





# 부동산경영

Korea Real Estate Management Academy(KREMA)

Journal of the Korea Real  
Estate Management Review

제28집

2023년 12월



(사)韓國不動産經營學會



## 목차

### ■ 연구논문

- 인구구조가 주택가격에 미치는 영향 분석 ..... 최차순 7
- 금융기관의 서비스품질이 고객만족도와 고객충성도에 미치는  
영향 분석에 관한 연구 ..... 박준용·이춘원 23
- 영구임대주택과 국민임대주택 거주자의 사회적 주거복지요인에  
대한 주거만족도 차별성에 관한 연구 ..... 서진형·박재구 47
- 풍수지리(風水地理)를 활용한 사찰(암자)의 입지 선정에 영향을  
미치는 요인 탐색에 관한 연구 ..... 문종덕·이주연·금상수 77
- 서울시 오피스빌딩의 연면적이 관리인원에 미치는 영향분석  
..... 박관규·방학영·남상호 99
- 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 역할과 개선방안 ..... 김성용·신광문 121
- 상가임대차 분쟁 완화를 위한 제도개선 방안 연구 ..... 서영천 141
- 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물 관리상 쟁점에 관한 고찰  
..... 박관규·남상호·김동재 165
- 우리나라 부동산 관련 세제 개편방향에 관한 연구 ..... 김형건 191
- 주택 재개발지역 내 연립·다세대 주택의 가격결정 요인 분석 ..... 김진명·이춘원 223
- 표시·광고 위반에 따른 과태료의 문제점과 개선방안에 관한 연구 ..... 김성용·김학환 241
- 서울시 전통시장 상가임대료 결정요인에 관한 연구 ..... 김상목·허유경·강민규 263
- 비조건부 분위회귀분석을 이용한 중소형빌딩 가격 결정요인 ..... 김윤희·이강용·정준호 283
- 주택시장 변동성의 상호 연계성 분석 ..... 전해정 313
- 주택소유자의 부동산경기 인식이 주택구매 의사에 미치는 영향분석 ..... 손정민·구자훈 333
- 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향 분석 ..... 김현수·박문수 353

### ■ 부록

- 사단법인 한국부동산경영학회 정관 ..... 375



# 인구구조가 주택가격에 미치는 영향 분석\*

## A Study on the Impact of Demographic Structure on Housing Prices

최 차 순(Choi, Cha-Soon)\*\*

### 目次

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| I. 서론           | 2. 연구가설  |
| II. 선행연구        | 3. 데이터   |
| 1. 선행연구 고찰      | IV. 분석결과 |
| 2. 선행연구와의 차별성   | 1. 기초통계  |
| III. 연구모형 및 데이터 | 2. 분석결과  |
| 1. 연구모형         | V. 결론    |

### < Abstract >

This study analyzes the impact of demographic changes on house prices in the long run using the Dynamic Ordinary Least Squares (DOLS) model and the Ordinary Least Squares (OLS) model. The data used for the analysis consists of annual time series data from 2000 to 2022, including the elderly dependency ratio, the percentage of single-person and two-person households, and the annual growth rate of per capita gross national income. The results of the analysis are as follows. First, it is found that there exists a cointegration relationship between housing prices and variables such as the elderly dependency ratio, the percentage of single-person and two-person households, and the annual growth rate of per capita gross national income. Second, the estimated coefficients in the OLS model are not statistically significant. However, in the DOLS model, which is a co-integration technique, all variables are

\* 이 연구는 2023년도 남서울대학교 연구비 지원으로 연구되었음.

\*\* 남서울대학교 부동산학과 교수, 경제학박사.

found to be statistically significant at the 1% significance level. This indicates that the estimates from the DOLS model are superior to the OLS model in the long run when endogeneity between the explanatory variables and the error term is likely to be present. Third, we find that the elderly dependency ratio has a negative effect on house prices, while the percentage of single-person and two-person households has a positive impact on housing prices. This suggests that demographic change is an important variable for housing prices. Therefore, in order to improve the effectiveness of housing policies, it is necessary to build a prediction and evaluation simulation based on the change of demographic structure and conduct housing policies in advance.

**Key-Words** : Housing Price, Demographic Strucyure, Elderly Dependency Ratio, Percentage of Single-Person and Two-Person Households, Dynamic Ordinary Least Squares.

**한글 주제어** : 주택가격, 인구구조 변화, 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, DOLS 모형.

## I. 서론

우리나라도 일본이나 유럽국가들과 같이 인구구조 변화라는 전례 없는 도전에 직면하고 있다. 우리나라는 OECD 국가들 중 저출산과 고령화 속도가 매우 빠른 나라의로 통계적 지표를 보이고 있다. 우리나라의 고령화는 2018년 고령사회(14%)에 도달했으며 2026년에는 초고령사회(20%)에 가장 빠른 속도로 도달 할 것으로 전망된다.<sup>1)</sup> 출산율은 1970년 4.53명에서 2022년 0.78명으로 OECD 국가들 중 가장 낮은 통계적 지표를 보임에 따라 국가적 위기가 아닐 수 없다. 저출산과 고령화는 생산활동인구의 감소와 직결된다. 생산활동인구의 감소는 성장 잠재력과 재정 건전성 악화라는 이중적 딜레마를 극복해야 하는 핵심 거시경제변수 중 하나이다. 또한 생산활동인구의 감소는 노인부양비율을 높여 주택수요를 감소시킬 수 있기 때문에 장기적으로 주택가격을 하락시킬 수 있다.

한편 가구의 개념이 전통적인 대가족 중심에서 소득수준 향상, 의료서비스 기술의 진전과 생활 가치관의 변화로 1인 및 2인 중심의 핵가족화 가구 패턴으로 가속화 되고 있다. 통계청 자료에 따르면 1인 및 2인 가구의 비중이 2000년 초반 대비 2022년 말에는

1) 통계청 2020년 장래인구 추계 참조.



62% 수준으로 불과 20년 사이 2배로 상승하였다.<sup>2)</sup> 특히 2010년을 기점으로 2인 가구수에 비해 1인 가구수의 비율이 빠르게 증가하고 있다. 이는 인구가 늘어나지 않는다 하더라도 주택에 대한 수요 증가를 의미한다. 따라서 이러한 미지의 영역에서 인구구조의 급격한 변화가 주택시장에 어떤 영향을 미치는지 주목하여 실증적 분석을 통한 정책적인 시사점을 제시하는 것은 매우 중요하다.

문헌 검토에 따르면 인구구조의 변화가 부동산시장에 미치는 영향에 대해 각기 다른 견해를 주장하고 있어 아직까지 일치된 결론에 도달하지 못하고 있다. Mankiw and Weil(1989)<sup>3)</sup>은 베이비 붐 세대의 고령화로 인구구조의 변화가 주택가격을 하락시켜 주택시장에 부정적 영향을 미친다는 입장인 반면, Esteban and Altuzarra(2008)<sup>4)</sup>은 긍정적 영향을 미칠 수 있다고 한다. 한편, Fortin and Leclerc(2000)<sup>5)</sup>, Brooks(2002)<sup>6)</sup> 등은 그 영향이 제한적이라는 견해를 취하고 있다. 그러나 이러한 기존의 연구들은 단기적이 관점에서 분석한 결과이다. 따라서 본 연구에서는 우리나라의 인구구조와 주택가격과의 관계를 장기적인 측면에서 분석하여 검증하는 데 목적이 있다. 이를 위해 첫째, 노인부양비율의 증가는 주택가격의 변동성에 부정적인 영향을 미친다. 둘째, 총인구에서 1인 및 2인 가구수비율 증가와 1인당 국민소득 증가는 주택가격 변동성에 긍정적인 영향을 미친다는 가설을 설정한 후 계량경제학적인 접근 방법으로 추정하여 시사점을 제시하고자 한다. 주택가격 변동성, 인구통계적 변화, 거시경제변수 변동성 사이의 사이클을 동시에 설명할 수 있는 정형화된 이론적 모형은 현재까지 없는 상황이며 실증분석 연구도 많지 않다. 따라서 본 연구에서는 공적분 분석기법인 DOLS(Dynamic Ordinary Least Squares) 모형을 이용하여 연구를 수행한다.

본 연구를 통한 학문적 기여는 다음과 같다. 첫째, 기존 연구에서는 단기적인 관점에서 분석이 주로 이루어 졌으나, 본 연구에서는 장기적인 관점에서 인구통계와 주택가격 간의 관계를 역동적으로 분석할 수 있는 분석모형을 처음으로 제시한 한다는 점에서 기존 연구와 차별적인 학문적 기여이다. 둘째, 주택가격 변동성과 인구구조 변화 간의 장기적인 관점에 DOLS 모형을 적용하고, 단기적인 관점에서 OLS(Ordinary Least Squares)

2) 통계청, 2022 통계로보는 1인 가구, 보도자료, 2022. 12. 7, p.7,

3) Mankiw, N.G. and Weil, D.N., "The Baby Boom, The Baby Bust, And The Housing Market", National Bureau of Economic Research Working Paper No.2794, 1988, pp.1-44.

4) Esteban, M. and Altuzarra, A., "A model of the Spanish housing market. Journal of Post Keynesian Economics", Vol.30 No.3, 2008, pp.353-373.

5) Fortin, M. and Leclerc, A., "Demographic changes and real housing prices in Canada", University of Sherbrooke, Department of Economics, Working Paper No.00-06, 2000.

6) Brooks, R., "Asset-Market Effects of the Baby Boom and Social-Security Reform", American Economic Review, Vol.92, 2002, pp.402-406.

모형을 적용하여 비교 분석한다. 이런 분석적 접근은 이론적 근거에 기반한 DOLS 모형을 이용한 실증분석 결과가 일반회귀 모형 분석보다 유의미한 차이를 보여준다는 점에서 계량경제학적인 측면에서 또 다른 학문적 기여를 할 수 있다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제II장에서는 인구통계와 부동산시장 간의 선행연구를 살펴보고, 제III장에서는 연구모형과 데이터에 대해 간략히 서술을 하고, IV장에서는 분석결과에 대해 논의하고, V장에서는 요약 및 결론을 제시한다.

## II. 선행연구

### 1. 선행연구 고찰

인구구조 변화가 자산가격에 미치는 영향에 관해 국내외 다양한 연구가 진행되었다. 이들 연구의 대부분은 금융자산을 연구의 대상으로 한 반면 주택과 같은 부동산에 대한 연구는 찾아보기가 힘들다. 주택시장의 경우 금융시장에 비해 거래비용이 높아 거래의 빈도 저하로 효율성이 낮아지는 경향이 있을 수 있다. 그럼에도 불구하고 부동산에 대한 높은 관심에 따른 정보 공개의 증가와 거래의 활성화에 따라 효율적 시장가설(efficient market hypothesis)에 기초하여 인구통계적 변수와 주택시장 간의 연구가 시도되고 있다. 이런 연구의 출발점은 Mankiw and Weil(1989)의 연구(이하 MW모형)이다. 이들은 각 가구의 주택수요는 각 가구의 연령에 의해 결정된다고 가정하고 인구를 주택수요의 중요 변수로 고려하여 미국의 주택시장을 분석하였다. 분석 결과에 의하면 베이비 붐 세대가 고령화되어 주택수요 감소를 초래하여 1987-2007년 기간 중 주택의 실질 가격이 연 3%씩 하락 할 것이라는 전망을 제시하였다. 그러나 주택의 실질가격은 연간 3%씩 오히려 상승하면서 자산가격 붕괴가설(Asset Price Meltdown Hypothesis)은 상당한 논쟁에 직면하게 되었다.

Hendershott(1991)<sup>7)</sup>, Swan(1995)<sup>8)</sup>은 주택수요를 추정함에 MW 모형은 경제변수를 고려하지 않았으므로 1인당 실질 소득과 같은 경제변수의 누락을 비판한다. 따라서 주택수요의 신뢰성을 높이기 위해서는 인구통계적 변수 외에 경제변수도 고려할 것을 주장한다. Engelhardt and Poterba(1991)<sup>9)</sup>, Peek and Wilcox(1991)<sup>10)</sup>, Pitkin and Myers(1994)<sup>11)</sup>,

7) Hendershott, P. H., "Are real house prices likely to decline by 47 percent?", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.21 No, 4, 1991, pp.553-563.

8) Swan, C., "Demography and the demand for housing", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.25, 1995, pp.41-58.

Ohtake and Shintani(1996)<sup>12</sup>, Fortin and Leclerc(2000) 등은 MW의 모형을 이용하여 인구구조 변화 통계와 주택가격 간의 연관성을 분석하였으나 유의미한 연관성을 제시하지 못했다. Shimizu and Watanabe(2010)<sup>13</sup>는 MW 모형을 이용하여 주택수요를 추정하고 패널자료를 기반으로 모델을 확장하여 인구고령화 충격이 주택수요 변동에 영향을 미치는지 분석하였다. 분석에 의하면 장기적으로 큰 영향을 미치지 못함을 보였다. 인구고령화와 주택시장 간의 연관성에 대해 국내에서도 연구가 수행되었다. 김경환(1999)<sup>14</sup>은 MW 모형을 우리나라에 적용하여 인구고령화와 주택가격 간의 분석에서 인구고령화는 장년층에 비해 주택수요 감소를 초래할 수 있지만 주택가격에 체계적인 영향을 미친다는 증거는 제시하지 못했다.

한편, Feinstein and McFadden(1989)<sup>15</sup>, Venti and Wise(2004)<sup>16</sup>, Esteban and Altuzarra(2008), Chiurri and Jappelli(2010)<sup>17</sup>, Piergallini(2018)<sup>18</sup> 등은 가계의 연령별 주택 보유 유형 분석을 통해서 고령화로 인구구조가 변한다 하더라도 주택소비 패턴에 크다면 감소를 보이지 않아 인구구조 변화가 주택가격 변동성에 긍정적인 영향을 미칠 수 있음을 제시하였다. 정의철·조성진(2005)<sup>19</sup>, 이창무·박지영(2009)<sup>20</sup> 등은 인구통계적 요인 외

9) Engelhardt, G.V. and Poterba, J.M., "House prices and demographic change: Canadian evidence", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.21 No.4, 1991, pp.539-546.

10) Peek, J. and Wilcox, J. A., "The measurement and determinants of single-family house prices", *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, Vol.19 No.3, 1991, pp.353-382.

11) Pitkin, J. & Myers, D., "The specification of demographic effects on housing demand: avoiding the age-cohort fallacy", *Journal of Housing Economics*, Vol.3 No.3, 1994, pp.240-250.

12) Ohtake, F. and Shintani, M., "The effect of demographics on the Japanese housing market", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.26 No.2, 1996, pp.189-201.

13) Shimizu, C. and Watanabe T., "Housing bubble in Japan and the United States", *Public Policy Review*, Vol.6, No.3, 2010, pp.431-472.

14) 김경환, "인구의 연령구조 변화와 주택수요 및 주택가격", 「대한부동산학회지」, 통권17호, 대한부동산학회, 1999, pp.69-84.

15) Feinstein, J., and McFadden, D. "The Dynamics of Housing Demand by the Elderly: Wealth, Cash Flow, and Demographic Effects," *The Economics of Aging*, University of Chicago Press, 1989, pp. 55-92

16) Venti, S.F. and Wise, D.A., "Aging and Housing Equity: Another Look". NBER Chapters, in: *Perspectives on the Economics of Aging*, 2004.

17) Chiurri, M. and Jappelle, T., "Do the Elderly Reduce Housing Equity? An International Comparison", *Journal of Population Economics*, Vol.23, 2010, pp.643-663.

18) Piergallini, A., "Demographic change and real house prices: a macroeconomic perspective. Unpublished Manuscript. Available at [www.economia.uniroma](http://www.economia.uniroma). 2018.

19) 정의철·조성진. "인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구", 「국토계획」, 제40권 제3호. 대한국토도시계획학회, 2005, pp.37-46.

20) 이창무·박지영, "가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형-보완된 Mamkiv and Weil 모형을 적용하

에 거시경제 변수를 포함한 분석에 따르면 인구통계적 요인이 주택수요 증가로 작용하여 주택가격을 견인할 수 있음을 보였다. 심종섭·박문수(2021)<sup>21)</sup>는 1인 가구를 위한 공유주택개발을 주장하였고, 이석원외(2023)<sup>22)</sup>는 아파트 매매가격 변동에 주택담보대출 및 정책변수가 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 이들은 시장을 안정시키기 위해서 주택공급을 늘릴 수 있는 정책수립의 필요성을 제시하였다.

Takáts(2010)<sup>23)</sup>, Nishimura and Takáts(2012)<sup>24)</sup>는 생애주기가설과 2세대 중첩세대모형을 이용해 22개 국가의 패널자료로 인구고령화가 주택가격에 미치는 영향에 대해 분석한 결과, 고령인구의 증가가 초장기적으로 실질 주택가격의 상승으로 이어질 수 있다는 주장을 제시하였다. 이들의 주장은 인구통계학적 요인이 주택가격에 중요한 변수로서 작용한다는 의미이다. 그러나 인구고령화가 1인당 국민소득 등 다른 경제변수를 상쇄할 수 준은 아니라는 입장이다. 그런데 이들의 분석은 주택가격 변동성의 중장기 사이클에 대해서는 충분히 설명하지 못하는 한계가 있다. 이상의 선행연구는 단기적인 관점에서 연구가 주로 진행되었다. 또한 MW 모형이 오르지 인구통계학적 요인만을 가지고 주택수요를 추정하는 것은 변수 편향 분석 오류에 직면할 수 있다는 문제가 제기될 수 있다. 따라서 본 연구에서는 장기적인 관점에서 인구구조 변화와 주택가격 간의 연관성을 분석하고자 한다.

## 2. 선행연구와의 차별성

본 연구는 주택가격 변동성과 인구구조 변화 간의 장기적인 관점에 DOLS 모형에 기반하여 분석하고, OLS 모형과 비교분석하여 정책적 시사점을 제시한다는 점이 차별성이다. 또한 실용적인 분석 틀로 DOLS 모형을 통해 인구구조의 변화와 주택가격 간의 관계를 처음으로 분석하여 후속연구에 대한 기초정보를 제공한다는 점에서 차별성이 있다.

여.”, 「국토계획」, 제44권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2009, pp.149-161.

21) 심종섭·박문수, “1인 가구 정책 수요와 정책 대안에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제24집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.81-101.

22) 이석원·윤지열·이제문, “거시경제변수와 부동산 정책변화가 아파트 매매가격에 미치는 영향 분석”, 「부동산경영」, 제27집, 한국부동산경영학회, 2023, pp.31-54.

23) Takáts, E., “Ageing and Asset Prices”, BIS Working Papers No.318, 2010.

24) Nishimura, K. G. and Takáts, E., “Ageing, property prices and money demand”, BIS working papers, No.385, 2012.

### Ⅲ. 연구모형 및 데이터

#### 1. 연구모형

본 연구에서는 인구구조 변화가 주택가격에 미치는 영향에 대하여 실증분석 하고자 Stock and Watson(1993)이 제시한 DOLS(dynamic ordinary least squares) 모형을 적용한다.<sup>25)</sup> DOLS 모형은 종속변수와 독립변수 사이에 공적분 관계가 존재하는 경우 장기분석을 할 수 있는 우수한 모형임을 Bentzen(2004) 등이 입증하여<sup>26)</sup> 널리 사용되고 있다. DOLS 모형의 추정치 분포는 분산과 특이치가 작아 다른 대안 모형보다 우수하다. 따라서 인구구조 변화와 주택가격 간의 공적분 관계가 성립하는 경우 공적분 회귀모형인 DOLS 모형을 이용해 인구구조 변수가 주택가격에 미치는 영향에 대해 장기적으로 분석할 수 있는 장점을 가진다. DOLS 모형은 식 (1)과 같다.

$$\ln(LHP_t) = \alpha + \beta_1 DR_t + \beta_2 HB_t + \beta_3 IR_t + \sum_{k=-p}^p \gamma_1 \Delta(DR_{t-k}) + \sum_{k=-p}^p \gamma_2 \Delta(HB_{t-k}) + \sum_{k=-p}^p \gamma_3 \Delta(IR_{t-k}) + \epsilon_t \quad (1)$$

식 (1)에서  $LHP_t$ 는  $t$ 기의 주택가격지수,  $DR_t$ 는  $t$ 기의 노인부양비율,  $HB_t$ 는  $t$ 기의 1인 및 2인 가구수비율,  $IR_t$ 은  $t$ 기의 1인당국민소득 증가율을 나타낸다. DOLS 모형에 1인 및 2인 가구수비율과 1인당국민소득 증가율을 포함시킨 것은 장기균형에서 이들 변수의 통제는 필수적이기 때문이다. 모형의 최적시차는 AIC에 의해 결정된다. DOLS 모형의 추정량에 대한 표본오차는 일반적인 OLS 추정량의 표본오차 공식에서  $\epsilon_t$ 의 단기분산을 장기분산으로 대체하여 구할 수 있으며,  $\epsilon_t$ 의 장기분산은 New-West HAC 추정기법을 이용해 추정할 수 있다. 여기서 추정계수가  $\beta_1 < 0$ 인 경우는 노인부양비율 증가가 주택가격에 유의하게 부(-)의 영향을 미친<sup>27)</sup>다는 것이고,  $\beta_2 > 0$ ,  $\beta_3 > 0$ 인 경우는 1인

25) Stock, J. H. and Watson, M., "A simple estimator of cointegrating vectors in higher order integrated systems", *Econometrica*, Vol.61 No.4, 1993, pp.783-820.

