
발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사 무 국 : 서울특별시 강서구 공항대로 242 열린M타워2. 11층 1113호
[사]대한부동산학회 사무국
Homepage : http://www.kres.or.kr
E-mail : kres2002@hanmail.net
TEL. (02) 3446-2101 FAX. (02) 3446-8840

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48
나사렛대학교 (국제금융 부동산학과 內)
[사]대한부동산학회 편집위원회
E-mail : kres199199@gmail.com
TEL. (041) 570-7788

인 쇄 처 : 세종기획인쇄
TEL. (02) 2275-3900 FAX. (02) 2264-3880