26) Bentzen, J., "Estimating the rebound effect in US manufacturing energy consumption", *Energy Economics*, Vo.26 No.1, 2004, pp.123-134.

27) Takáts(2010)은 주택가격결정모형( $1 + \alpha_t = P_{t+1}/P_t = (1 + g_t)(1 + d_t)$ )에서 인구변수( $d_t$ )와 경제변수( $g_t$ )가 주택가격에 영향을 미친다고 이론적 근거를 제시하였다. 인구구조의 변화는 출생률 저하, 경제여건 악화, 가족가치 악화 등에 의해 노인부양비율과 가구구조 변화를 촉진하게 된다.

및 2인 가구수비율 증가율과 1인당국민소득 증가율이 주택가격에 각각 유의하게 정(+)의 영향을 미친다는 것을 나타낸다. 식 (1)에서 1차 차분한 설명변수를 모형에 포함시킨 것은 설명변수와 오차항( $\epsilon_t$ ) 사이의 내생성 및 오차항의 계열상관 문제를 해결하기 위해 포함하였기 때문에 추정계수에 대해 특별한 해석이 필요 없다.

## 2. 연구가설

본 연구에서 인구구조가 주택가격에 미치는 영향에 대한 연구 가설은 <표 3-1>과 같다. 노인부양비율의 증가는 주택가격에 부정적인 영향을, 1인 및 2인 가구수비율 및 1인당국민소득 증가율 향상은 주택가격에 각각 긍정적인 영향을 미칠 수 있다는 가설을 설정하고, DOLS 모형으로 추정하여 검증한다.

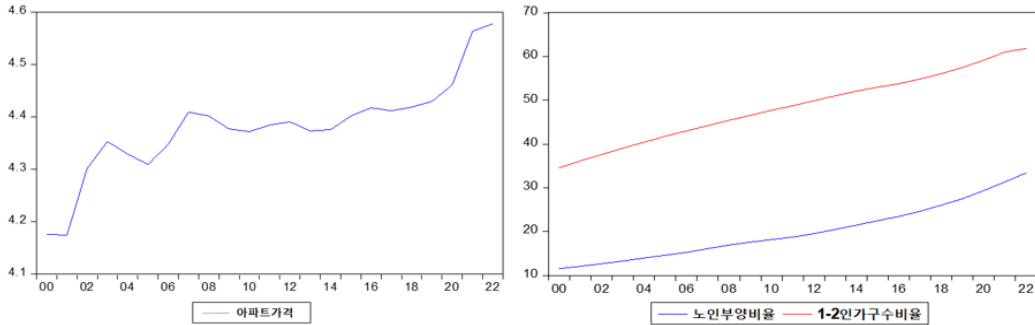
〈표 3-1〉 연구가설

구분	연구가설	예상되는 이론적 부호
1	노인부양비율의 증가는 주택가격에 부정적인 영향을 미친다.	-
2	총인구에서 1인 및 2인 가구수비율 증가는 주택가격에 긍정적인 영향을 미친다	+
3	1인당국민소득 증가율 향상은 주택가격에 긍정적인 영향을 미친다.	+

## 3. 데이터

본 연구에서는 주택가격(LAP) 변수로 KB 국민은행이 발표하는 전국아파트매매가격 지수를 로그로 변환하여 사용하였다. 노인부양 비율(DR)은 65세 이상 인구를 생산활동 인구(15-64세 이하)로 나누어 사용하였으며, 인구통계 자료는 통계청 발표 자료를 사용하였다. 1인 및 2인 가구수비율(H3) 자료는 통계청이 발표하는 1인 및 2인 가구를 총 가구수로 나누어 사용하였다. 1인당국민소득 증가율(IR)은 한국은행이 발표하는 1인당국민소득을 증가율로 환산하여 사용하였다. 분석기간은 가구수 자료를 2000년부터 입수할 수 있는 점을 고려하여 2000년부터 2022년까지 연간 자료를 이용하였다. 주택가격은 2008년 글로벌 금융위기로 큰 부침을 보였으나 지난 20년간 등락을 반복하며 지속적인 상승 추이를 <그림 3-1>과 같이 보였다. 노인부양비율은 출생률 저하에 따른 생산활동인구 감소와 의료보전 기술향상에 따른 고령자 인구 증가로 2000년 11.52%에서 2022년 말 33.39%로 향상하여 약 3배 증가를 <그림 3-2>와 같이 보였다. 한편 1인 및 2인 가구수

비율은 2000년 34.60%에서 2022년 말 61.88%로 약 2배 증가하였다. 분석에 사용된 변수는 <표 3-2>와 같다.



<그림 3-1> 주택가격 추이      <그림 3-2> 노인부양비율 및 가구수비율 추이

<표 3-2> 변수 및 이용자료

변수명		변수설명	통계자료
LHP	주택가격	전국APT매매가격지수에(로그)	국민은행, 전국주택가격 동향조사
DR	노인부양비율	65세이상인구/생산활동인구(15-64세)	통계청, KOSIS
H3	1인 및 2인 가구수비율	1인 및 2인 가구수/총가구수	통계청, KOSIS
IR	1인당국민소득 증가율	1인당국민소득을 증가율로 환산함	한국은행, ECOSIS

## IV. 분석결과

### 1. 기초통계량

기초통계량은 <표 4-1>과 같다. 주택매매가격(LAP) 평균 변화율은 4.3808%, 노인부양비율(DR)의 평균은 20.0256%, 1인 및 2인 가구수비율(H3)의 평균은 48.5376%, 1인당 국민소득 증가율(IR)은 5.4769%로 각각 나타났다. 표준편차 변동성은 1인 및 2인 가구수비율이 8.0462, 노인부양 비율이 6.3680 순으로 나타났다.

〈표 4-1〉 기초통계량

	변수	Mean	Std.	Max	Min	Obs
종속변수	LAP	4.3808	0.0922	4.5778	4.1744	23
독립변수	DR	20.0256	6.3580	33.3900	11.5200	23
	H3	48.5378	8.0462	61.8800	34.6000	23
	IR	5.4769	2.6065	10.7000	0.6000	23

한편, 공적분기법을 이용해서 공적분 회귀모형을 분석하기 위해서는 회귀모형에 포함된 변수들 간에 공적분 관계가 존재해야 한다. 공적분 관계가 정의되기 위해서는 개별시계열이 단위근을 가지는 I(1) 확률변수이어야 한다. 시계열의 단위근 존재를 확인하고자 일반적으로 널리 알려진 ADF 및 PP 검정법<sup>28)29)</sup>으로 검정한 결과 <표 4-2>와 같이 수준변수에서는 단위근이 존재하는 것으로 보였으나, 1차차분변수에서는 단위근이 존재한다는 귀무가설을 기각하는 것으로 나타나 모든 시계열이 안정적인 것으로 확인된다. 따라서 모든 수준변수가 단위근의 존재를 보여 공적분 검정을 수행할 수 있다.

〈표 4-2〉 단위근 검정 결과

	ADF		PP	
	수준변수	1차차분변수	수준변수	1차차분변수
LAP	-1.8071	-3.8767***	-0.7020	-3.8437***
DR	3.4488	-2.6011*	2.9546	-2.7344*
H3	-0.9767	-2.7012*	-0.7954	-2.5284*
IR	-3.3546**	-4.7855***	-3.2814**	-14.5610***

주) 1.  $p < 0.1^*$ ,  $p < 0.05^{**}$ ,  $p < 0.01^{***}$

2. 검정을 위한 모든 변수는 상수포함 차수 1적용함

다음으로 주택매매가격, 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당국민소득 증가율 사이에 공적분 관계가 존재하는지 여부를 Johansen 공적분 검정 방법<sup>30)</sup>으로 검정을

28) Dickey, D. and Fuller, W. A., "Distribution of Estimates for Autoregressive Time Series with a Unit Root", Journal of the American Statistical Association, Vol.74, 1979, pp.427-431.

29) Phillips, P. C. and Perron, P., "Testing for a Unit Root in Time Series Regression", Biometrika, Vol.75, 1988, pp.335-346.

30) Johansen, S., "Estimation and Hypothesis Testing of Cointegrating Vectors in Gaussian Autoregressive Model", Econometrica, Vol.59, 1991, pp.1551-1580.



수행하였다. 검정 결과 <표 4-3>과 같이 공적분이 한 개 존재하는 것으로 나타났다. 따라서 이들 변수들 사이에 공적분 관계가 존재하기 때문에 공적분 분석기법인 DOLS 모형을 적용하여 계수를 추정할 수 있다.

〈표 4-3〉 공적분 검정 결과

Hypothesized No. of CE(s)	Eigenvalue	trace 통계량	5 Percent Critical value	p-value
None*	0.7259	48.5256	40.1749	0.0059
At most 1	0.4474	21.3393	24.2759	0.1122
At most 2	0.3037	8.8800	12.3209	0.1762

주) 1. \* 은 귀무가설이 각각 5% 유의수준에서 기각됨을 의미한다.

## 2. 분석결과

본 연구에서는 종속변수와 설명변수 간에 공적분 관계가 존재하는 것으로 나타나 인구구조의 양적 변화가 주택가격에 미치는 영향에 대해 공적분 기법인 DOLS 모형과 OLS 모형을 이용하여 비교 분석한다. DOLS 모형의 시차 및 선행차수는 추정에 이용된 자료가 연간이라는 점을 감안하여 1로 설정하여 추정하였으며, 추정결과는 <표 4-4>와 같다.

〈표 4-4〉 공적분 추정결과(DOLS 및 OLS)

	DOLS		OLS	
	Lead & Lag=1	t-Statistic	estimator	t-Statistic
DR	-0.1417	-7.0532***	-0.0018	-0.1831
H3	0.1006	7.4139***	0.0130	1.5068
IR	0.0682	7.5882***	0.0071	1.0983

주) 1. t-값은 New-West HAC 표본오차를 이용하여 계산하였고, HAC 표본오차 계산은 bandwidth는 모든 경우 1로 동일하게 설정하였음. \*\*\*, \*\*, \*는 1%, 5%, 10% 유의수준에서 각각 유의함을 나타냄. OLS는 공적분 회귀모형에서의 추정량을 Static OLS 추정량을 의미한다.

우선 OLS 모형 추정결과의 경우 1인 및 2인 가구수비율 증가율과 1인당 국민소득 증가율 계수가 양(+)의 값을 보이거나 5% 유의수준에서 t-값이 1.96보다 작아 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다. 인구구조를 나타내는 노인부양비율 계수가 음(-)의 값 -

0.0018을 보여 이론적 예상 부호와 일치하였으나, 5% 유의수준에서  $t$ 값이 1.96보다 작아 통계적으로 유의하지 않는 것으로 나타났다.

한편 DOLS 모형 추정결과를 보면 모든 변수 추정량 부호가 이론적 예상 부호와 일치하며  $t$ 값도 1% 유의수준에서 2.58보다 보다 커서 통계적으로 유의하게 나타났다. 인구구조를 나타내는 노인부양비율 계수가 음(-)의 값을 보이고 1% 유의수준에서  $t$ 값이 2.58보다 커서 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 노인부양비율이 1% 포인트 증가하면 주택가격이 장기적으로 0.1417% 하락한다는 의미이다. 따라서 가설1이 채택된다. 가구구조를 나타내는 1인 및 2인 가구수비율 증가율 계수가 양(+)의 값을 보이고 1% 유의수준에서  $t$ 값이 2.58보다 커서 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 1인 및 2인 가구수비율 증가율이 1% 포인트 증가하면 장기적으로 주택가격을 0.1006% 증가시킨다는 것을 말한다. 따라서 가설 2도 채택된다. 1인당국민소득 증가율 계수가 양(+)의 값을 나타내고  $t$ 값이 2.58보다 커서 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 1인당 국민소득 증가율이 1% 포인트 증가하면 장기적으로 주택가격을 0.0682% 상승시킨다는 의미이다.

이상의 실증분석을 종합하면 인구구조의 양적 변화인 노인부양비율 증가는 주택수요에 부정적으로 작용하여 장기적으로 주택가격에 유의한 부(-)의 영향을 미친다고 판단할 수 있고, 반면 1인 및 2인 가구수비율의 증가는 주택수요에 긍정적으로 작용하여 장기적으로 주택가격에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 보인다. 그러나 본 연구 결과에서는 노인부양비율 계수 값이 1인 및 2인 가구수비율 계수 값보다 조금 높게 나와 노인부양비율 증가는 주택시장에 부정적으로 작용할 수 있는 것으로 나타났다.

## V. 결론

우리나라도 여타 다수의 국가들과 같이 인구구조 변화라는 전례 없는 도전에 직면하고 있다. 우리나라는 OECD 국가들 중 저출산 및 고령화속도가 가장 빠른 것으로 나타났다. 저출산과 고령화는 생산활동인구의 감소와 직결된다. 생산활동인구의 감소는 성장잠재력 잠식과 재정 악화라는 이중적 딜레마를 극복해야만 하는 핵심 거시경제변수 중 하나이다. 본 연구에서는 인구구조 변화가 주택가격에 영향을 미치는지 여부를 살펴보고자 2000년부터 2022년까지 주택가격과 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당국민소득 증가율 자료를 이용해 DOLS 모형으로 장기적인 측면에서 분석하였다.

실증분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 주택가격과 인구구조 양적 변수인 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당국민소득 증가율 관계에는 공적분 관계가 존재하는 것으로 나타났다. 둘째, OLS 모형의 경우 추정 계수가 통계적으로 모두 유의한 결과를 보이지 못했다. 그러나 공적분 분석기법인 DOLS 모형의 모든 계수가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 주택가격과 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당 국민소득 증가율과 오차항 사이에 내생성이 존재 할 가능성이 높은 경우 OLS 모형보다 DOLS 모형의 추정량이 일치성(consistence)을 가지고 표본분포가 조건부 정규분포를 따른다는 것을 의미한다. 셋째, 인구구조 변화를 나타내는 노인부양비율의 계수가 음(-)의 값을 보이고 t값이 2.59보다 커서 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 즉 노인부양비율이 1% 증가하면 주택가격을 장기적으로 0.1417% 포인트 하락시킨다는 의미이다. 넷째, 가구구조를 나타내는 1인 및 2인 가구수비율 계수가 양(+)의 값을 보이고 t값이 2.59보다 커서 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 1인 및 2인 가구수비율이 1% 증가하면 장기적으로 주택가격을 0.1006% 증가시킨다는 것을 말한다. 끝으로 1인당국민소득 증가율 계수가 양(+)의 값을 나타내고 t값이 2.59보다 커서 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 이는 1인당 국민소득 증가율이 1% 증가하면 장기적으로 주택가격을 0.0682% 상승시킨다는 의미이다. 따라서 노인부양비율이 증가하더라도 1인 및 2인 가구수비율 증가와 1인당 국민소득수준 향상은 장기적으로 주택가격에 긍정적으로 작용할 수 있다는 의미이다. 이런 분석의 결과는 Takáts(2010), Nishimura and Takáts(2012)의 연구 결과를 지지한다.

본 연구의 정책적인 시사점은 다음과 같다. 첫째, 인구구조의 양적 변화인 노인부양비율 증가는 주택수요에 부정적으로 작용하여 장기적으로 주택가격에 유의한 부(-)의 영향을 미칠 수 있어 주택정책의 실효성을 높이기 위해서는 인구 고령화와 저출산 지표를 기반으로 하는 예측 및 평가 시뮬레이션 모형을 개발하여 선제적으로 주택정책을 수행할 필요성 있다. 둘째, 1인 및 2인 가구수비율 증가는 주택수요에 긍정적으로 작용하여 장기적으로 주택가격에 유의한 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타나 1인 및 2인 가구수비율의 동향을 주목할 필요성이 있다. 따라서 주택시장 안정화를 위해 중소형 주택공급을 확대하는 정책이 요구된다. 셋째, 1인당국민소득 증가율 계수값보다 노인부양비율이나 1인 및 2인 가구수비율 계수값이 훨씬 큰 것으로 나타나 장기적인 측면에서 경제변수 못지 않게 인구통계학적 변수도 주택시장 안정화를 위해 고려할 중요 변수임을 확인할 수 있었다.

본 연구는 이론적 근거에 기반한 공적분 분석기법인 DOLS 모형을 이용하는 것이 일반적인 회귀모형을 이용하는 것 보다 실증분석 결과에서 유의미한 차이를 보여준다는

점에서 계량경제학적인 측면에서 연구의 의의가 있다. 그럼에도 불구하고 다양한 시점의 노인부양비율 자료를 이용한 분석, 충분히 긴 시계열 자료를 이용하여 분석하지 못한 점, 국내외 자료를 이용한 국제비교 연구를 하지 못한 점이 연구의 한계이며 이는 추후 연구 과제로 남긴다.

### < 국문요약 >

본 연구에서는 인구구조 변화가 주택가격에 미치는 영향에 대해 공적분 분석기법인 DOLS( Dynamic Ordinary Least Squares)모형과 일반모형인 OLS(Ordinary Least Squares) 모형을 이용해 장기적인 측면에서 비교분석 하였다. 분석에 사용된 자료는 2000년부터 2022년까지 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당국민소득 증가율 연간 시계열 자료이다. 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 주택가격과 노인부양비율, 1인 및 2인 가구수비율, 1인당 국민소득 증가율 간에는 공적분 관계가 존재하는 것으로 나타났다. 둘째, OLS 모형의 경우 추정 계수가 통계적으로 유의하지 아니하였다. 그러나 공적분 분석기법인 DOLS 모형의 경우 모든 변수가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 설명변수와 오차항 사이에 내생성이 존재 할 가능성이 높은 경우 OLS 모형보다 DOLS 모형의 추정량이 장기적으로 우수함을 나타낸다. 셋째, 노인부양비율은 주택가격에 음(-)의 영향을, 1인 및 2인 가구수비율은 주택가격에 양(+의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 인구구조의 변화가 주택가격에 중요한 변수라는 것을 의미한다. 따라서 주택정책의 실효성을 높이기 위해서 인구구조의 변화를 기반으로 한 예측 및 평가 시뮬레이션을 구축하여 선제적으로 주택정책을 수행할 필요성이 있다.

### <참고문헌>

1. 김정환, “인구의 연령구조 변화와 주택수요 및 주택가격”, 「대한부동산학회지」, 통권17호, 대한부동산학회, 1999, pp.69-84.
2. 심종섭·박문수, “1인 가구 정책 수요와 정책 대안에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제24집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.81-101.
3. 이석원·윤지열·이제문, “거시경제변수와 부동산 정책변화가 아파트 매매가격에 미치는 영향 분석”, 「부동산경영」, 제27집, 한국부동산경영학회, 2023, pp.31-54.
4. 이창무·박지영, “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형-보완된 Mamkiw and Weil 모형을 적용하여-”, 「국토계획」, 제44권 제5호, 대한국토도시계획학회, 2009, pp.149-161.
5. 정의철·조성진, “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”. 「국토계획」, 제40권 제3호. 대한국토도시계획학회, 2005, pp.37-46.

6. Bentzen, J., "Estimating the rebound effect in US manufacturing energy consumption", *Energy Economics*, Vol.26 No.1, 2004, pp.123-134.
7. Brooks, R., "Asset-Market Effects of the Baby Boom and Social-Security Reform", *American Economic Review*, Vol.92, 2002, pp.402-406.
8. Chiuri, M. and Jappelle, T., "Do the Elderly Reduce Housing Equity? An International Comparison", *Journal of Population Economics*, Vol.23, 2010, pp.643-663.
9. Dickey, D. and Fuller, W. A., "Distribution of Estimates for Autoregressive Time Series with a Unit Root", *Journal of the American Statistical Association*, Vol.74, 1979, pp.427-431.
10. Engelhardt, G.V. and Poterba, J.M., "House prices and demographic change: Canadian evidence", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.21 No.4, 1991, pp.539-546.
11. Esteban, M. and Altuzarra, A., "A model of the Spanish housing market. *Journal of Post Keynesian Economics*", Vol.30 No.3, 2008, pp.353-373.
12. Feinstein, J., and McFadden, D., "The Dynamics of Housing Demand by the Elderly: Wealth, Cash Flow, and Demographic Effects," *The Economics of Aging*, University of Chicago Press, 1989.
13. Fortin, M. and Leclerc, A., "Demographic changes and real housing prices in Canada", University of Sherbrooke, Department of Economics, Working Paper No.00-06, 2000.
14. Hendershott, P. H., "Are real house prices likely to decline by 47 percent? ", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.21 No.4, 1991, pp.553-563.
15. Johansen, S., "Estimation and Hypothesis Testing of Cointegrating Vectors in Gaussian Autoregressive Model", *Econometrica*, Vol.59, 1991, pp.1551-1580.
16. Mankiw, G., and Weil, D., "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.19, 1989, pp.235-258.
17. Nishimura, K. G. and Takáts, E., "Ageing, property prices and money demand", BIS working papers, No.385, 2012.
18. Ohtake, F. and Shintani, M., "The effect of demographics on the Japanese housing market", *Regional Science and Urban Economics*, Vol.26 No.2, 1996, pp.189-201.
19. Peek, J. and Wilcox, J. A., "The measurement and determinants of single-family house prices", *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, Vol.19 No.3, 1991, pp.353-382.
20. Pitkin, J. & Myers, D., "The specification of demographic effects on housing demand: avoiding the age-cohort fallacy", *Journal of Housing Economics*, Vol.3 No.3, 1994, pp.240-250.
21. Phillips, P. C. and Perron, P., "Testing for a Unit Root in Time Series Regression", *Biometrika*, Vol.75, 1988, pp.335-346.

22. Piergallini, A., “Demographic change and real house prices: a macroeconomic perspective. Unpublished Manuscript”, Available at [www.economia.uniroma](http://www.economia.uniroma), 2018.
23. Shimizu, C. and Watanabe T., “Housing bubble in Japan and the United States”, *Public Policy Review*, Vol.6 No.3, 2010, pp.431-472.
24. Stock, J. H. and Watson, M., “A simple estimator of cointegrating vectors in higher order integrated systems”, *Econometrica*, Vol.61, No.4, 1993, pp.783-820.
25. Swan, C., “Demography and the demand for housing”, *Regional Science and Urban Economics*, Vol.25, 1995, pp.41-58.
26. Takáts, E., “Ageing and Asset Prices”, *BIS Working Papers* No.318, 2010.
27. Venti, S.F. and Wise, D.A., “Ageing and Housing Equity: Another Look” *NBER Chapters*, in: *Perspectives on the Economics of Aging*, 2004.

논문투고일: 2023. 09. 05    심사완료일: 2023. 11. 03    게재확정일: 2023. 11. 10
-------------------------------------------------------------------

# 금융기관의 서비스품질이 고객만족도와 고객충성도에 미치는 영향 분석에 관한 연구

## A Study on the Analysis of the Impact of Service Quality of Financial Institutions on Customer Satisfaction and Loyalty

박 준 용(Park, Jun-Yong)\*

이 춘 원(Lee, Choon-Won)\*\*

### 目次

- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| I. 서론              | 2. 연구모형 및 가설설정 |
| II. 이론적 고찰         | 3. 조사설계        |
| 1. 금융기관과 서비스품질의 정의 | IV. 실증분석       |
| 2. 선행연구 고찰         | 1. 표본의 특성      |
| 3. 선행연구와의 차별성      | 2. 타당성 검토      |
| III. 연구설계          | 3. 가설의 검증      |
| 1. 변수선정과 조작적 정의    | V. 결론          |

### < Abstract >

This study is a study on the analysis of the effect of service quality of financial institutions on customer satisfaction and customer loyalty. Recently, the issue of service quality of financial institutions among customers using financial institutions is increasing, and through A, service quality of financial institutions The purpose of this study is to analyze how this affects customer satisfaction and customer loyalty.

\* 광운대학교 대학원 부동산법무학과 박사과정(주저자).

\*\* 광운대학교 법학부 교수, 법학박사(교신저자).

As a result, first, tangibility had a positive (+) effect on customer satisfaction. Second, certainty had a positive (+) effect on customer satisfaction, third, empathy had a positive (+) effect on customer satisfaction, and fourth, customer satisfaction had a positive (+) effect on customer loyalty. However, reliability and responsiveness were found to have a negative (-) effect on customer satisfaction.

Therefore, financial institutions need to change through demand survey and self-reflection on service quality.

**Key-Word** : Financial institution, Service quality, Customer, Satisfaction, loyalty.

**한글주제어** : 금융기관, 서비스품질, 고객, 만족도, 충성도.

## I. 서론

4차 산업혁명의 빠른 변화 속에 우리의 산업은 전 분야에서 영향을 받고 있으며,<sup>1)</sup> 이는 금융기관도 마찬가지이다. 금융환경은 금융실명제, 자본시장개방, IMF, 글로벌금융위기, 자본시장법 개정<sup>2)</sup> 등을 통한 변화를 겪어 왔으며, 최근 금융환경의 변화에는 금융과 기술이 결합된 핀테크, 블록체인 등이 있다.<sup>3)</sup>

금융자유화와 개방화를 통한 외국 금융기관의 국내 진출과 경쟁이 강화 되면서 금융기관 서비스품질이 고객만족의 핵심 및 성장기반으로 중요한 역할을 하고 있다.<sup>4)</sup> 은행의 이용자인 고객들은 은행의 예금, 대출, 보험의 생명, 화재 자동차, 증권의 주식, 코인, 카드, 캐피탈, 리스, 할부 등 우리 생활에서 다양한 금융기관의 서비스를 이용하고 있다.

1) Abramovici, M., Gobel, J. C., & Neges, M. Smart engineering as enabler for the 4th industrial revolution. In *Integrated systems: Innovations and applications*, 2015, pp.163-170; Springer International Publishing.; Schlick, J., *Cyber-physical systems in factory automation-Towards the 4th industrial revolution*. In *Factory Communication Systems (WFCS)*, 2012 9th IEEE International Workshop, 2012. May, pp.55-65.

2) 하윤실, “금융기관이용자들의 지각된 서비스품질이 서비스가치와 고객만족 및 고객충성도에 미치는 영향”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2018, p.1.

3) Dapp, T. F., Slomka, L., AG, D. B., & Hoffmann, R., “Fintech. The digital(r) evolution in the financial sector. Deutsche Bank Research”, Frankfurt am Main, 2014, p.54; Swan, M., "Blockchain: Blueprint for a new economy", O'Reilly Media, Inc. 2015, p.62; Trautman, L. J., *Is Disruptive Blockchain Technology the Future of Financial Services*, 2016, p.82.

4) 임용택·최동오, “금융기관 서비스품질과 고객만족에 관한 연구”, 『산업경제연구』, 제20권 제6호, 한국산업경제학회, 2007, pp.2485-2508.



그래서 국내의 금융기관들은 IMF 금융위기 이후 탄탄한 재무구조와 함께 안정적인 수익을 지향하기 위해 적극적 경영전략의 일부분으로 중요한 고객 및 잠재적인 고객으로부터 안정화된 수익을 추구하기 위해 강화된 고객관리를 시작하였고, 현재 국내의 금융기관들 간의 경쟁이 심화되고 상호간의 경쟁에서 살아남기 위해서 많은 기업들이 고객만족을 기업의 비전과 경영전략으로 내세우고 있다. 이는 금융기관의 서비스품질이 이용고객만족을 이끌어 낼 수 있는 집적적인 요인이 되며, 필수적이고 중요한 마케팅 전략으로 볼 수 있다.

그러나 금융기관 근로자들의 업무량 과다는 고객신뢰의 상실과 고객과의 관계약화로 금융고객들의 만족도는 점차 낮아진다<sup>5)</sup>는 조사로 인해 최근 금융기관들의 치열한 경쟁으로 인해 최종소비자인 고객뿐만 아니라 내부고객인 직원들에 대한 서비스에 대해서도 노력하고 있다.

금융기관은 금융상품을 통한 수익창출을 위하여 지속적인 고객서비스를 제공하는 데에 있어 고객은 금융상품에 대한 수익률과 비전을 보고 거래하지만 금융기관에서 제공하는 서비스품질에 따라 증권사나 거래은행을 결정하고 금융상품에 가입하기도 한다. 즉, 금융기관의 특성상 금융상품에 대한 수익성이 가장 중요한 부분을 차지하고 있어 이용고객들은 금융기관에서 제공하는 서비스품질에 따라 거래 금융기관을 결정한다는 것이다.

변화하는 금융환경에서 금융기관이 실행하는 서비스품질에 중점을 두고 다양한 이용고객의 욕구를 만족시키고 서비스 품질을 향상시킴으로써 고객만족도라는 목표를 달성하는지, 높은 서비스를 제공함에 있어 서비스 품질을 충족한 이용고객이 결과적으로 긍정적인 만족을 느끼는지, 금융기관에 있어 이용고객이 충성도를 가지는지를 살펴보고자 한다.

또한, 선행연구들을 통해 금융기관의 서비스품질에 대한 평가척도를 도출하여 금융기관들의 서비스품질에서 중요한 요소로 평가되는 서비스 품질을 개발하고 이용고객들의 서비스 품질이 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 상관관계에 대해 알아보고자 한다.

따라서 본 연구에서는 금융기관들이 제공하는 서비스에 대해 이용자만족도를 극대화할 수 있어야 된다는 필요성을 전제<sup>6)</sup>로 급변하는 금융환경에서 금융기관들이 운영 및

5) 김경희·홍순복, “소비자의 은행서비스 이용행태에 관한 연구”, 「인적자원관리연구」, 제12권 제1호, 한국인적자원관리학회, 2005, pp.61-74.

6) 강혜영, “대학도서관의 인적 서비스 품질에 관한 연구”, 「한국도서관정보학회지」, 제41권 제4호, 한국도서관정보학회, 2010, pp.127-150.

실행하는 금융 서비스품질이 고객만족도와 고객충성도에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다.

그래서 금융기관이 고객들에게 제공한 서비스품질이 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 영향에 관하여 단행본, 학술지, 보고서, 논문 등을 통해 선행연구를 하였으며, 금융기관 이용 고객들에게 제공한 서비스품질과 고객만족도 및 고객충성도에 미치는 영향의 관계를 분석하기 위하여 연구모형을 설정하였다.

연구 범위는 총 5장으로 구성하였는데 제1장 서론에서는 사회적인 현상에 있어 금융기관의 서비스품질이 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 영향에 대한 연구의 목적과 범위 및 방법을 설명하였다. 제2장에서는 이론적 고찰로서 금융기관 등의 정의, 선행연구의 고찰 그리고 선행 연구와의 차별성을 제시하였다. 제3장에서는 연구의 설계로서 변수의 선정과 조작적 정의, 연구모형 및 가설설정, 조사설계를 제시하였다. 제4장은 실증분석으로 표본의 특성, 타당성 검토, 가설의 검증에 대한 결과를 제시하였다. 제5장은 금융기관 이용고객들의 고객만족도와 고객충성도를 강화하기 위한 방안 등을 통한 연구결과에 대한 시사점, 한계점, 향후 연구방향을 제시하였다.

연구의 구성 및 방법은 첫째, 선행연구는 금융기관, 서비스품질, 고객요구도, 고객충성도와 관련한 국내외의 단행본, 학술지, 보고서, 논문 등을 중심으로 하였다. 둘째, 실증적 연구방법으로 전국의 금융기관을 이용하는 일반성인 및 대학생을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 조사대상 기간은 2023년 03월과 04월 500부의 설문지를 배부하여 432부를 회수하였으나 복수응답이나 불성실한 12부를 제외하고 420부를 조사 분석에 활용하였다.

## Ⅱ. 이론적 고찰

### 1. 금융기관과 서비스품질의 정의

#### 1) 금융기관(金融機關)

사전적 의미로는 예금에서 자금을 조달하여 개인이나 기업에 대부하거나 증권 투자 등을 하는 등 금융을 취급하는 사기업 또는 공기업을 부르는 말로, 자금을 필요로 하는 수요자와 여유자금을 투자하려고 하는 공급자 간을 직접 또는 간접적으로 연결하는 역할을 하는 것을 말한다.

특히, 금융기관은 크게 3가지 분류로 7가지 유형으로 나눌 수 있는데 제1금융권(은행), 제2금융권(보험, 증권, 카드, 캐피탈, 리스, 할부, 상호저축은행), 제3금융권(사금융)이다.<sup>7)</sup>

그러나 사실상 제3금융권은 제대로 된 금융권으로 포함하지 않기 때문에 일반적으로 금융권이란 제2금융권까지로 한정 할 수도 있다.

법률적 의미로는 「금융산업의 구조개선에 관한 법률」 제2조에서 금융기관이란 가. 「은행법」에 따라 설립된 은행, 나. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행, 다. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자매매업자·투자중개업자, 라. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 집합투자업자, 투자자문업자 또는 투자일임업자, 마. 「보험업법」에 따른 보험회사, 바. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행, 사. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자, 아. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 종합금융회사, 자. 「금융지주회사법」에 따른 금융지주회사, 차. 그 밖의 법률에 따라 금융업무를 하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관에 해당하는 것을 말한다.

## 2) 서비스와 서비스품질

사전적 의미로 서비스는 ‘고객 또는 이용자의 편익을 위한 노력’, ‘재화를 생산하지는 않으나 그것을 운반·배급하거나 생산·소비에 필요한 노무를 제공하는 일’을 말하며,<sup>8)</sup> 서비스품질은 1980년대 이후, 보다 좋은 제품을 (효과적)보다 싼 가격에(효율적) 제공할 수 있는 방법을 제시하기 위한 여러 경영 혁신기업들에 이어 기업의 경쟁력을 갖추기 위해 제품이 지녀야 하는 일반적인 속성이 아닌 기업의 성공을 좌우하는 경쟁적 우위를 창출할 수 있는 중요한 요소로 정의할 수 있다.<sup>9)</sup>

서비스의 다른 정의는 서비스가 가지는 다양한 특성으로 학자에 따라 다르지만, 대표적으로 ‘서비스란 물리적 형태를 가지지 않는 모든 경제적 활동을 포함하는 개념이며, 일반적으로 생산과 동시에 소비가 이루어지는 특성을 지니고 있다. 또한 편리함, 즐거움, 편안함, 건강 등과 같이 만질 수 없는 형태의 가치를 제공하는 어떤 것이다’라고 정의하였다.<sup>10)</sup>

7) 이상준, “금융기관 서비스품질의 고객충성도 결정요인”, 한서대학교 대학원 박사학위논문, 2014, pp.47-49; 이현복, “금융산업의 사회적 자본이 금융서비스품질 및 금융소비자 고객만족에 미치는 영향”, 「고객만족경영연구」, 제16권 제3호, 한국고객만족경영학회, 2014, pp.41-65.

8) 서진형·강병기, “주택가격변화가 주택소유자 및 무주택자의 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제27권, 한국부동산경영학회, 2023, pp.265-294.

9) 한국서비스품질지수, 서비스품질의 이해-제품이나 서비스에 대한 품질은 정의하기 어려운 개념으로, 특히 서비스 품질은 서비스의 특성으로 인해 정의하기 더욱 어렵기 때문에, 일반적으로 Gap theory나 품질의 5가지 차원 등을 이용하여 서비스 품질을 정의하거나 측정한다(<https://www.ksa.or.kr>).

서비스품질의 다른 정의는 ‘기술적 품질’과 ‘기능적 품질’의 합이며, 기술적 품질이란 소비자가 서비스 생산과정에서 최종적으로 얻는 것(에 관한 것이며, 기능적 품질은 기술적 품질이 소비자에게 어떻게 전달되는가에 대한 과정적이고 방법적인 품질을 의미한다고 하였다.<sup>11)</sup>

### 3) 고객만족도

사전적 의미로는 고객이 어떠한 상품을 구입했을 때 그 구입한 상품과 서비스에 대해서 어느 정도 만족하고 있는가를 판단하는 마케팅 수법으로 상품에 대한 이용고객의 만족도 또는 이용소비자만족도를 말한다. 상품의 품질과 성능뿐만 아니라 점원의 서비스 및 애프터서비스 등도 포함이 되며, 전체적인 의미로는 상품이 공급되기부터 이용고객이 기대한 만족도나 실제로 느낀 만족도가 어느 정도인지를 판단 하는 것이다.

다른 정의로는 고객만족은 고객의 전체 마케팅시스템으로부터 개별기업 및 기업의 제공상품, 서비스에 대한 전반적인 평가를 의미하고,<sup>12)</sup> 이용자의 전반적이고 주관적, 평가적인 반응이라고 볼 수 있는 판단적인 신념을 모두 포함한다.<sup>13)</sup> 고객만족은 고객의 긍정적 태도를 형성하고 점포 재방문의도와 재구매의도에 영향을 주며, 만족한 고객은 타인에 대하여 호의적인 구전활동을 통해 신규고객을 창출 할 수 있게 한다.<sup>14)</sup>

고객만족 측정방법 중 대표적인 것으로 첫째, 고객의 제품이나 서비스에 대한 만족이나 불만족은 제품이나 서비스성과와 기대와의 차이에 의해 형성된다고 보고 있는 기대불일치 패러다임모형이 있다.<sup>15)</sup>

### 4) 고객충성도

사전적 의미로는 특정 제품 또는 서비스를 반복적으로 구매하게 하는 정도를 나타내는 고객들의 태도를 말한다.

다른 정의로는 특정기업과 계속 거래하고자하는 고객의 의향(intent)<sup>16)</sup>, 한 기업의 사

10) 이성신, "도서관 디지털정보봉사서비스 마케팅 전략", 「한국도서관정보학회지」, 제40권 제2호, 한국도서관정보학회, 2009, pp.207-221.

11) Gronroos, C., "A Service Quality Model and Its Marketing Implication", European Journal of Marketing, Vol.8 No.4, 1984, pp.37-40.

12) 이현복, 전개논문, pp.41-65.

13) 배의지·이춘원, "생활체육시설의 특성이 주거만족 및 주거선택에 미치는 영향분석", 「부동산경영」, 제27집, 2023, pp.83-107.

14) 박성준, "지각된 품질의 고객만족 관계에 대한 메타분석", 「한국협동조합연구」, 제33권 제3호, 한국협동조합학회, 2015, pp.15-31.

15) Oliver, R. L. and A. Swan, "Consumer Perceptions of Interpersonal Equity and Satisfaction in Transactions: A Field Survey Approach", Journal of Marketing, Vol.53 No.2, 1989, pp.21-35.

람, 제품 및 서비스에 대한 애착(attachment) 또는 애정(affection)의 감정상태라고 정의하였다. 고객충성도는 고객들로 하여금 장기간에 걸쳐 그 기업의 제품·서비스를 재구매하게 하고, 타인에게 추천하는 구전활동과 프리미엄 가격을 지불하는 등의 여러 가지 활동으로 나타난다고 하였다.

고객충성도는 빠르게 변화하는 브랜드와 경영환경간의 치열한 경쟁 속에서 기업들이 생존할 수 있는 핵심 성공요소 중의 하나라고 밝혔으며, 이러한 이유로 가격인상에 대해 고객충성도는 비교적 덜 민감하고, 고객을 유지 및 관리하는데 비용이 비교적 적게 소요되며 타 고객들에 대해 긍정적 홍보활동을 전개하기 때문에 마케팅성과에도 큰 영향을 미친다.

## 2. 선행연구 고찰

### 1) 금융기관의 서비스품질 관련 연구

공효순 등(2006)<sup>17)</sup>은 서비스품질은 ‘기술적 품질’과 ‘기능적 품질의 합이며, 인적자원 중심의 서비스에 있어서는 과정적 품질이 특히 중요하다고 강조하였다.

김용덕·안수현·김성숙·오기석·차경욱·최현자(2011)<sup>18)</sup>는 은행업, 금융투자업, 보험업 등 각 금융업권별로 소비자보호 관점에서 경영 및 금융서비스의 품질을 평가하기 위해 어떠한 지표가 적용될 수 있을 것인지에 대한 기초작업으로 소비자보호 관점에서 금융업계의 경영 및 서비스 품질을 평가하는 모형을 연구하였다.

안정석(2017)<sup>19)</sup>은 고객지향성을 마케팅 콘셉트의 실천차원으로 파악하여 판매원의 고객지향 척도를 직무에 대한 의욕, 고객의 욕구평가 지원, 고객 욕구 충족에 합당한 상품 제공, 객관적이고 정확한 상품설명, 기만적 전술사용 금지, 강압적 판매수단 제한 등 24개로 개발한 문항으로 연구를 진행함으로 이후 서비스 기업 이외에 비영리기관에서의 실증적인 연구 등을 다양한 연구로 발전시켰다.

이장성(2010)<sup>20)</sup>은 서비스 품질을 구성하는 요인으로 서비스 품질을 결정하는데 중요한

16) Zeithaml, A. V., Consumer Perception of Price, Quality and Value: A Means-End Model and Synthesis of Evidence, Journal of Marketing, Vol.52 No.3, 1988, pp.28-32.

17) 공효순·윤지환·박영기, “호텔 비즈니스센터 인적·물적 서비스품질과 지각된 서비스가치가 비즈니스 고객만족도에 미치는 영향”, 『호텔경영학연구』, 제15권 제2호, 한국호텔경영학회, 2006, pp.83-104.

18) 김용덕·안수현·김성숙·오기석·차경욱·최현자, “금융소비자보호 관점에서의 금융업권별 경영 및 금융서비스 품질 평가지표 개발”, 『금융소비자연구』, 제1권 제2호, 한국금융소비자학회, 2011, pp.45-71.

19) 안정석, “레스토랑 감정 노동자 특성이 감정노동, 고객지향성, 서비스제공수준, 기업성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2017.

20) 이장성, “호텔의 인적서비스 품질특성이 서비스가치, 만족도와 행동의도에 미치는 영향: 호텔특성의

영향을 미치는 요인과 제한적 영향을 미치는 요인으로 분류하고 있다는데 중요한 영향을 미치는 요인은 물리적, 기술적 자원, 종사원, 다른 참여고객 등이 있다고 하였다.

하운실(2017)<sup>21)</sup>은 금융기관 이용자를 중심으로 한 금융업의 지각된 서비스품질이 서비스가치를 매개로 고객만족과 고객충성도에 미치는 영향을 통해 각 변수의 상관관계를 규명하고자 하였다.

금융기관의 서비스품질 관련 선행연구를 기반으로 서비스품질에 대한 이론과 변수 및 모형 등을 토대로 차별성 있는 변수와 가설을 설정하였다.

## 2) 고객만족도 및 고객충성도 관련 연구

권기안(2018)<sup>22)</sup>은 디저트카페의 브랜드 가치와 충성도 관계에 고객만족의 매개효과에 관한 연구에서 브랜드 가치는 충성도와 고객만족에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 또한, 고객만족도 충성도에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 조사되었으며, 매개효과 검증결과 고객만족은 브랜드 가치와 충성도관계를 완전 매개하는 것으로 나타났다.

고봉호·허정·신형철(2017)<sup>23)</sup>은 브런치카페의 서비스품질이 고객만족과 재방문의도에 미치는 영향에 관한 연구에서 브런치카페의 서비스품질이 고객만족에 영향을 미치는 요인으로 유형성, 신뢰성, 확신성, 공감성 요인이 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났고, 확신성이 가장 높은 영향을 미쳤다고 분석하였다.

문상보(2020)<sup>24)</sup>는 고객만족과 고객충성도와의 구조관계에서는 고객만족이 고객충성도에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났고, 고객신뢰와 고객충성도와의 구조관계에서도 고객신뢰가 고객충성도에 유의적인 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

윤성환(2015)<sup>25)</sup>은 중국에 진출한 국내 외식업체의 외식서비스를 이용한 경험이 있는 중국인 고객을 대상으로 고객만족과 고객충성도와의 구조관계와 고객신뢰와 고객충성도 간의 구조관계를 분석하였다.

조절효과를 중심으로”, 인하대학교 대학원 박사학위논문, 2010.

21) 하운실, “금융기관이용자들의 지각된 서비스품질이 서비스가치와 고객만족 및 고객충성도에 미치는 영향”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2018.

22) 권기안, “디저트 카페의 브랜드 가치와 충성도 관계에 고객만족의 매개효과”, 「관광학연구」, 제42권 제4호, 한국관광학회 2018, pp.33-47.

23) 고봉호·허정·신형철, “브런치카페의 서비스품질이 고객만족과 재방문 의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「식공간연구」, 제12권 제1호, 한국식공간학회, 2017, pp.13-31.

24) 문상보, “패밀리레스토랑 선택속성, 관계품질, 고객충성도 간의 영향 관계 연구”, 호남대학교 대학원 박사학위논문, 2020.

25) 윤성환, “중국 북경진출 주요 한식당 프랜차이즈의 서비스품질이 고객만족, 고객신뢰 및 고객충성도에 미치는 영향”. 「외식경영연구」, 제18권 제2호, 한국외식경영학회, 2015, pp.151-174.

한도경(2015)<sup>26)</sup>은 커피전문점을 이용한 경험이 있는 고객을 대상으로 프랜차이즈 커피전문점과 개인점포 커피전문점에 대해 각각 서비스품질과 고객충성도와의 영향관계와 고객만족도와의 영향 관계를 분석하였다.

고객만족도 및 고객충성도 관련 선행연구를 기반으로 만족도와 충성도에 대한 이론과 구조와 영향관계 등을 토대로 차별성 있는 분석을 진행하였다.

### 3. 선행연구와의 차별성

금융시장의 환경의 변화에 따라 금융기관들의 비전, 전략, 마케팅 등 모든 면에서 다양한 변화를 꾀하고 있다. 이는 이용 고객들의 니즈에 맞추기 위한 것인데 그래서 금융기관의 서비스품질에 따라 고객만족도 그리고 고객충성도에 영향을 미치고 있다.

기존의 선행연구를 살펴본 결과 본 연구는 다음과 같은 차별성을 가지고 연구를 진행할 수 있을 것으로 판단하였다.

첫째, 연구 조사대상에 대한 차별성이다. 기존의 연구에서는 조사대상을 지역, 성별, 연령 등 특정을 지어 분석하였지만 본 연구에서는 금융기관 이용 고객 전체를 대상으로 하였다.

둘째, 연구주제에 대한 차별성이다. 본 연구는 금융환경의 변화를 인식하고, 금융환경에 따른 서비스 품질을 통해 고객만족도와 고객충성도를 조사하여 금융환경의 질을 높이는 데 그 원인을 분석하고자 하였다.

셋째, 연구 분석에 대한 차별성이다. 분석을 위해 SPSS와 AMOS 프로그램을 사용하여 금융기관 서비스품질에 대한 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.

## Ⅲ. 연구설계

### 1. 변수선정과 조작적 정의

본 연구는 특정 지역이나 대상 등이 아닌 전국의 금융기관 이용고객들이 금융기관의 서비스 품질을 통해 고객의 만족도와 고객의 충성도에 미치는 영향에 관한 인과관계를 알아내기 위해 설문조사한 원시데이터 중 유효 표본데이터 420개를 추출하여 최종 데이

26) 한도경, “국내 커피전문점의 서비스품질이 고객만족과 고객충성도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「외식경영연구」, 제18권 제1호, 한국외식경영학회, 2015, pp.189-209.

터로 선정하여 사용하였다. 설문조사는 2023년 3월부터 4월까지 약 2개월 간 오프라인 및 웹기반으로 진행하였다.

〈표 3-1〉 변수의 특성

구분	설문 내용		
서비스품질(5)	• 유형성(4)	• 시설이용 편의성	리커드 5점 척도
	• 신뢰성(4)	• 전문성과 신뢰성	
	• 반응성(4)	• 고객응대 속도	
	• 확신성(5)	• 고객지향 성향	
	• 공감성(4)	• 고객욕구 충족	
고객만족도(5)	• 금융기관 서비스		
	• 직원들의 서비스		
	• 금융상품의 수준		
	• 분위기의 편안함과 편리성		
	• 부가서비스		
고객충성도(4)	• 경쟁사보다 거래하고 싶다		
	• 주변인에게 추천하고 싶다		
	• 금융기관과의 지속적인 관계가 좋았다		
	• 여유자금이 생기면 지속적으로 거래하고 싶다		

서비스품질 변수는 본 연구의 가장 중요한 변수로서 유형성, 신뢰성, 반응성, 확신성, 공감성 등 5개 영역, 21개의 세부 문항으로 구성하여 서비스품질의 설문을 실시하였다.

고객만족도 변수는 금융기관의 서비스, 직원들의 서비스, 금융상품의 수준, 분위기의 편안함과 편리성, 부가서비스 등 5개 영역의 세부 문항으로 구성하였다.

고객충성도는 경쟁사보다 거래하고 싶다, 주변인에게 추천하고 싶다, 금융기관의 지속적인 관계가 좋았다, 여유자금이 생기면 지속적으로 거래하고 싶다 등 4개 영역의 세부문항으로 구성하였다.

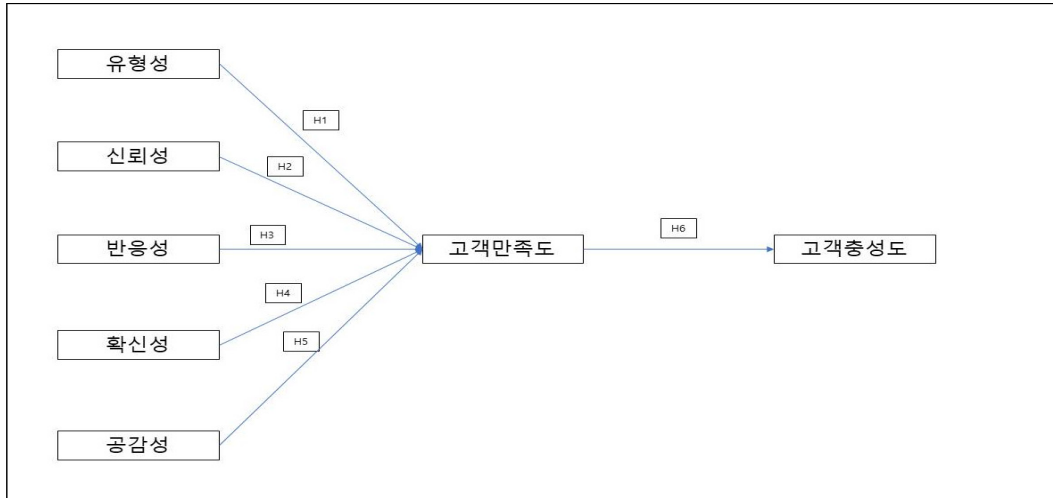
## 2. 연구모형 및 가설설정

### 1) 연구모형

본 연구는 금융기관의 서비스품질이 금융기관 이용고객들의 고객만족도 그리고 고객충성에 대한 상관관계를 증명하기 위해 [그림 3-1]과 같은 연구의 모형을 제시하고 실증



분석하고자 한다.



〈그림 3-1〉 연구모형

## 2) 연구가설

본 연구에서는 금융기관의 서비스품질이 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 영향 관계 검증과 설정된 연구모형을 검증하기 위하여 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

가설 1. 금융기관 이용 고객들의 서비스품질 유형성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

가설 2. 금융기관 이용 고객들의 서비스품질 신뢰성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

가설 3. 금융기관 이용 고객들의 서비스품질 반응성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

가설 4. 금융기관 이용 고객들의 서비스품질 확신성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

가설 5. 금융기관 이용 고객들의 서비스품질 공감성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

가설 6. 고객만족도는 고객충성도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다.

앞의 6가지 주요 가설을 기본으로 구성된 연구모형을 AMOS 구조방정식<sup>27)</sup>을 이용하여 분석하였으며, 금융기관의 서비스품질이 고객만족도와 고객충성도에 미치는 영향에 관한 인과관계를 나타내고자한다.

### 3. 조사설계

#### 1) 설문조사 대상 및 방법

본 연구를 위해 2023년 03월부터 04월에 걸쳐 오프라인 설문지 및 웹기반 설문을 배포하여 조사를 실시하였다. 자료의 수집은 표본추출방법<sup>28)</sup>을 사용하였으며, 모집단은 전국의 금융기관 이용고객들을 대상으로 하여 총 500부의 설문지를 배부하여 432부를 회수하였고, 최종적으로 유의미한 420부를 분석에 활용하였다.

#### 2) 분석방법

본 연구의 분석방법으로는 연구모형에서 제시한 변수들 간의 영향과 상관관계를 검증하기 위하여 AMOS와 SPSS를 사용하여 분석하였다. 또한 조사대상자의 표본특성 분석을 위해 빈도분석을 실시하였다. 그리고 각 항목에 대한 신뢰성 검증을 실시하였으며, 타당성 검증을 위해 요인분석을 실시하였다.

#### 3) 설문구성

본 연구의 설문구성은 <표 3-1>에서 설명한 변수선정과 조작적 정의 및 연구의 문헌에 기초하여 금융기관 이용고객들의 서비스품질 5개영역, 21개의 세부문항, 고객만족도 5개 영역의 세부문항, 고객충성도 4개 영역의 세부문항을 포함하여 총 30문항으로 구성하였다.

27) 김계수·정성택, “비전플랫폼경영, 고객만족, 고객성과간의 인과관계”, 「고객만족경영연구」, 제14권 제4호, 한국고객만족경영학회, 2014, pp.109-122.

28) 표본추출이란 모집단을 대표할 수 있도록 여러 가지 표본추출방법을 사용하여 대표성 있는 일부집단을 선정하는 것을 말한다.

## IV. 실증분석

### 1. 표본의 특성

설문조사를 실시하여 응답한 금융기관 이용고객 대상자들 표본의 인구통계학적 특성을 분석하기 위해 빈도분석을 실시하였다.

조사대상의 표본인 인구통계학적 특성에서 <표 4-1>은 빈도분석의 결과로 나타난 인구통계학적인 특성과 같다.

<표 4-1> 표본의 인구통계학적 특성

구 분		빈도(명)	비율(%)
성별	남성	268	63.8
	여성	152	36.2
연령대	20대	232	55.2
	30대	80	19
	40대	82	19.5
	50대	20	4.8
	60대	6	1.4
결혼유무	미혼	280	67
	기혼	140	33
최종학력	고졸	36	8.6
	전문대졸	182	43.3
	대졸	188	44.8
	대학원졸	14	3.3
소득	100만원 ~ 200만원 미만	186	29.5
	200만원 ~ 300만원 미만	78	14.8
	300만원 ~ 400만원 미만	44	18.6
	400만원 ~ 500만원 미만	46	10.5
	500만원 이상	66	11
직업	학생	96	23.3
	주부	16	3.8

	사무직	152	36.2
	전문직	14	3.3
	영업직	78	18.7
	기술직	2	0.5
	자영업	28	6.7
	공무원	18	4.3
	무직	14	3.4
합계		420	100.0

## 2. 타당성 검토

### 1) 확인적 요인분석

확인적 요인분석은 변수의 타당성 검증에 하기 위하여 변수간의 관련성 정도와 차이를 규명하는 방법<sup>29)</sup>으로 서비스품질인 유형성, 신뢰성, 반응성, 확신성, 공감성이 금융기관 이용 고객들의 고객만족도와 고객충성도에 미치는 영향을 분석하기 위하여 측정변수들의 집단에 대한 대표성을 검증하기 위해 각각의 변수들에 대해 확인적 요인분석을 실시하였다.<sup>30)</sup>

〈표 4-2〉 확인적 요인분석

구분	$x^2$	p	CMIM /DF	RMR	GFI	AGFI	CFI	NFI	RMSEA
유형성	31.674	0.00	15.872	0.28	.926	.635	.940	.937	.265
신뢰성	16.196	0.00	8.098	0.35	.965	.820	.941	.935	.185
반응성	7.924	.019	3.962	0.17	.980	.902	.985	.981	.118
확신성	19.311	.002	3.863	.022	.969	.906	.969	.957	.118
공감성	6.550	.038	3.274	.017	.983	.918	.988	.984	.103
고객만족도	21.219	.001	4.227	.034	.962	.883	.971	.962	.125
고객충성도	1.249	.535	.624	.003	.996	.984	.996	.997	.000

29) 우중필, 「구조방정식 모델 개념과 이해」, 한나래아카데미, 2022, pp.24-28.

30) 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사, 2015, pp.59-64.

## 2) 신뢰도 검증

확인적 요인분석 방법으로는 측정모델의 분석결과에서는 만족할만한 적합도 수준을 보이지 않았기 때문에 측정모델의 적합도 수준 향상을 위해 문항에 대해 추가로 삭제하였으며 결과적으로 <표 4-3>와 같이 측정모형에 대한 자료 적합도를 보였기 때문에 측정모델의 신뢰도 검증결과는 다음과 같다.

〈표 4-3〉 신뢰도 검증

항목		성분					
		요인 적재치	표준화된 요인적재치	표준오차	C.R.	SMC	신뢰도
유형성	유형1	1.000*	.824		0.000*	.679	.884
	유형2	.910	.901	.079	11.385	.813	
	유형3	.988	.727	.065	14.989	.528	
	유형4	.911	.804	.067	13.416	.647	
신뢰성	신뢰1	.917	.664	.111	8.295	.440	.774
	신뢰2	1.092	.615	.131	9.306	.377	
	신뢰3	1.206	.767	.142	7.747	.588	
	신뢰4	1.000*	.698		0.000*	.487	
반응성	반응1	1.022	.826	.093	12.017	.618	.874
	반응2	1.130	.783	.104	11.396	.614	
	반응3	1.187	.786	.089	11.396	.614	
	반응4	1.000*	.739		0.000*	.547	
확신성	확신1	.856	.735	.085	10.153	.540	.855
	확신2	.804	.741	.084	9.126	.548	
	확신3	.737	.666	.081	9.232	.443	
	확신4	.761	.658	.080	10.230	.433	
	확신5	1.000*	.699		0.000*	.489	
공감성	공감1	1.000*	.701		0.000*	.491	.867
	공감2	1.201	.858	.105	11.352	.737	
	공감3	1.034	.788	.097	10.534	.621	
	공감4	1.163	.829	.104	11.033	.689	
고객	만족1	1.000*	.703		0.000*	.494	.877



공감성	상관계수	.411**	.548**	.587**	.582**	1	.636**	.631**
	유의확률	.000	.000	.000	.000		.000	.000
	N	420	420	420	420	420	420	420
고객 만족도	상관계수	.449**	.446**	.557**	.564**	.636**	1	.723**
	유의확률	.000	.000	.000	.000	.000		.000
	N	420	420	420	420	420	420	420
고객 충성도	상관계수	.586**	.498**	.671**	.712**	.631**	.723**	1
	유의확률	.000	.000	.000	.000	.000	.000	
	N	420	420	420	420	420	420	420

### 3. 가설의 검증

#### 1) 연구모형의 적합도 평가

연구방법에 따른 구조방정식 모형의 추정치 결과는 <표 4-5>이다. 금융서비스품질에 대한 하위요소가 고객만족도 그리고 고객충성도의 관계에 대한 연구모형의 경로의 가설 검증결과를 정리하면 다음과 같다.

가설 1(H 1): 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 유형성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 1(H 1)은 계수 값이 0.248, C.R.값은 2.377, p값은 0.018\*로 나타남으로 통계적으로 유의한 수준인 \* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ 에 해당하여 95%의 신뢰수준에서 유의하므로 가설은 채택되었다.

가설 2(H 2): 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 신뢰성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 2(H 2)은 계수 값이 -0.048, C.R.값은 -0.0398, p값은 0.691로 통계적으로 유의한 수준인 \* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ 에 해당하는 조건을 만족하지 못하였으므로 가설은 기각되었다.

가설 3(H 3): 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 반응성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 3(H 3)은 계수 값이 0.099, C.R.값은 0.657, p값은 0.513로 통계적으로 유의한 수준인  $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$  해당하는 조건을 만족하지 못하였으므로 가설은 기각되었다.

가설 4(H 4): 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 확신성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 4(H 4)는 계수 값이 0.344, C.R.값은 2.342, p값은 0.018\*

로 나타나 통계적으로 유의한 수준인 \* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ 에 해당하여 95%의 신뢰수준에서 유의하므로 가설은 채택되었다.

가설 5(H 5): 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 공감성은 고객만족도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 5(H 5)는 계수 값 0.491, C.R.값은 4.822, p값은 0.000\*\*\*로 나타나 통계적으로 유의한 수준인 \* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ 에 해당하여 95%의 신뢰수준에서 유의하므로 가설은 채택되었다.

가설 6(H 6): 고객만족도는 고객충성도에 유의한(+) 영향을 미칠 것이다. 가설 6(H 6)은 계수 값이 0.845, C.R.값은 10.864, p값은 0.000\*\*\*로 나타나 통계적으로 유의한 수준인 \* $p < 0.05$ , \*\* $p < 0.01$ 에 해당하여 95%의 신뢰수준에서 유의하므로 가설은 채택되었다.

금융기관 이용고객들의 서비스품질의 하위요소 중 유형성, 확산성, 공감성이 고객만족도에 영향을 주는 것으로 밝혀졌으며, 고객만족도가 고객충성도에 유의한(+) 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다.

## 2) 연구가설의 검증

본 연구는 금융기관이용자들의 서비스품질이 고객만족 그리고 고객충성도에 미치는 영향을 실증분석을 통하여 검증하였다. 본 연구의 수행을 위해 전국의 금융서비스 이용 고객 210명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. SPSS와 AMOS의 통계분석을 이용하여 변수들 간의 영향과 상관관계를 검증하기 위해 자료를 분석하였고, 검증결과는 다음의 <표 4-5>에서 최종적으로 정리하였다.

<표 4-5> 연구가설 검증

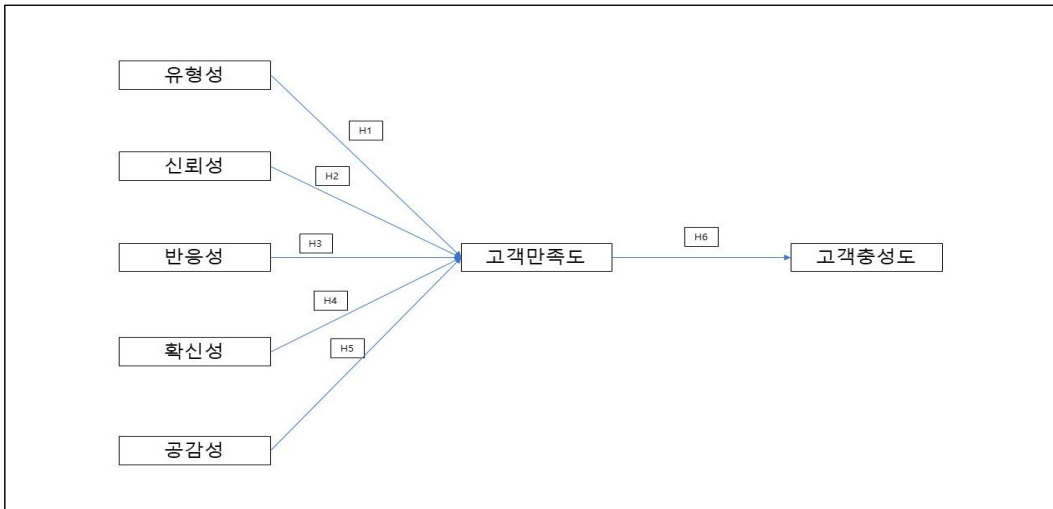
구분		계수	C.R.	p값	가설검증
번호	가설				
1	유형성 -> 고객만족도	.248	2.377	0.018*	채택
2	신뢰성 -> 고객만족도	-0.048	-0.0398	.691	기각
3	반응성 -> 고객만족도	0.099	0.657	0.513	기각
4	확신성 -> 고객만족도	0.344	2.342	0.018*	채택
5	공감성 -> 고객만족도	0.491	4.822	0.000***	채택
6	고객만족도 -> 고객충성도	0.845	10.864	0.000***	채택
* $p < 0.05$ , *** $p < 0.01$		$\chi^2=948.708$ , $df=509$ , $p=0.000$ , $GFI=0.781$ $AGFI=0.745$ , $CFI=0.908$ , $RMR=.041$ , $RMSEA=.063$ , $NFI=0.822$ , $IFI=0.909$			



금융기관 이용고객들에게 제공된 서비스품질의 요소 중에서 유형성, 확신성, 공감성은 고객만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나므로 가설1(H 1), 가설 4(H 4), 가설 5(H 5)는 채택되었다.

그러나 서비스품질의 요소인 신뢰성과 반응성은 고객만족도에 미치는 영향과의 관계에서 유의한 값에 해당하지 못하여 가설이 기각되었다. 가설 6(H 6)에서 고객만족도는 고객충성도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타나 본 논문의 연구가설을 규명하였다.

연구가설 중 기각된 가설을 제외하고 채택된 가설을 기반으로 [그림 4-1]과 같이 가설검증한 후 수정된 연구모형을 제시하였다.



〈그림 4-1〉 연구모형 검증 결과

## V. 결론

본 연구는 금융기관의 서비스품질이 고객만족도 그리고 고객충성도에 미치는 영향 분석에 관한 연구로서 금융기관의 서비스 품질을 5개의 세부적 요인들을 구분하여, 유형성, 신뢰성, 반응성, 확신성, 공감성을 종속변수로 한 인과관계의 분석을 진행하였다. 이를 위해 연구가설을 세우고 설문조사를 통해 수집한 데이터를 요인분석을 통해 구조방정식 모형을 설정하여 실증분석을 진행하였다.

본 연구결과에 대해 종합적으로 정리한 내용은 다음과 같이 나타났다.

첫째, 금융기관 이용고객들의 서비스품질 요소에서 유형성과 확신성, 공감성이 높을 수록 고객만족도에 긍정적(+인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 유형성은 시설이용의 편의성으로서 고객들의 금융기관 이용 시의 편리함을 나타내고, 확신성은 고객지향 성향으로 고객들에 대한 위주의 정책 등을 나타내고, 공감성은 고객욕구 충족으로 고객의 니즈에 얼마나 만족하게 만들었는가를 나타냈으며, 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 대한 유형성, 확신성, 공감성은 95%의 신뢰수준으로 나타나고 있다.

둘째, 고객만족도는 고객충성도에 미치는 영향에 대해 긍정적(+인 영향을 미치는 결과를 나타냈다. 고객만족도는 금융기관 서비스, 직원들의 서비스, 금융상품의 수준, 분위기의 편안함과 편리성, 부가서비스 등을 통해 고객충성도인 경쟁사보다 거래하고 싶다, 주변인에게 추천하고 싶다, 금융기관과의 지속적인 관계가 좋았다, 여유자금이 생기면 지속적으로 거래하고 싶다 등으로 나타났으며, 95%의 신뢰수준으로 나타나고 있다.

본 연구의 시사점으로는 기존의 연구는 주로 제품과의 관련성면에서는 관련이 작은 고객측면에서의 마케팅에 관련된 연구가 많았다. 최근 금융기관 뿐 아니라 핀테크의 영향을 받은 IT 기반의 기업과 금융기업 간들의 인수, 합병 그 외 커다란 자금력을 앞세운 기업들이 금융 분야로의 진출에 따라 기존 금융업무의 대부분이 허물어지고 상호 공유 및 확산 되면서 금융 분야에서의 서비스품질과 고객만족과의 상관관계를 다루는 연구가 활발히 진행되고 있다. 이에 다른 상황에서 본 연구에서도 금융기관의 서비스 품질을 연구하였으며, 연구결과를 기반으로 금융기관의 경영 등에 있어서 금융기관의 서비스 품질에 대한 요소가 고객만족 그리고 고객충성도와와의 관계를 규명하였다.

연구에 있어 한계점과 향후 과제로는 금융기관 이용고객들에 대한 서비스품질이 고객만족 그리고 고객충성도와와의 관계에서 연구결과에 따라 다음과 같은 한계점도 나타났다.

첫째, 다양한 금융기관에 비해 금융기관에 따른 구분 없이 설문대상의 샘플수를 동일하게 평가하여 금융기관의 규모와 관련한 상관관계는 명확하게 구분하지는 못하였다.

둘째, 금융기관의 서비스품질이 금융기관을 이용하는 고객만족도 그리고 충성도로 이어지게 하기 위해서는 금융기관 직원들의 역할 및 기능이 매우 중요하기 때문에 이용고객과의 접점에서 가교 역할을 수행할 수 있는 금융기관의 직원들에 대한 고객만족 그리고 고객충성도에 대한 영향을 확실하게 규명하지는 못하였다.

셋째, 금융기관 이용고객들의 서비스품질에 따른 측정척도 개발이 완벽하지 않았기 때문에 선행연구들의 측정도구를 본 연구에 맞추어 수정·적용하였기 때문에 금융기관의 이용고객들의 서비스품질 변수를 측정하기에는 다소 한계가 있었다.

또한 현재 금융고객이 인식하고 있는 혜택 또는 불만을 기반으로 욕구뿐만 아니라

잠재적 욕구도 다 같이 파악하고 분석하여 금융 이용고객의 변화하는 욕구에 대한 대응을 할 수 있는 연구가 활발히 이루어져야 할 것이다.

### < 국문요약 >

본 연구는 금융기관의 서비스품질이 고객만족도와 고객충성도에 미치는 영향 분석에 관한 연구로서 최근 금융기관을 이용 하는 고객들의 금융기관 서비스품질에 대한 이슈가 증가하고 있으며, 이를 통해 금융기관의 서비스품질이 이용 고객들의 고객만족도와 고객충성도에 어떠한 영향을 미치는지에 대하여 분석하는데 의의를 둔다.

그 결과로 첫째, 유형성은 고객만족도에 정(+)의 영향을 미쳤고, 둘째, 확산성은 고객만족도에 정(+)의 영향을 미쳤으며, 셋째, 공감성은 고객만족도에 정(+)의 영향을 미쳤고, 넷째, 고객만족도는 고객충성도에 정(+)의 영향을 미쳤다. 그러나 신뢰성과 반응성은 고객만족도에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

따라서 금융기관은 서비스품질에 대한 수요조사와 자기반성을 통해 변화 할 필요가 있다.

### <참고문헌>

1. 강혜영, “대학도서관의 인적 서비스 품질에 관한 연구”, 「한국도서관정보학회지」, 제41권 제4호, 한국도서관정보학회, 2010, pp.127-150.
2. 고봉호·허정·신형철, “브런치카페의 서비스품질이 고객만족과 재방문 의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「식공간연구」, 제12권 제1호, 한국식공간학회, 2017, pp.13-31.
3. 공효순·윤지환·박영기, “호텔 비즈니스센터 인적·물적 서비스품질과 지각된 서비스가치가 비즈니스 고객만족도에 미치는 영향”, 「호텔경영학연구」, 제15권 제2호, 한국호텔경영학회, 2006, pp.83-104.
4. 권기안, “디저트 카페의 브랜드 가치와 충성도 관계에 고객만족의 매개효과”, 「관광학연구」, 제42권 제4호, 한국관광학회, 2018, pp.33-47.
5. 김경희·홍순복, “소비자의 은행서비스 이용행태에 관한 연구”, 「인적자원관리연구」, 제12권 제1호, 한국인적자원관리학회, 2005, pp.61-74.
6. 김계수·정성택, “비전플랫폼경영, 고객만족, 고객성과간의 인과관계”, 「고객만족경영연구」, 제14권 제4호, 한국고객만족경영학회, 2014, pp.109-113.
7. 김용덕·안수현·김성숙·오기석·차경욱·최현자, “금융소비자보호 관점에서의 금융업권별 경영 및 금융서비스품질 평가지표 개발”, 「금융소비자연구」, 제1권 제2호, 한국금융소비자학회, 2011,

- pp.45-71..
8. 문상보, “패밀리레스토랑 선택속성, 관계품질, 고객충성도 간의 영향 관계 연구”, 호남대학교 대학원 박사학위논문, 2020.
  9. 박성준, “지각된 품질의 고객만족 관계에 대한 메타분석”, 「한국협동조합연구」, 제33권 제3호, 한국협동조합학회, 2015, pp.15-31.
  10. 배의지·이춘원, “생활체육시설의 특성이 주거만족 및 주거선택에 미치는 영향분석”, 「부동산경영」, 제27집, 2023, pp.83-107.
  11. 서진형·강병기, “주택가격변화가 주택소유자 및 무주택자의 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제27권, 한국부동산경영학회, 2023, pp.265-294.
  12. 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석방법」, 21세기사, 2015.
  13. 안정석, “레스토랑 감정 노동자 특성이 감정노동, 고객지향성, 서비스제공수준, 기업성과에 미치는 영향에 관한 연구”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2017.
  14. 우종필, 「구조방정식 모델 개념과 이해」, 한나래아카데미, 2022.
  15. 윤성환, “중국 북경진출 주요 한식당 프랜차이즈의 서비스품질이 고객만족, 고객신뢰 및 고객충성도에 미치는 영향”, 「외식경영연구」, 제18권 제2호, 한국외식경영학회, 2015, pp.151-174.
  16. 이상준, “금융기관 서비스품질의 고객충성도 결정요인”, 한서대학교 대학원 박사학위논문, 2014.
  17. 이성신, “도서관 디지털정보봉사서비스 마케팅 전략”, 「한국도서관정보학회지」, 제40권 제2호, 한국도서관정보학회, 2009, pp.207-221.
  18. 이장성, “호텔의 인적서비스 품질특성이 서비스가치, 만족도와 행동의도에 미치는 영향: 호텔특성의 조절효과를 중심으로”, 인하대학교 대학원 박사학위논문, 2010.
  19. 이현복, “금융산업의 사회적 자본이 금융서비스품질 및 금융소비자 고객만족에 미치는 영향”, 「고객만족경영연구」, 제16권 제3호, 한국고객만족경영학회, 2014, pp.41-65.
  20. 임용택·최동오, “금융기관 서비스품질과 고객만족에 관한 연구”, 「산업경제연구」, 제20권 제6호, 한국산업경제학회, 2007, pp.2485-2508.
  21. 하운실, “금융기관이용자들의 지각된 서비스품질이 서비스가치와 고객만족 및 고객충성도에 미치는 영향”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2018.
  22. 한도경, “국내 커피전문점의 서비스품질이 고객만족과 고객충성도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「외식경영연구」, 제18권 제1호, 한국외식경영학회, 2015, pp.189-209.
  23. Abramovici, M., Gobel, J. C., & Neges, M., “Smart engineering as enabler for the 4th industrial revolution. In Integrated systems: Innovations and applications”, Springer International Publishing. 2015, pp.163-170.
  24. Dapp, T. F., Slomka, L., AG, D. B., & Hoffmann, R., “Fintech. The digital(r) evolution in the

- financial sector. Deutsche Bank Research”, Frankfurt am Main, 2014.
25. Gronroos, C., “A Service Quality Model and Its Marketing Implication”, European Journal of Marketing, Vol.8 No.4, 1984, pp.37-40.
  26. Oliver, R. L. and A. Swan, “Consumer Perceptions of Interpersonal Equity and Satisfaction in Transactions: A Field Survey Approach”, Journal of Marketing, Vol.53 No.2, 1989, pp.21-35.
  27. Schlick, J., “Cyber-physical systems in factory automation-Towards the 4th industrial revolution. In Factory Communication Systems(WFCS)”, 2012 9th IEEE International Workshop, 2012, pp.55-65.
  28. Zeithaml, A. V., “Consumer Perception of Price, Quality and Value : A Means-End Model and Synthesis of Evidence”, Journal of Marketing, Vol.52 No.3, 1988, pp.28-32.

논문투고일: 2023. 08. 04 심사완료일: 2023. 09. 05 게재확정일: 2023. 11. 10



# 영구임대주택과 국민임대주택 거주자의 사회적 주거복지요인에 대한 주거만족도 차별성에 관한 연구

– 하남시 미사 13단지를 중심으로 –

## A study on the Differentiation in Housing Satisfaction with Respect to Social Housing Welfare Factors of Residents of Permanent Rental Housing and National Rental Housing

– Focusing on Residents of Misa13 Complex in Hanam City –

서진형(Seo, Jin-Hyeong)\*

박재구(Park, Jae-Koo)\*\*

### 目次

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| I. 서론                | 2. 연구 대상 주택단지 특징 |
| II. 이론적 배경 및 선행연구    | 3. 설문 조사         |
| 1. 주거만족도 추천의사        | IV. 실증분석         |
| 2. 영구임대주택과 국민임대주택    | 1. 표본특성 분석       |
| 3. 선행연구 분석 및 연구의 차별성 | 2. 요인분석 및 신뢰성분석  |
| III. 분석모형            | 3. 가설검증          |
| 1. 분석 모형과 연구 가설      | V. 결론            |

\* 경인여자대학교 교수, 행정학박사(공동저자).

\*\* 세계사이버대학 겸임교수, 사회복지학석사(공동저자).

**< Abstract >**

This study was conducted to examine whether the social welfare service environment affects the housing satisfaction of residents in public rental housing and national rental housing. The aim is to contribute to the efficiency of public rental housing supply plans and improve housing rights for vulnerable populations. For the research, I analyzed previous studies to develop a research model and formulated four hypotheses. Subsequently, we conducted a survey targeting residents of the Misa New Town 13th complex in Hanam, where both permanent rental housing and national rental housing coexist. Then, I developed a multiple regression model based on a previous research model. Using this model, we have verified the hypotheses and summarized the implications based on the verification results.

The verification results accepted three hypotheses. Hypothesis 1 was accepted, indicating that factors related to welfare facilities have a positive effect on the housing satisfaction of residents in permanent rental housing. Hypothesis 2 was accepted, indicating that welfare facility factors will significantly impact the residents' intention to recommend permanent rental housing. Hypothesis 4 was accepted, which stated that the influence of welfare facility factors on housing satisfaction would be greater for residents of permanent rental housing than for residents of national rental housing. However, Hypothesis 3, which stated that the determinants of housing satisfaction for residents of national rental housing would be similar to those for residents of permanent rental housing, was rejected.

Considering the results of hypothesis testing, three implications were summarized. First, it is desirable to further strengthen the connection between social welfare services and the development of public rental housing. Second, when locating social welfare facilities in areas with a high concentration of public rental housing, it is important to consider the accessibility for vulnerable groups, including permanent residents of rental housing. Third, when conducting research on housing satisfaction, it is advisable to consider incorporating alternative variables, such as the intention to recommend. This will help address the potential issue of excessive response bias that may arise from the ongoing government-led housing satisfaction survey.

**Key-Word** : Housing Welfare, Permanent Rental Housing, National Rental Housing, Residents Satisfaction, Welfare Facility Factor.

**한글주제어** : 주거복지, 영구임대주택, 국민임대주택, 주거만족도, 사회복지요인.



## I. 서론

이 논문은 2023년 「부동산경영」, 제27집을 통해 발표된 “국민임대주택 거주자의 주거만족도를 결정하는 사회적 주거복지요인에 관한 연구-하남시 지역 국민임대주택 거주자를 중심으로”(이하에서는 “발표된 논문”라고 함)<sup>1)</sup>의 후속 연구로 작성된 것이다. 발표된 논문을 통해 복지시설요인은 국민임대주택 거주자의 주거만족도와 추천의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이라는 것이 입증되었다. 그러나 이 연구는 우리나라 공공임대주택 중 가장 많은 국민임대주택(2022년 말 기준 1,096단지 594,641세대)<sup>2)</sup>에 국한된 분석이므로, 그 다음으로 많은 영구임대주택(2022년 말 현재 333단지 216,654세대)<sup>2)</sup>이나 행복주택, 50년 공공임대주택 등에도 연구 결과를 적용할 수 없다.

국민임대주택 거주자의 주거만족도에 대한 결정요인과 영구임대주택 등 다른 공공임대주택의 주거만족도 결정요인이 동일하다면, 2023년에 발표된 논문에서와 같이 복지시설요인은 영구임대주택 등 다른 공공임대주택의 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있을 것이다.

따라서 본 연구는 2023년도 발표 논문에 이어 주거취약계층인 영구임대주택과 국민임대주택 거주자들의 주거만족도에 물리적 주거환경 이외에도 사회복지서비스 환경이 영향을 미치고 있는지 여부를 검증하는 동시에, 공공임대주택의 종류에 따라 사회복지서비스 환경이 주거만족도에 미치는 영향이 차별화 되는 것인지 여부를 분석하여, 저소득층을 위한 사회복지시설 입지 선정에 필요한 요인을 도출하여 부동산 입지선정 관련 연구의 발전에 기여하고, 향후 정부의 공공임대주택 공급계획의 효율성을 도모하며, 더 나아가 주거취약계층의 주거권 보장에도 기여하기 위하여 시행되었다.

또한, 본 연구는 앞서 발표된 논문에서와 같이 국민임대주택의 주거만족도에 미치는 사회복지서비스 환경을 분석한다는 점에서는 유사성이 있으나, 공공임대주택의 입지 특성을 감안하여 영구임대주택과 국민임대주택을 함께 포함하고, 이들 주택이 함께 배치된 주택 단지에 거주자를 대상으로 동시에 설문을 진행함으로써 보다 공공임대주택의 유형에 따른 사회복지서비스 환경을 분석한다는 점에서 차별화된다고 본다.

본 연구는 우선 주거만족도와 추천의도, 영구임대주택과 국민임대주택에 대한 기초

1) 강병기·박재규, “국민임대주택 거주자의 주거만족도를 결정하는 사회적 주거복지요인에 관한 연구-하남시 지역 국민임대주택 거주자를 중심으로”, 「부동산경영」, 제27집, 한국부동산경영학회, 2023, pp.175-199.

2) 공공데이터 포털(<https://www.data.go.kr/>)을 통해 공개된 마이홈포털 기준임대주택 목록(2022. 12. 27.)을 분석한 결과이다. 또한 본 논문에서 공공임대주택과 관련된 공개 자료는 모두 공공데이터 포털을 통해 공개된 자료이다.

개념을 정립하고, 유사한 공공임대주택의 주거만족도 관련 선행연구를 조사·분석해, 이를 근거로 연구 모형과 가설을 설정한다. 설정된 가설을 입증하기 위해 연구 모형에 일치하는 설문을 작성하고, 하남시 소재 미사강변도시 13단지에 거주하는 영구임대주택 거주자와 국민임대주택 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하며, 수집된 설문조사 자료에 대해 요인분석 및 신뢰성분석을 거쳐 연구변수를 작성한다. 작성된 변수를 대상으로 주거만족도와 추천의도에 대한 다중회귀모형을 분석하고, 작성된 모형을 근거로 가설을 검증하며, 검증된 가설과 선행연구를 감안하여 연구의 시사점을 도출한다. 따라서 본 연구의 내용적 범위는 주거만족도에 영향을 미치는 사회복지서비스 환경이며, 대상자의 범위는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자이고, 시간적 범위는 설문을 실시한 2022년, 공간적 범위는 경기도 하남시 미사강변도시 13단지가 된다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구

### 1. 주거만족도와 추천의사

만족도(Satisfaction)란 동일한 수준의 물리적 환경에 대한 개인의 상이한 기대수준으로 인해 상대적으로 달라지는 평가척도이므로, 주거만족도는 거주자가 생활하는 주택과 사회적, 물리적, 경제적 주거환경에 대한 거주자의 인식과 태도에 따라 결정되는 주관적인 만족의 정도라고 할 수 있다.<sup>3)</sup> Brink and Johnston(1979)<sup>4)</sup>은 주거만족의 개념을 소비자가 거주하는 주택에 대한 주관적인 평가 상태라고 하면서, 거주하는 주택에 대한 기대감, 욕구, 열망에 대한 평가로 주거욕구가 충족되는 정도에 따라 거주자의 평가과정에서 주거만족도가 형성된다고 하였다. 또한 주거만족도 영향요인을 규명한 연구에서 거주하는 주택에 대해 거주자가 느끼는 기대감, 욕구 등에 대한 주관적인 만족의 정도를 주거만족도로 정의하는 학자도 있다.<sup>5)</sup>

추천의도(Recommendation Intention)란 고객이 특정기업의 제품 및 서비스를 잠재고객에게 긍정적으로 말하고자 하는 의사라고 정의할 수 있다.<sup>6)</sup> Jones & Sasser(1995)<sup>7)</sup>는

3) 권영수·최완호·송종철, “소득 계층별 주거만족도 분석”, 『부동산경영』, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, p.13.

4) S. Brink and K. A. Johnston, “Housing satisfaction.the concept and evidence from home purchase behavior”, Home Economics Research Journal, Vol.7 No.6, 1979, p.735.

5) 한정원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2006, p.23.

6) 박상준, “고객만족이 추천의도와 재방문의도에 미치는 영향에 있어서 우량고객과 일반고객의 차이”,

특정기업, 제품 및 서비스에 대한 충성도(고객의 애착이나 애정수준)가 높은 소비자는 장기간에 걸쳐 그 기업의 제품이나 서비스를 재구매하게 되고, 타인에게 추천하는 구전활동을 하게 된다고 하였다.

주거만족도와 추천의도의 관계에 대한 선행연구를 보면 노기남·윤효진(2002)<sup>8)</sup>의 연구에서는 공공임대주택의 주거만족도는 추천의도에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 권소혁·민규식(2018)<sup>9)</sup>의 연구에서는 국민임대주택 거주자의 주거만족도는 추천의도에 정(+)<sup>10)</sup>의 영향을 미치는 것으로 집계되었다. 오주용·박형남·염수원(2017)<sup>10)</sup>, 최광룡(2013년)<sup>11)</sup>, 심재현·김기수(2012)<sup>12)</sup> 등의 다양한 선행연구에서도 주거만족은 추천의도에 긍정적인 영향을 미치는 것이 입증되었다. 이와 같은 다수의 선행연구를 감안할 때 추천의도는 주거만족도와 정(+)<sup>13)</sup>의 관계가 인정되고, 추천의도는 주거만족도가 얼마나 높은지 측정할 수 있는 대리변수로 사용될 수 있을 것이다.

## 2. 영구임대주택과 국민임대주택

현행「공공주택 특별법」제2조 제1호에서는 공공임대주택이란 국가나 지방자치단체, 한국토지주택공사(LH공사), 지방자치단체의 주택공사 등 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 주택으로 정의하고 있다. 우리나라에서 시행한 본격적인 공공건설임대주택 공급 모델은 1987년부터 건설되기 시작하여 현재까지 공급되고 있는 영구임대주택이며, 1998년부터는 국민임대주택이 공급되기 시작하여 현재까지 공급되고 있다.<sup>13)</sup> 국토교통부에서 발표한 2021년 임대주택통계를 기준으로 보면 전체 공공임대주택 재고량 1,173,460세대 중 영구임대주택과 국민임대주택의 재고량은

「산업혁신연구」, 제27권 제4호, 경성대학교 산업개발연구소, 2011, p.175.

7) Jones, T. O., & Sasser, W. E., "Why satisfied customers defect". Harvard Business Review, Vol.73 No.6, 1995, pp.25-56.

8) 노기남·윤효진, "공공임대주택의 관리 및 주거환경 품질 요인이 주거만족도, 브랜드 충성도, 추천의도에 미치는 영향", 「한국콘텐츠학회논문지」, 제22권 제5호, 한국콘텐츠학회, 2022, p.198.

9) 권소혁·민규식, "주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 분석-국민, 민간 임대주택을 중심으로", 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 대한부동산학회, 2018, p.217.

10) 오주용·박형남·염수원, "1·2인 가구의 소형주택 선택요인과 만족도 추천의도에 관한 연구", 「부동산경영」, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, p.86.

11) 최광룡, "초고층 주상복합 아파트의 관리 서비스 품질과 서비스 가치가 만족도와 추천의도에 미치는 영향 연구", 호서대학교 벤처전문대학원 박사학위논문, 2013, p.92.

12) 심재현·김기수, "중소도시 거주자의 아파트에 대한 주거가치가 주거만족과 주거행동의도에 미치는 영향", 「고객만족경영연구」, 제14권 제2호, 한국고객만족경영학회, 2012, p.125.

13) 장경석·송민경, 「공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제(입법·정책보고서)」, Vol.65, 국회입법조사처, 2020, pp.7-19 참조.

68.4%에 해당되는 802,317세대로서 이들 두 가지 임대주택은 우리나라 임대주택 제도의 핵심인 것을 알 수 있다.

국민임대주택의 입주자 선정 기준은 주택 면적에 따라 상세하게 규정하고 있다. 이 기준을 간략하게 정리해보면 <표 2-1>과 같다.<sup>14)</sup>

각각의 입주자 선정 기준은 다음의 비교표에서 상호 대비하고 있으며, 이 표를 보면 영구임대주택 입주자의 소득 수준은 국민임대주택 입주자의 소득수준보다 현저하게 낮을 것으로 예측할 수 있다.

**<표 2-1> 영구임대주택 및 국민임대주택 입주자선정 기준 비교표**

구분	영구임대주택	국민임대주택		
		전용면적 50㎡ 미만	전용면적 50㎡ 이상 60㎡ 이하	전용면적 60㎡ 초과
1순위	·생계급여 또는 의료급여 수급자, 한부모가족 ·장애인 등 사회취약계층 중 가구별 월평균소득이 기준소득의 70% 이하이고 자산 기준액이 법정액 이하인 자	·가구별 월평균 소득이 기준소득의 50% 이하인 사람	·가구별 월평균 소득이 기준소득의 70% 이하인 사람	·가구별 월평균 소득이 기준소득의 100% 이하인 사람
2순위	·가구별 월평균소득이 기준소득의 50% 이하이고 자산 기준액이 법정액 이하인 자 ·장애인 등 사회취약계층의 1순위 자격에 준하는 사람 중 입주가 필요하다고 인정하는 사람	·가구별 월평균 소득이 기준소득의 70% 이하인 사람	없음	없음

이와 관련하여 국토교통부에서 2021년도에 실시한 주거실태조사 마이크로데이터 자료를 분석한 결과를 보면, 다음의 <표 2-2>에서와 같이 영구임대주택 거주자의 소득수준이 국민임대주택 거주자의 소득수준에 비해 크게 낮은 것을 알 수 있다.

14) 국토교통부 마이홈포털(www.myhome.co.kr) 주거복지 안내 참조함.

〈표 2-2〉 영구임대주택 및 국민임대주택 거주자의 소득 비교표

구분	전국		경기도 동지역	
	영구임대주택	국민임대주택	영구임대주택	국민임대주택
빈도	788	1,408	66	279
수급가구수	459	329	34	32
수급가구비율	58.2%	23.4%	51.5%	11.5%
월평균소득(만원)	117.7	203.6	102.4	252.7

자료 : 국토교통부가 공개한 2021년 주거실태조사 마이크로데이터를 분석하여 필자가 작성함.

또한, 같은 주거실태조사 자료를 분석한 다음의 <표 2-3>에서 보면 평균 임대보증금이나 월세 부담액은 영구임대주택 거주자가 국민임대주택 거주자보다 크게 적지만, 가구원 1인당 전용면적은 크게 차이가 없는 것으로 나타나 동일한 가구원수라면 영구임대주택 임차인이 국민임대주택 임차인보다 경제적으로 더 우월한 주거복지 서비스를 받고 있다고 볼 수 있다. 그러나 주거만족도를 비교해보면 영구임대주택 단지와 국민임대주택 단지가 같은 읍면동에 입지하는 사례가 많아 주거환경 측면에서는 만족도가 유사하나, 주택 자체에 대한 만족도는 경제적으로 더 우월한 주거복지 서비스를 받는 영구임대주택 거주자의 만족도가 국민임대주택 거주자의 만족도 보다 오히려 낮은 것으로 집계되어 영구임대주택과 국민임대주택의 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 상호 차별화될 가능성이 매우 높다.

〈표 2-3〉 영구임대주택 및 국민임대주택 거주자의 주거만족도 비교표

구분	빈도	평균 분석 (단위 : 만원, m <sup>2</sup> , 명)						주거 만족도	
		임대보증금	월세	방수	전용면적	가구원수	1인당면적	주택전반	주거환경
영구	788	1,166	8.33	1.90	35.07	1.53	22.97	3.00	3.03
국민	1,408	3,110	14.80	2.00	48.37	2.08	23.20	3.12	3.04

자료 : 국토교통부가 공개한 2021년 주거실태조사 마이크로데이터를 분석하여 필자가 작성함.



화시설(+), 이웃과의 신뢰관계(+)<sup>19)</sup>의 4개 요인으로 나타났다.

노성화·진은애(2018)<sup>19)</sup>가 광주광역시와 전라남도 지역 행복주택 2개 단지와 국민임대주택 3개 단지에 거주하는 주민을 대상으로 설문하여 수행한 연구에서는 국민임대주택 모형에서 주거만족도와 인과관계가 인정되는 변수는 나이(+), 미혼(+), 월소득(+)<sup>20)</sup>의 3개 요인이며, 단지에 따라 차이가 있으나 단지 내 공공편의시설 만족도, 통근 여건, 주거면적도 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

김성용·이수진(2018)<sup>20)</sup>이 「2016 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」자료 중 국민임대와 50년공공임대 주택단지 거주자에 대한 자료를 활용하여 수행한 연구에서는 국민임대주택 거주자의 경우 물리적 환경(설비, 방법, 마감, 사회약자배려, 휴식 및 녹지공간, 배리어프리설계, 주택성능, 주차시설)이 주거만족도와 정(+)<sup>21)</sup>의 영향이 있고, 응답자의 가구원수(-), 거주면적(+), 거주기간(-)도 주거만족도와 유의한 것으로 나타났으며, 그러나 사회적 관계(이웃 신뢰감, 교류수준 등)와 주거외부환경(공공, 문화, 생활편의 시설 등 접근성)는 기각되었다. 그러나 50년 임대주택 거주자의 경우 물리적 환경과 주거외부환경이 포함된 주택시설환경 요인(+)<sup>22)</sup>과 사회적 관계(+)<sup>23)</sup> 모두 정의 영향이 있는 것으로 분석되었다.

진장익(2018)<sup>21)</sup>이 「2016 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」자료를 분석한 연구에서는 주거만족도가 임대주택의 유형별, 지역별로 차별화되며, 국민임대주택 거주자 주거만족도에 영향을 미치는 개인 변수는 거주년수(-), 주거면적(+)<sup>24)</sup>이며, 지역 변수는 미세먼지(PM10)(-), 인구밀도(+), 유치원 교사당 학생 수(+), 기초생활수급자수(+), 시장 수(+), 국공립유치원(-), 교통사고발생건수(-), 위락오락시설(-), 환경오염배출시설(+)<sup>25)</sup>이 있는 것으로 나타났다. 영구임대주택 거주자의 경우에는 개인 변수는 나이(+), 주거면적(+), 커뮤니티시설 이용(+), 이웃과의 갈등경험(-)<sup>26)</sup>이며, 지역 변수는 채택되지 않은 것으로 나타났다.

장한수·박태원(2017)<sup>22)</sup>이 서울지역의 공공분양주택에 인접한 공공임대주택(영구, 국민임대주택 등 4개 유형) 거주자를 대상으로 설문 방식으로 수행한 연구에서는 경제 환경(임대료, 관리비 등)(+), 단지입지 환경(협오, 문화, 공공, 복지 시설, 자연환경 등)(+),

19) 노성화·진은애, “공공임대주택 수요특성 및 주거만족도 분석 - 전남·광주 행복주택·국민임대주택을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 제29권 제6호, 한국주거학회, 2018, pp.128-131.

20) 김성용·이수진, “공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의 - 서울시 국민임대주택과 50년공공임대주택을 중심으로”, 「주거환경」, 제16권 제1호, 한국주거환경학회, 2018, p.238-241.

21) 진장익 외, “공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향-다층모형(Multi-level Model)을 활용하여”, 「부동산분석」, 제4권 제1호, 한국부동산원, 2018, p.27.

22) 장한수·박태원, “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석 - 서울특별시를 중심으로”, 「도시정책연구」, 제8권 제2호, 한국도시부동산학회, 2017, p.16.

단지구조 환경(사생활보호, 놀이터/경로당, 범죄안전 등)(+)은 주거만족도와 유의한 것으로 분석되었다. 또한 이들 요인의 상대적 크기(비표준화계수 베타값 활용)는 단지구조환경 > 경제환경 > 단지입지환경“ 순서로 집계되었다.

최웅선·이용모(2015)<sup>23)</sup>의 2011년과 2014년도의 한국복지패널 자료를 활용한 연구에서는 물리 환경 요소 중 건물의 내구성 여부(내열·내화·방열·방습 등)(+)와 건물 설비 여부(방음·환기·채광·난방설비)(+) 변수는 국민임대주택 거주자의 주거 환경 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 통제변수 중에는 건강상태(+), 가구원수(-)가 채택되었다.

이성근·심상운·이관률(2012)<sup>24)</sup>이 한국토지주택공사의 2010년 입주고객 만족도 조사 DB를 활용한 연구에서는 국민임대주택의 주거만족도에 정(+),의 영향을 미치는 독립변수는 단지부대시설 > 내부자재품질 > 주거비부담 > 내부구조 > 근린생활시설 순인 것으로 집계되었다.

최근에 수행된 박사학위 청구 논문 중 관련 연구를 보면, 박선호(2021)<sup>25)</sup>의 「2019년도 주거실태조사」 자료 활용 연구에서는 공공임대주택의 전반적인 주거환경 만족도에는 외부시설 접근환경(의료, 상업, 교통, 공공 시설 등) > 거주 환경성(대기오염, 소음 등) > 주차·보행환경의 순으로 정(+),의 영향력이 큰 것으로 나타났다. 또한 추가 투입한 만족도 더미 변수 중 공원·녹지 접근성, 교육시설 이용성, 방법, 이웃관계 더미변수 역시 정(+),의 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

천성희(2021)<sup>26)</sup>가 「2017 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」 자료를 활용하여 수행한 연구를 보면 근린환경(+), 주택내부상태(+), 사회적관계(+), 주택외부시설(+), 경제적조건(+), 모두 공공임대주택 입주자의 주거만족도에 영향을 미치는 것으로 집계되었다.

김주현(2019)<sup>27)</sup>의 「2019년도 주거실태조사」 자료를 활용하여 수행한 연구에서는 개인/가구 특성을 근린범위에 따라 구분하여 요약한 결과, 사회적 혼합단지 임대 아파트 입주자의 주거만족도에는 연령(+), 거주기간(+), 공공임대유형(+), 배치유형(+), 물리적 주택

23) 최웅선·이용모, “공공임대주택 정책의 효과성 분석: 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로”, 「정책분석평가학회보」, 제25권 제3호, 한국정책분석평가학회, 2015, p.331.

24) 이성근·심상운·이관률, “지역특성별 국민임대주택 주거만족도 결정요인분석”, 「도시행정학보」, 제25집 제1호, 한국도시행정학회, 2012, p.80.

25) 박선호, “공공임대주택과 민간임대주택의 주거 만족도 영향요인 및 차이 분석”, 가천대학교 대학원 박사학위 논문, 2021, p.67.

26) 천성희, “공공임대주택의 주거만족도 비교분석 - 서울시 영구임대주택 및 기존주택 다가구 매입임대주택을 중심으로”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2021, p.120.

27) 김주현, “사회적 포용을 위한 공공임대주택 주거환경 만족도 결정요인에 관한 연구”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2019, pp.51-53.



성능(+), 단지 성능(+), 요인이 유의한 것으로 나타났으며, 인근지역의 토지이용혼합도(편의시설 등), 교육시설, 치안, 공원 접근성, 지하철역 접근성 요인 역시 정(+)의 관계가 있는 것으로 분석되었다.

성진욱(2019)<sup>28)</sup>의 「2016 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사」자료 활용 연구에서는 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 대해 개인적 요인 중 연령(-), 교육수준(+), 소득(+),이 유의하며, 주택 관련 요인 중 소재 권역(+), 소셜믹스(+), 대중교통 접근성(+),이 유의한 것으로 분석되었다.

권소혁(2019)<sup>29)</sup>이 경기도 수원시와 화성시 택지개발지구의 국민임대주택과 민간임대주택의 입주자를 대상으로 설문 방식으로 연구한 결과를 보면 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 요인의 크기는 주택 특성 > 주거 편의성 > 경제적 특성의 순이며 사회 문화적 특성은 유의하지 않은 것으로 나타났다.

## 2) 연구의 차별성

검토 대상 선행연구에서의 분석 대상은 국민임대주택을 포함한 다양한 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인이며, 14건의 연구 중 본 연구와 같이 영구임대주택과 국민임대주택로만 특화된 연구는 찾을 수 없다. 또한 연구 방법의 경우 직접 설문조사를 한 경우는 2건에 불과하며, 나머지 연구는 모두 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 데이터와 같이 공공임대주택 공급 주체가 설문한 결과를 대상으로 연구를 수행했다.

또한, 이들 연구는 대부분 각각 다른 공공임대주택 단지 거주자를 대상으로 분석함으로써 공공임대주택단지가 아닌 공공임대주택 유형별 차별성을 도출하기에는 적합하다고 볼 수 없으나, 본 연구는 동일한 단지에 거주하는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자를 대상으로 주거만족도를 분석함으로써 공공임대주택의 유형별 주거만족도의 차별성을 검증한 차별성이 인정된다.

한편, 공공임대주택 임차인의 경우 임대인인 입장이 되는 국가나 지방자치단체 등이 주거만족도에 대해 설문조사를 할 경우 실제 느끼는 주거만족도 보다 더 긍정적인 응답을 할 가능성이 있으나, 본 연구의 경우 개인인 연구자가 직접 설문조사를 함으로써 이와 같은 오류 발생 가능성이 최소화 될 수 있을 것이다. 현재 국토교통부에서는 매년 주거만족도를 항목이 포함된 주거실태조사를 하고 있어, 공공임대주택에 거주하고 있는 응

28) 성진욱, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인 분석: 주택성능과 주거환경의 관점에서”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2019, p.128.

29) 권소혁, “주거만족도가 장기거주 의사와 추천의도에 미치는 영향 분석-국민·민간임대주택을 중심으로”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2019, pp.119-120.

답자들이 관행적으로 주거만족도에 대한 과잉 응답할 가능성을 감안하여, 선행연구에서 주거만족도와 정(+)의 관계가 인정된 추천의도 항목을 추가로 포함하고, 이들 2개 만족도에 대해 각각 분석하였다는 점에서 차별성이 인정될 것이다. 기타 설문조사 과정에서 연구자와 연구보조자가 직접 대면으로 설문을 조사하여 응답의 정밀성을 확보한 점에서도 차별성이 인정될 수 있을 것이다.

### Ⅲ. 분석모형

#### 1. 분석 모형과 연구 가설

본 연구는 선행연구 검토와 관련 이론에 대한 고찰을 통해 선정된 영구임대주택과 국민임대주택의 복지시설요인과 기타 주거만족도에 대한 결정요인들이 주거만족도나 추천의도와 인과성이 인정되는지 여부를 다중회귀분석 기법을 활용하여 분석하는 것이므로, 본 연구의 분석모형을 제시하면 다음과 같다.

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \beta_n X_n + \epsilon$$

분석모형에서 Y는 종속변수인 주거만족도 또는 추천의도를 의미하며,  $\alpha$ 는 회귀상수,  $\beta_n$ 은 회귀계수,  $X_n$ 은 결정요인인 독립변수 또는 응답자 개인별 연령, 성별 등 통제변수이며,  $\epsilon$ 는 오차가 된다.

이와 같은 연구모형을 감안하여 본 연구에서 입증하고자 하는 연구가설은 다음과 같이 4가지로 설정하였다.

제1가설 복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

제2가설 복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 추천의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

제3가설 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인은 유사할 것이다.

제4가설 복지시설요인이 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력은 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력보다 클 것이다.

제1가설은 선행연구 검토 결과와 같이 영구임대주택과 국민임대주택은 주거복지 서비스의 중요한 수단 중 하나이며, 주거복지는 사회복지의 일부이므로 주거취약계층이 주로 입주하는 영구임대주택과 국민임대주택의 경우 사회복지 서비스 수요도 상당할 것이므로, 영구임대주택과 국민임대주택 거주자는 사회복지서비스의 거점인 복지시설의 편의성을 증시할 것으로 생각된다는 점에서 설정하였다.

제2가설은 주거만족도가 추천의도에 정(+)의 영향을 미친다는 선행연구 결과를 전제로, 공공임대주택의 주거만족도 조사에서 발생 가능한 주거만족도 응답의 왜곡(과잉 응답) 가능성을 보정하기 위한 대리변수로서 추천의도 변수를 활용할 수 있을지 여부를 밝히기 위하여 설정한 것으로, 2023년에 발표된 논문에서도 동일한 가설을 설정하였으나, 본 연구는 발표된 논문과는 달리 동일한 단지에 거주하는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자에 대한 연구라는 점에서 가설 설정의 필요성이 인정될 것이다.

제3가설은 영구임대주택과 국민임대주택 거주자에 대한 조사에서도 주거만족도 결정요인과 추천의도의 결정요인이 차별화 되는지 여부를 검증하기 위하여 설정한 것이며, 2023년에 발표된 논문에서도 동일한 가설을 설정하였으나 상기와 같이 동일한 단지에 거주하는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자에 대한 연구라는 점에서 가설 설정의 필요성이 인정될 것이다.

제4가설은 우리나라의 경우 복지서비스는 저소득층에 집중되는 특징이 있으므로, 같은 주택단지에 거주하는 경우에도 국민임대주택 거주자보다 상대적으로 소득 수준이 낮은 영구임대주택 거주자에게 복지시설요인의 중요도가 더 높을 것으로 예상될 수 있으므로, 이와 같은 가설의 타당성 여부를 입증하기 위하여 설정하였다.

## 2. 연구 대상 주택단지 특징

본 연구에서 분석 대상 공공임대주택단지는 경기도 하남시 망월동 949번지 소재 미사강변도시13단지이다. 이 단지는 2009년부터 2016년까지 개발된 하남미사 공공주택지구에 위치하며, 동 지구의 총 31개 아파트단지(주상복합 3개 단지 제외) 중 영구임대주택과 국민임대주택이 함께 건설된 단지는 미사13단지가 유일하다. 2015년에 입주한 미사13단지에는 국민임대주택 1,590호와 영구임대주택 1,152호가 있다.

미사13단지에는 미사공공주택지구의 유일한 종합사회복지관인 미사강변종합사회복지관이 위치하고 있으며, 이 복지관은 영구임대주택이 배치된 1301동 1층에 위치한다. 사회복지관은 지역사회를 기반으로 일정한 시설과 전문 인력을 갖추고 지역주민의 참여와 협력을 통하여 지역사회복지문제를 예방하고 해결하기 위하여 종합적인 복지서비스를 제공하는 사회복지사업법상의 법정시설을 말하는 것으로 2022년 말 현재 전국에 476



〈그림 3-1〉 분석 대상 주택단지 위치도

개가 설치되어 있다.<sup>30)</sup> 하남시에는 미사지구 이외에 분석 대상 단지와 상당히 먼 하남시 청 인근과 위례신도시에도 각각 설치되어 있다. 연구 대상인 미사13단지에는 다양한 공공임대주택이 인접하고 있어 미사강변종합사회복지관의 종합적인 사회복지 서비스 권역에는 미사13단지 이외에도 인근 주택단지의 거주자도 포함된다.

미사13단지 안의 11개 동 중 영구임대주택이 속한 동은 1301동, 1302동, 1310동, 1311동의 4개 동이며, 나머지 7개 동에는 국민임대주택이 있다. 이들 동 배치를 보면 단지의 동쪽 도로변은 영구임대주택 4개 동이, 서쪽 근린공원(미사누리공원) 쪽은 국민임대주택이 집중 배치되어 있으나, 13단지 주민이 주로 이용하는 생활편의시설은 남쪽 주출입구에 접속된 6차선 도로를 건너편에 집중 배치되어 있어 각 동의 배치나 방향 등에

30) 보건복지부, 「2023 사회복지관 운영관련 업무처리 안내」, 2023, pp.4-5.

서는 특별한 차별성을 보기 어렵다.

미사13단지에 속한 영구임대주택과 국민임대주택의 면적과 보증금 등을 조사한 결과 다음의 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> 분석 대상 국민임대주택 면적 및 보증금 등 현황

구분	형명	주택면적 (m <sup>2</sup> )			세대수	보증금 (원)	월임대료 (원)	관리비 (원)
		전용	공용	공급				
영구임대 주택	21	21.98	12.31	34.29	616	15,300,000	96,100	80,468
	26	26.96	15.10	42.06	320	18,800,000	118,000	98,700
	26	26.99	15.12	42.11	216	18,800,000	118,000	98,810
국민임대 주택	29	29.93	16.77	46.70	336	17,100,000	177,000	109,574
	29	29.95	16.78	46.73	156	17,100,000	177,000	109,646
	36	36.99	20.72	57.71	794	21,100,000	229,000	135,420
	46	46.90	26.28	73.18	304	45,400,000	289,000	171,701

### 3. 설문 조사

본 연구에서 종속변수는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자의 주거만족도와 추천 의도<sup>31)</sup> 2개 변수이다. 종속변수 영향을 미치는 독립변수를 추출하기 위하여 설문은 다음의 <표 3-2>에서와 같이 총 24개 항목으로 구성하였다.

주거만족에 영향을 미치는 독립변수의 경우 전통적으로 주택의 적절성을 평가하는 기준으로 사용해온 경제, 물리, 사회적 기준 요소들을 중심으로 다양한 분류방법과 접근 방법을 동원하여 여러 연구자들이 계속 연구하고 있다. 본 연구에서의 설문 항목은 앞에서 검토된 선행연구에서 공통적으로 사용되는 요인으로 구성하였다. 다만 복지환경만족도에 포함되는 3개 설문 항목 중 ‘복지시설까지의 거리’ 요인만이 상기 선행연구 중 4개 선행연구에 포함되어 있으며, 나머지 2개 항목(사회복지시설 운영 내용, 순환버스)은 본 연구에서 새롭게 추가한 항목이다. 응답자 특성 항목 중 복지 특성 항목은 복지환경만족도 분석을 위해 포함한 보조항목이며, 개인 특성 역시 선행연구의 결과를 감안하여 포함하였다. 또한 만족도 항목은 5점 스케일의 등간(interval)척도로 측정하였다.

31) 설문에서는 주거만족도를 묻는 설문항목은 “나는 현재 사는 아파트에 만족한다.”로, 추천의도를 묻는 설문 항목은 “기회가 된다면 다른 사람에게도 현재 아파트를 추천하겠다.”로 질문하였다.

〈표 3-2〉 설문 구성

구분		설문 내용	항목수	
종속변수		주거만족도, (주거) 추천의도	2	
독립변수	개별주택	경제적 부담	임대료 수준의 적절성, 관리비 수준의 적절성	2
		거주공간 만족도	면적, 내부구조, 시설, 월관리비	4
	주택단지	편의시설 만족도	휴게녹지공간, 주차시설, 놀이터/경로당 등, 주민공동시설	4
		사회환경 만족도	관리서비스, 이웃과의 교류, 이웃과의 갈등	3
	지역환경	생활환경 만족도	대중교통, 생활편의시설, 교육시설	3
		복지환경 만족도	복지시설까지의 거리, 운영 내용, 순환버스	3
	응답자 특성		주택 면적형, 성별, 나이 등	3
합계			24	

본격적인 설문조사에 앞서 설문의 타당성을 검토하기 위해 예비조사를 수행하고, 조사 결과를 바탕으로 설문서를 수정하고 보완하였다. 예비조사는 미사13단지 거주자를 대상으로 설문지를 현장에서 직접 작성해 보도록 하는 방법으로 시행하였다. 예비조사를 거쳐 확정된 설문지를 활용하여 미사13단지 거주자에 대하여 연구자와 연구보조자가 면접 조사 방식으로 설문을 수집하였으며, 설문조사에 소요된 기간은 2022년 12월부터 2023년 3월까지이다. 면접 조사를 통해 수집된 설문은 총 102건이며, 이 중 영구임대주택 거주자 작성 설문은 53건, 국민임대주택 거주자 작성 설문은 49건이다. 조사된 설문 에 대한 통계분석에는 SPSS 패키지를 이용하였다.

## IV. 실증분석

### 1. 표본특성 분석

조작화된 2개 종속변수와 24개 독립변수 24개 항목의 기술통계는 다음의 <표 4-1>에서 같다. 응답 내용을 통계로 작성하는 과정에서 임대료부담감과 관리비부담감은 분석

의 편의를 위해 응답 번호의 역수로 처리하였다. 총 102개 응답 중 결측치는 관리비부담 감역수 등 3개 문항만 각 1건에 불과하다. 이와 같이 결측치가 적은 것은 면접 조사 방식을 택하였기 때문이다.

기술통계를 보면 종속변수인 주거만족도는 5점 만점의 리커드 척도의 중간값인 3.0보다 높은 3.99으로 집계되었다. 이는 5번(매우 만족) 응답이 가장 많았기 때문이다. 또한, 추천의도의 평균값은 주거만족도 보다 조금 낮은 3.73으로 집계되었다.

독립변수의 경우 대부분 평균 점수가 중간값(3.0) 이상이며, 편의시설에 포함된 휴게 공간만족도의 평균값은 4.36으로 가장 높다. 반면에 거주공간에 포함된 주택면적만족도의 평균값은 3.31에 불과하여 주택면적만족도가 공공임대주택의 거주만족도를 하락시키는 주요 요인 중 하나가 될 수 있을 것으로 추정된다.

〈표 4-1〉 변수별 기술통계

구분		N		평균	중위수	표준화 편차	
		유효	결측				
종속변수	주거만족도	102	0	3.99	4.00	1.121	
	추천의도	102	0	3.73	4.00	1.268	
개별 주택	경제적 부담	임대료부담감역수	102	0	3.33	3.00	0.775
		관리비부담감역수	101	1	3.32	3.00	0.692
	거주공간 만족도	주택면적만족도	102	0	3.31	3.00	1.015
		내부구조만족도	101	1	4.21	4.00	0.920
		시설만족도	101	1	4.35	5.00	0.793
		관리비만족도	101	1	3.81	4.00	1.056
주택 단지	편의시설 만족도	휴게공간만족도	102	0	4.36	5.00	0.793
		주차시설만족도	102	0	4.34	5.00	0.802
		약자배려시설만족도	102	0	4.31	5.00	0.808
		공용시설만족도	102	0	4.21	4.00	0.871
	사회환경 만족도	관리서비스만족도	102	0	3.70	4.00	0.854
		이웃교류만족도	102	0	3.62	4.00	0.868
		이웃갈등만족도	102	0	3.54	4.00	0.852
지역 환경	생활환경 만족도	대중교통만족도	102	0	3.63	4.00	1.052
		편의시설접근만족도	102	0	3.83	4.00	0.996

복지환경 만족도	교육시설접근만족도	102	0	3.67	4.00	0.916
	복지시설거리만족도	102	0	3.83	4.00	0.913
	복지시설운영만족도	102	0	3.49	3.00	0.952
	복지시설순환버스만족도	102	0	3.35	3.00	0.840
개인 특성	주택면적형(m <sup>2</sup> )	102	0	29.08	26.00	7.781
	성별(터미)	102	0	0.43	0.00	0.498
	나이	102	0	77.35	82.00	14.050

주거만족도와 추천의도에 대한 응답 결과를 단순 비교하기 위하여 각 응답빈도에 응답 번호값(리커드 5점 척도)을 곱한 값의 평균 값을 보면, 영구임대주택 거주자의 주거만족도는 5점만점에 3.80점으로 국민임대주택 거주자의 주거만족도 4.17보다 상당히 낮다. 반면에 추천의도는 영구임대주택 거주자는 3.92점으로 국민임대주택 거주자의 3.51점보다 상당히 높다. 이와 같은 응답 결과를 볼 때 각 주택 유형별 주거만족도 차이는 단순히 주택 면적이거나 임대료 등의 단순한 요인보다는 보다 다양한 요인이 복합되어 있을 것으로 추정된다.

〈표 4-2〉 주택 유형별 주거만족도 및 추천의도 집계표

주거만족도	응답 빈도			추천의도	응답 빈도		
	영구임대	국민임대	전체		영구임대	국민임대	전체
1	1	2	3	1	2	3	5
2	6	2	8	2	7	7	14
3	6	16	22	3	11	16	27
4	10	13	23	4	6	8	14
5	30	16	46	5	27	15	42
전체	53	49	102	전체	53	49	102
평균	3.80	4.17	3.80	평균	3.92	3.51	3.51

주) 평균 : 각 응답 빈도에 응답 번호값을 곱한 값의 평균(5점 만점이므로 상한값은 5.0임)임.

## 2. 요인분석 및 신뢰성분석

조작화된 요인변수별 중요 요인을 추출하기 방법론은 요인분석 모델(factor model) 중



주요성분분석(Principal component analysis)을 적용하였으며, 주요성분분석의 회전방식은 Varimax회전을 선택했다.

요인분석 결과는 회전된 성분행렬값이 0.6 이상인 변수를 채택하였으며, 다음의 <표 4-3>에서와 같이 총 5개 성분으로 분류되었다.

〈표 4-3〉 요인분석 결과표

변수명	성분				
	1	2	3	4	5
임대료부담감역수					0.953
관리비부담감역수					0.954
주택면적만족도					
내부구조만족도	0.890				
시설만족도	0.853				
관리비만족도					
휴게공간만족도	0.742				
주차시설만족도	0.686				
약자배려시설만족도	0.753				
공용시설만족도	0.748				
관리서비스만족도				0.649	
이웃교류만족도				0.902	
이웃갈등만족도				0.789	
대중교통만족도		0.672			
편의시설접근만족도		0.700			
교육시설접근만족도		0.809			
복지시설거리만족도			0.789		
복지시설운영만족도			0.872		
복지시설순환버스만족도			0.775		

본 연구에서는 영구임대주택과 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 관련된 기존의 연구를 토대로 연구모형을 구성하고 있는 독립변수의 조작적 정의를 내리고, 각 구성 개념들을 변수의 특성에 맞게 리커트형 5점 척도로 질문하여 측정하였다. 따라서 각 구성 개념을 측정한 항목에 대해 사용된 변수가 측정하고자 하는 개념을 정확히 나타내고 있는가를 살펴보기 위해서는 신뢰성분석이 필요하다. 일반적으로 신뢰성분석에서는 Cronbach's  $\alpha$  Test 값을 사용하며, 이는 설문 문항의 내적 일치도를 검사한 결과에 해당되며, 사회과학 연구에 사용되는 문항의 경우 상관관계분석 결과 값이 0.6 이상이 되어야 신뢰성이 인정된다.

이와 같은 방법으로 요인분석 과정에서는 도출 5개 요인에 대한 신뢰성을 분석한 결과 다음의 <표 4-4>에서와 같다. 표를 보면 5개 독립변수 모두 표준화된 항목의 Cronbach의  $\alpha$  값이 0.79를 초과하는 것으로 나타나 본 연구에서는 5개 독립변수를 모두 채택하기로 한다.

<표 4-4> 신뢰성분석 결과

독립변수		초기 항목수	제거 항목수	분석 대상 항목수	표준화된 항목의 Cronbach의 $\alpha$ 값
명칭	성분번호				
주거시설	1	8	2	6	0.919058
주거환경	2	3	0	3	0.922079
복지시설	3	3	0	3	0.840233
사회환경	4	3	0	3	0.798063
경제적부담	5	2	0	2	0.949714

### 3. 가설 검증

#### 1) 제1가설 검증

제1가설을 검증하기 위하여 종속변수를 주거만족도로 설정한 다중회귀분석을 실시하였다. 다중회귀분석에 활용된 모형은 요인분석 결과로 도출된 5개 독립변수와 개인특성 변수 2개를 합한 총 7개 변수를 모두 독립변수에 포함하는 완전모형이다. 다중회귀모형

의 요약 결과인 다음의 <표 4-5>에서 보면 모형의 유의확률 F 변화량은 0.000 (<0.01)이므로 모형의 유의성이 인정되며, 모형의 수정된 R 제곱값은 0.678로 모형의 설명력이 인정되는 것으로 판단된다.

<표 4-5> 제1가설 모형요약

모형	R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차	통계량 변화량				
					R 제곱 변화량	F 변화량	자유도1	자유도2	유의확률 F 변화량
1	.813a	0.662	0.636	0.678	0.662	25.700	7	92	0.000

다중회귀모형에 포함된 7개 독립변수의 계수는 다음의 <표 4-6>에서와 같다. 표에서 보면 주거시설, 주거환경, 복지시설, 사회환경, 나이의 5개 변수는 유의확률이 0.05보다 낮아 95% 범위 안에서 유의한 것으로 나타났다. 또한 성별 변수의 경우 유의확률이 0.065(< 0.10)으로 90% 범위 안에서 유의한 것으로 계산되었다. 그러나 경제적 부담 변수는 유의수준의 범위가 0.10보다 커 기각되었다. 또한 선정된 변수들 간의 상관관계로 인한 다중공선성의 문제를 점검하기 위하여 분산팽창요인(VIF) 검정 및 Klein의 판정을 한 결과는 표 오른 편에 포함되어 있다. 분석 결과 각 독립변수의 허용값인 공차 중 가장 작은 값도 0.702로 0.10보다 크며, 7개 독립변수들의 VIF 값도 모두 10보다 적어 이 보명의 경우 다중공선성의 문제가 없는 것으로 판단된다.

해당 모형에서 주거시설, 주거환경, 복지시설, 사회 환경이 주거만족도와 정(+)의 인과관계가 인정되는 것은, 제2장의 구한민·김갑성(2021)의 선행연구 등 대부분의 선행연구 결과와 유사한 결과이다. 반면에 경제적 부담 변수가 기각된 것은 선행연구 중 본 연구의 선행연구나 장한수·박태원(2017)의 연구와 기타 2개 선행연구 결과를 대비할 때 이례적이기는 하나, 전체 자료의 빈도수가 102건에 불과한 점을 감안 할 때 특별한 시사점을 찾기 어렵다.

또한, 본 연구에서 채용한 복지시설 변수 역시 유의확률이 0.000(< 0.01)로 채택되었으므로, 복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 정의 영향을 미칠 것이라는 제1가설은 입증되었다.

〈표 4-6〉 제1가설 계수표

모형	비표준화계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타			공차	VIF
(상수)	3.307	0.454		7.278	0.000**		
주거시설	0.640	0.070	0.569	9.197	0.000**	0.960	1.042
주거환경	0.258	0.078	0.230	3.299	0.001**	0.757	1.321
복지시설	0.348	0.071	0.310	4.873	0.000**	0.908	1.101
사회환경	0.195	0.070	0.173	2.761	0.007**	0.934	1.070
경제적부담	0.015	0.069	0.013	0.210	0.834	0.966	1.035
성별	-0.381	0.147	-0.169	-2.591	0.011**	0.868	1.151
나이	0.011	0.006	0.135	1.864	0.065*	0.702	1.424

## 2) 제2가설 검증

제2가설을 검증하기 위하여 종속변수를 추천의도로 설정한 다중회귀분석 모형을 작성하였다. 제2가설의 다중회귀분석 역시 7개 독립변수를 모두 투입한 완전모형을 적용하였다. 다중회귀모형의 요약 결과는 다음의 <표 4-7>에서와 같으며, 표에서 보면 모형의 유의확률 F 변화량은 0.000 (<0.01)이므로 모형의 유의성이 인정되고, 모형의 수정된 R 제곱값은 0.601로 회귀모형의 설명력이 상당 수준 인정되는 것으로 해석된다.

〈표 4-7〉 제2가설 모형요약

모형	R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차	통계량 변화량				
					R 제곱 변화량	F 변화량	자유도1	자유도2	유의확률 F 변화량
1	.793a	0.629	0.601	0.800	0.629	22.317	7	92	0.000

제2가설 다중회귀모형의 7개 독립변수의 계수는 다음의 <표 4-8>에서와 같다. 표에서 보면 제1가설 모형에서와 같이 주거시설, 주거환경, 복지시설, 사회환경, 성별의 5개 변수는 유의확률이 0.05보다 낮아 95% 범위 안에서 유의한 것으로 판단되며, 경제적 부

담 변수도 유의수준이 0.099(< 0.10)로 90% 범위 안에서 유의한 것으로 판단된다. 또한 공선성 통계량(공차, VIF)을 볼 때 독립변수 상호간의 다중공선성의 문제가 없는 것으로 보인다.

7개의 독립변수 중 본 연구에서 채용한 복지시설 변수 역시 유의확률이 0.020(<0.05)로 채택되었으므로, 복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 추천의도에 정의 영향을 미칠 것이라는 제2가설도 입증되었다.

〈표 4-8〉 제2가설 계수표

모형	비표준화계수		표준화 계수	t	유의확률	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타			공차	VIF
(상수)	3.597	0.537		6.704	0.000**		
주거시설	0.849	0.082	0.670	10.335	0.000**	0.960	1.042
주거환경	0.274	0.092	0.216	2.960	0.004**	0.757	1.321
복지시설	0.200	0.084	0.157	2.364	0.020**	0.908	1.101
사회환경	0.149	0.083	0.117	1.788	0.077*	0.934	1.070
경제적부담	-0.136	0.082	-0.108	-1.665	0.099*	0.966	1.035
성별	-0.349	0.173	-0.137	-2.010	0.047**	0.868	1.151
나이	0.003	0.007	0.037	0.483	0.631	0.702	1.424

### 3) 제3가설 검증

공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인은 유사할 것이라는 제3가설을 입증하기 위하여 다음의 표에서는 제1가설 모형과 제2가설 모형에서 채택된 5개 독립변수(주거시설, 주거환경, 복지시설, 사회 환경, 경제적부담)에 대해 종속 변수에 대한 상대적 영향력을 측정할 수 있는 각 변수의 표준화계수(베타)를 상호 비교하였다.

다음의 <표 4-9>에서 보면 제1가설에서 채택된 변수와 제2가설에서 채택된 변수가 동일하지 않으므로, 제3가설의 채택 가능성이 낮다고 볼 수 있다. 각 독립변수의 표준화 계수(베타) 값의 크기를 보면 제1가설 모형에서는 주거시설 > 복지시설 > 주거환경 > 사회 환경 순서가 되나, 제2가설 모형에서는 주거시설 > 주거환경 > 복지시설 > 사회

환경 > 경제적부담 순서가 되므로, 제1가설 모형과 제2가설 모형의 독립변수별 표준화 계수값의 순위가 상이한 것을 알 수 있다. 특히 본 연구에서 핵심이 되는 변수인 복지 시설 변수의 표준화계수(베타)는 제1가설에서의 영향력은 2번째로 크나 제2가설에서의 영향력은 3번째인 것으로 나타난다. 이와 같이 각 독립변수가 주거만족도와 추천의도에 미치는 영향력의 순서가 달리 나타나는 것은 앞에서 주장한 것과 같이 임대인측인 정부나 지방자치단체의 계속된 주거만족도 조사로 주거만족도에 대한 과잉 응답의 원인도 있을 것으로 추정된다. 다른 한편으로 보면 평균 나이 77.35세인 노년층 중심의 응답자들이 주거만족도는 자신의 주관적 입장에서 답변을 선택하게 되나, 추천의도는 보다 객관화된 관점, 즉 추천을 받는 당사자의 입장도 함께 고려하여 답변을 선택하기 때문인 것도 하나의 원인으로 추정된다. 이러한 경향에 따라 <표 4-9>에서 임대주택 유형별 주거만족도는 국민임대주택 거주자가 더 높으나 추천의도는 영구임대주택 거주자가 높게 나타났다.

이와 같이 제3가설에 대한 검증 결과를 보면 공공임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인은 유사할 것이라는 제3가설은 기각되었다고 보는 것이 타당할 것이다. 이와 같은 검증 결과를 감안 할 때 공공임대주택에 대한 정책의 효율성을 추구하기 위해서는 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 대한 보다 바람직한 방법론을 모색하는 것이 필요하다.

〈표 4-9〉 표준화계수(베타) 비교표

구분	주거시설	주거환경	복지시설	사회환경	경제적부담
제1가설	0.569	0.230	0.310	0.173	-
제2가설	0.670	0.216	0.157	0.117	-0.108

#### 4) 제4가설 검증

복지시설요인이 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력은 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력보다 클 것이라는 제4가설을 입증하기 위하여 영구임대주택과 국민임대주택 거주자의 응답을 구분하여 각각 다중회귀분석을 실시하였다. 다음의 <표 4-10>에서는 2가지 다중회귀분석 결과에 대한 모형 요약 내용을 비교하였다. 분석 결과를 보면 2가지 모형 모두 수정된 R 제곱값은 0.655와 0.630로 비교적 높으며, 유의확률 F 변화량은 모두 0.000(< 0.05)이므로 작성된 2가지 모형 모두의 유의성이 인정된다.

〈표 4-10〉 제4가설 모형요약

모형	R	R 제곱	수정 된 R 제곱	추정값의 표준오차	통계량 변화량				
					R 제곱 변화량	F 변화량	자유 도1	자유 도2	유의확률 F 변화량
영구	.838a	0.703	0.655	0.672	0.703	14.847	7	44	0.000
국민	.828a	0.685	0.630	0.655	0.685	12.427	7	40	0.000

2가지 회귀모형의 계수를 대비한 다음의 <표 4-11>에서 보면 영구임대주택모형에서는 총 7개의 독립변수 중 유의수준 90% 범위 안에서 주거시설, 복지시설, 성별의 3가지 독립변수가 채택되었으며, 국민임대주택모형에서는 유의수준 90% 범위 안에서 주거시설, 주거환경, 복지시설, 사회 환경의 4개 변수가 채택되었다. 같은 주택단지에 거주하는 응답자인데도 불구하고 임대주택 유형에 따라 채택되는 독립변수가 차별화되는 것은 상기 <표 2-2>에서와 같이 2개 유형 거주자의 소득 수준이 상대적으로 크게 차이가 있고, 이와 같은 소득 수준의 차이에 따라 영구임대주택 거주자의 경우에는 주택을 생존을 위한 필수재로서의 주택으로 인식하는 경향이 상대적으로 많고, 국민임대주택 거주자의 경우에는 영구임대주택 보다 다양한 주거생활의 도구로서 주택을 인식하는 경향이 상대적으로 많기 때문인 것으로 추정된다.

이와 같이 2가지 모형에서 모두 복지시설 요인이 유의한 것으로 채택되었으므로 제4가설의 입증 여부를 검토할 수 있다. 제4가설 입증을 위해 비교표에 포함된 2개 모형의 복지시설 요인의 표준화계수(베타) 값의 상대적 크기를 비교하였다. 영구임대주택모형에서는 복지시설의 표준화계수(베타)의 절대값은 0.452로 채택된 3가지 독립변수의 절대값 중 2번째 순위를 차지하고 있다. 반면에 국민임대주택모형에서는 복지시설의 표준화계수(베타)의 절대값은 0.169로 채택된 4가지 독립변수의 절대값 중 가장 마지막 순위를 차지하고 있다. 이와 같은 점을 감안 할 때 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 복지시설 요인의 영향력은 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 복지시설 요인의 영향력보다 크다고 볼 수 있을 것이다.

이와 같이 제4가설에 대한 검증 결과를 보면 제4가설 역시 채택되었다고 보는 것이 타당할 것이다.

〈표 4-11〉 제4가설 계수 비교표

모형	영구임대주택				국민임대주택			
	비표준화계수		표준화 계수	유의확률	비표준화계수		표준화 계수	유의확률
	B	표준화 오류	베타		B	표준화 오류	베타	
(상수)	2.791	0.848		0.002**	3.512	0.570		0.000**
주거시설	0.770	0.105	0.678	0.000**	0.604	0.106	0.547	0.000**
주거환경	0.168	0.170	0.089	0.327	0.330	0.098	0.364	0.002**
복지시설	0.529	0.101	<b>0.452</b>	0.000**	0.176	0.102	<b>0.169</b>	0.094*
사회환경	0.179	0.107	0.147	0.100	0.270	0.096	0.269	0.008**
경제적부담	0.038	0.099	0.032	0.706	-0.050	0.102	-0.047	0.625
성별	-0.394	0.220	-0.161	0.081*	-0.337	0.210	-0.157	0.117
나이	0.017	0.011	0.133	0.128	0.009	0.007	0.151	0.194

#### 4) 가설 검증 종합

설정된 가설에 대한 검증 결과 제1가설(복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 정(+)<sup>의 영향을 미칠 것이다</sup>)과 제2가설(복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 추천의도에 정(+)<sup>의 영향을 미칠 것이다</sup>), 제4가설(복지시설요인이 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력은 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력보다 클 것이다)는 모두 채택되었으나, 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인이 동일하다는 제3가설은 기각되었다.

이와 같은 제1가설과 제2가설의 검증 결과를 감안할 때 사회복지 서비스가 저소득층 주민들의 일상에 깊숙이 개입할수록 공공임대주택의 건설에서 사회복지서비스와의 연계성을 더욱 강화하는 것이 바람직할 것으로 생각되며, 제4가설의 검증 결과를 감안할 때 국민임대주택과 영구임대주택 등이 혼재된 지역이나 주택 단지의 경우에는 영구임대주택 거주자와의 접근성을 더욱 중시하는 것이 바람직할 것이다.

기타 제3가설의 검증 결과를 감안할 때 주거만족도와 관련된 연구에서는 계속되는 정부 주도의 주거만족도 조사로 인한 과잉 응답 가능성을 감안하여 추천의도 등 대체 변수의 채용 가능성도 검토해보는 것이 바람직할 것이며, 이와 같은 결과는 2023년에 발표된 논문의 결과와 유사하다.



## V. 결론

주거복지는 사회복지의 한 분야이며, 최근 사회복지 서비스의 종류와 수혜 범위가 넓어짐에 따라 영구임대주택이나 국민임대주택 등 공공임대주택에 거주하는 주거취약계층 입장에서는 사회복지 서비스 수혜의 용이성도 주거만족도에 영향을 미칠 수 있을 것이다. 따라서 공공임대주택 개발계획 수립에는 사회복지 서비스에 대한 배려도 필요할 것이며, 특히 영구임대주택 거주자들이 함께 거주하는 통합공공임대주택을 건설할 때는 법령의 규정에 따라 사회복지관을 설치해야 하므로, 사회복지관 설치는 해당 단지에 거주하는 영구임대주택 거주 계층과의 접근성을 감안하는 것이 바람직할 것이다.

본 연구는 주거취약계층인 영구임대주택과 국민임대주택 거주자들의 주거만족도에 물리적, 경제적 주거환경 이외에도 사회복지서비스 환경이 영향을 미치고 있는지 여부를 검증함으로써, 향후 정부의 공공임대주택 공급계획과 주거복지 서비스 계획의 수립에 기여하는 동시에, 주거취약계층의 주거권 보장에도 기여하기 위하여 시작된 것으로, 선행 연구를 조사분석하여 연구 모형을 작성하고 4가지 가설을 설정하였다.

가설 검증 결과 복지시설요인은 영구임대주택과 국민임대주택과 같은 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 정의 영향을 미칠 것이라는 제1가설이 채택되었으며, 복지시설요인은 공공임대주택 거주자의 추천의도에 정의 영향을 미칠 것이라는 제2가설, 복지시설요인이 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력은 국민임대주택 거주자의 주거만족도에 미치는 영향력보다 클 것이라는 제4가설은 모두 채택되었다. 다만, 국민임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인은 유사할 것이라는 제3가설은 기각되었다.

이와 같은 가설 검증 결과를 감안하여 다음과 같은 3가지 시사점이 도출되었다. 첫째, 제1가설과 제2가설 검증 결과를 볼 때 저소득층 주민을 대상으로 한 사회복지 서비스가 지금과 같이 계속 확대될수록 공공임대주택을 개발할 때는 사회복지 서비스와의 연계성을 더욱 강화하는 것이 바람직할 것이다.

둘째, 제3가설의 검증 결과를 감안할 때 주거만족도와 관련된 연구에서는 계속되는 정부 주도의 주거만족도 조사로 인한 과잉 응답 가능성을 감안하여 추천의도 등 대체 변수의 채용 가능성도 검토해보는 것이 바람직할 것이다.

셋째, 제4가설의 검증 결과를 감안할 때 공공임대주택이 집중된 지역에서 사회복지시설을 배치할 때는 영구임대주택 등 상대적 저소득층의 접근성을 더 중시해야 할 것이다.

본 연구는 연구의 정밀성을 위하여 최근에 개발된 하남미사 공공주택지구의 공공임대주택 단지 중 영구임대주택과 국민임대주택이 혼재하는 미사13단지 거주자를 대상으로

로 직접 설문조사를 실시하여 복지시설요인이 주거만족도와 추천의도에 미치는 영향을 분석하였다. 그러나 하나의 단지 거주자만 대상으로 설문조사를 실시하는 과정에서 수집된 설문이 102건에 불과한 한계가 있으며, 최근에 개발된 신도시 지역에 치우침으로써 기존의 공공임대주택 거주자에 대한 배려가 누락된 문제점도 있다. 그러나 가설검증 결과 대부분의 선행연구에서 간과하고 있던 복지시설요인이 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 상당한 영향을 미치고 있음을 거듭 밝혔으며, 복지시설요인이 주거만족도에 미치는 영향력은 상대적으로 저소득층인 영구임대주택 거주자에게 더욱 크다는 사실을 밝힌 점, 공공임대주택 거주자에 대한 주거만족도 조사에서는 과잉응답이 발생할 가능성을 밝힌 점에서 연구의 기여도가 인정된다고 볼 수 있다.

향후 연구에서는 가능한 한 경기도 하남시 지역을 벗어나 공공임대주택이 밀집한 지역으로 연구 범위도 확대해 볼 계획이며, 시간과 비용이 허용하는 한 표본 숫자를 확대하여 보다 정밀한 연구가 될 수 있도록 할 예정이다.

#### < 국문요약 >

본 연구는 주거취약층인 영구임대주택과 국민임대주택 거주자들의 주거만족도에 사회 복지서비스 환경이 영향을 주고 있는지 여부를 밝혀, 공공임대주택 공급계획과 주거복지 서비스의 효율성을 도모하고, 주거취약계층의 주거권 보장에 기여하기 위하여 시행되었다. 연구를 위해 우선 선행연구를 조사, 분석하여 연구 모형을 작성하고 4가지 가설을 설정하였으며, 영구임대주택과 국민임대주택이 혼재한 하남시 소재 미사13단지 거주자를 대상으로 설문조사를 실시하여 다중회귀모형을 작성하였다. 이 모형을 근거로 가설을 검증하였으며, 검증 결과에 따른 시사점을 정리하였다.

검증 결과 복지시설요인은 영구임대주택 거주자의 주거만족도에 긍정적 영향을 미칠 것이라는 제1가설과, 복지시설요인은 영구임대주택 거주자의 추천의도에 정의 영향을 미칠 것이라는 제2가설, 복지시설요인이 주거만족도에 미치는 영향력은 국민임대주택 거주자보다는 영구임대주택 거주자가 더 클 것이라는 제4가설이 모두 채택되었다. 다만, 국민임대주택 거주자의 주거만족도 결정요인과 추천의도 결정요인은 유사할 것이라는 제3가설은 기각되었다.

가설 검증 결과를 감안하여 3가지 시사점을 정리하였다. 첫째, 공공임대주택의 건설에서 사회복지서비스와의 연계성을 더욱 강화하는 것이 바람직할 것이다. 둘째, 공공임대주택이 집중된 지역에서 사회복지시설을 배치할 때는 영구임대주택 등 상대적 저소득층의 접근성을 고려해야 할 것이다. 셋째, 주거만족도와 관련된 연구에서는 계속되는 정부 주도의 주거만족도 조사로 인한 과잉 응답 가능성을 감안하여 추천의도 등 대체 변수의 채용 가능성도 검토해보는 것이 바람직할 것이다.

본 연구는 복지시설요인이 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 상당한 영향을 미치고

있고, 저소득층일수록 그 영향력이 크다는 것을 밝힌 점에서 연구의 기여도가 인정된다고 볼 수 있다. 또한 공적 자료에 과잉 주거만족도가 포함될 가능성도 밝힌 점에서도 기여도가 인정될 수 있을 것이다.

## 〈참고문헌〉

1. 강병기·박재구, “국민임대주택 거주자의 주거만족도를 결정하는 사회적 주거복지요인에 관한 연구-하남시 지역 국민임대주택 거주자를 중심으로”, 「부동산경영」, 제27집, 한국부동산경영학회, 2023, pp.175-199.
2. 구한민·김갑성, “공공임대주택 거주자의 주거만족도 형성과정: 특성요인에 대한 만족도의 매개효과”, 「주택연구」, 제29권 제1호, 한국주택학회, 2021, pp.33-67.
3. 권소혁, “주거만족도가 장기거주 의사와 추천의도에 미치는 영향 분석-국민·민간임대주택을 중심으로”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
4. 권소혁·민규식, “주거만족도가 장기거주의사와 추천의도에 미치는 영향 분석- 국민, 민간 임대주택을 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 대한부동산학회, 2018, pp.205-221.
5. 권영수·최완호·송중철, “소득 계층별 주거만족도 분석”, 「부동산경영」, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, pp.7-32.
6. 김성용·이수진, “공공임대주택 입주자의 주거만족도 연구에 관한 정책적 함의- 서울시 국민임대주택과 50년 공공임대주택을 중심으로”, 「주거환경」, 제16권 제1호, 한국주거환경학회, 2018, pp.227-243.
7. 김주현, “사회적 포용을 위한 공공임대주택 주거환경 만족도 결정요인에 관한 연구”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
8. 노기남·윤효진, “공공임대주택의 관리 및 주거환경 품질 요인이 주거만족도, 브랜드 충성도, 추천의도에 미치는 영향”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제22권 제5호, 한국콘텐츠학회, 2022, pp.187-202.
9. 노성화·진은애, “공공임대주택 수요특성 및 거주만족도 분석 - 전남·광주 행복주택·국민임대주택을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 제29권 제6호, 한국주거학회, 2018, pp.187-202.
10. 박선호, “공공임대주택과 민간임대주택의 주거 만족도 영향요인 및 차이 분석”, 가천대학교 대학원 박사학위논문, 2021.
11. 박인숙·남진, “재개발임대주택의 특성이 주거만족도에 미치는 영향 분석”, 「도시정책연구」, 제12권 제2호, 한국도시부동산학회, 2021, pp.21-40.
12. 보건복지부, 「2023 사회복지관 운영관련 업무처리 안내」, 2023.
13. 서진형·강병기, “주택가격변화가 주택소유자 및 무주택자의 주거만족도에 미치는 영향에 관

- 한 연구”, 「부동산경영」, 제27집, 한국부동산경영학회, 2023, pp.265-294.
14. 성진옥, “서울시 공공임대주택 유형별 주거만족도 특성 및 영향요인 분석: 주택성능과 주거환경의 관점에서”, 서울시립대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
  15. 심재현·김기수, “중소도시 거주자의 아파트에 대한 주거가치가 주거만족과 주거행동의도에 미치는 영향”, 「고객만족경영연구」, 제14권 제2호, 한국고객만족경영학회, 2012, pp.125-149.
  16. 안치환, “임대유형별 공공임대주택 주거만족도 연구-수도권 신도시를 중심으로”, 가천대학교 대학원 박사학위논문, 2014.
  17. 오정석·이성원, “공공임대주택의 유형별 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향 - 서울시 임대주택 패널 1차년도 자료를 중심으로”, 「한국지적학회지」, 제35권 제1호, 한국지적학회, 2019, pp.27-38.
  18. 오주용·박형남·엄수원, “1·2인 가구의 소형주택 선택요인과 만족도 추천의도에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, pp.31-50.
  19. 장경석·송민경, 「공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제(입법·정책보고서)」 Vol.65, 국회입법조사처, 2020.
  20. 장한수·박태원, “사회적 혼합 유형별 공공임대주택 거주자의 주거만족도에 관한 비교 분석-서울특별시를 중심으로”, 「도시정책연구」, 제8권 제2호, 한국도시부동산학회, 2017, pp.5-20.
  21. 진장의 외 3인, “공공임대주택의 지역적 특성이 거주자의 주거만족도에 미치는 영향-다층모형(Multi-level Model)을 활용하여”, 「부동산분석」, 제4권 제1호, 한국부동산원, 2018, pp.15-32.
  22. 천성희, “공공임대주택의 주거만족도 비교분석-서울시 영구임대주택 및 기존주택 다가구 매입임대주택을 중심으로”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2021.
  23. 최광룡, “초고층 주상복합 아파트의 관리 서비스 품질과 서비스 가치가 만족도와 추천의도에 미치는 영향 연구”, 호서대학교 벤처전문대학원 박사학위논문, 2013.
  24. 최용선·이용모, “공공임대주택 정책의 효과성 분석: 국민임대주택 입주자의 주거환경 만족도와 사회적 관계 만족도를 중심으로”, 「정책분석평가학회보」, 제25권 제3호, 한국정책분석평가학회, 2015, pp.313-339.
  25. 한경원, “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2006.
  26. Jones, T. O., & Sasser, W. E., “Why Satisfied Customers Defect”. Harvard Business Review, Vol.73 No.6, 1995, pp.88-99.
  27. S. Brink, Satya and Kathleen A. Johnston, “Housing Satisfaction-The Concept and Evidence from Home Purchase Behavior”, Home Economics Research Journal, Vol.7 No.6, 1979, pp.338-345.

논문투고일: 2023. 11. 02 심사완료일: 2023. 11. 13 게재확정일: 2023. 11. 30

# 풍수지리(風水地理)를 활용한 사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 요인 탐색에 관한 연구

## A Study on the Factors Influencing the Location Selection of Buddhist Temples Using Feng Shui Geography

문종덕(Moon, Jong-Duk)\*

이주연(Lee, Joo-Yeon)\*\*

금상수(Kuem, Sang-Su)\*\*\*

### 目次

I. 서론	1. 연구의 모형
II. 이론적 고찰과 선행연구	2. 조사개요
1. 사찰 풍수지리와 가람 배치	IV. 실증분석
2. 선행연구 검토	1. 분석기초자료
3. 선행연구와의 차별성	2. 분석 결과
III. 연구설계	V. 결론

### < Abstract >

Feng shui geography should be considered first when attempting to build and remodel a temple (hermitage) to this day through the development and succession of Buddhism and Buddhist monk Doseon State Temple. This study was consulted by experts and composed observation variables as the basis for previous studies. As a result of the analysis, the

\* 세명대학교 박사과정 수료(주저자).

\*\* 세명대학교 강사, 부동산학 박사(공동저자).

\*\*\* 세명대학교 교수, 부동산학 박사(교신저자).

observation variables 3-3 and 3-2 of Vivo Feng Shui Geography can be interpreted as affecting the location by artificially fixing Buddha statues, towers, and buildings on the location as architectural (pavilions). Measurement variable (2) Observation variable 1-1 of feng shui geography can be interpreted as affecting the temple's natural performance and psychological stability through feng shui and views. Measurement variable (3) The observed variables 1-4 of the building (pavilions) are the shape of the ground and play an important role in the arrangement of the pavilions. In addition, 4-7 can be interpreted as affecting temples (hermites) by controlling the stability of the location and the flow of energy through the establishment of a new road in Bibo Feng Shui. Measurement variables (4) The location takes into account the geographical environment, land, water vein, and surrounding environment, and determines the arrangement and direction of the temple hall through the principle of feng shui. Through this, it is possible to consider the selection of locations, supplementation of locations, and spatial arrangement in consideration of factors such as feng shui, architecture (pavilions), and non-feng shui.

Key-Word : Feng Shui Geography, Bibo Feng Shui Geography, Location-Exhibition.

한글 주제어 : 풍수지리, 비보 풍수지리, 입지, 전각.

## I. 서론

풍수지리(風水地理)는 불교와 승려인 도선국사<sup>1)</sup>에 의해 많은 발전과 계승을 통하여 현재까지도 사찰(암자)을 창건 및 리모델링 등의 행위를 하고자 할 때 가장 먼저 고려될 사항이다. 불교와 풍수지리(風水地理)의 이치를 통해 창건된 사찰은 전국적으로 많이

1) 도선의 음양지리설(陰陽地理說)과 풍수상 지법(風水相地法)은 고려·조선을 통하여 크게 영향을 준 학설이다. 도선의 사상은 일찍이 고려 태조 왕건(재위: 918년~943년)의 탄생과 고려의 건설에도 영향을 주었는데, 실제 왕건의 아버지에게 집터를 정해주었다고 전해진다. 도선은 대개 중국에서 기원하여 발달한 참위설을 골자로 지리 소왕설·산천 순 역설 및 비보(裨補) 설을 주창하였다. 곧 지리(地理)는 곳에 따라 쇠 왕이 있고 수역이 있으므로, 왕처(旺處)·순처(順處)를 택하여 거주할 것과, 쇠처(衰處)·역처(逆處)를 인위적으로 비보(도와서 더하는 것)할 것을 말하여, 일종의 비기도참서(秘記圖識書)를 남겼다. 뒷날 고려 시대에 성행한 《도선비기 道洗秘記》 등은 내용 전체가 도선의 문자인지 아닌지는 알 수 없으나, 그의 사상에 연원(淵源)을 받은 것임은 틀림없을 것이다. 하여튼 그의 비기라고 칭하는 예언서가 그의 사후로부터 세상에 유전(流轉)되어 인심을 현혹한 일이 많았다. 고려 태조와 같은 이도 도선의 설(說)을 고려하여 자손을 경계하는 훈요십조(訓要十條) 중에서 절을 세우는 데 산수의 수역을 점쳐서 지덕(地德)을 손박(損薄)하지 말 것을 유훈(遺訓)하였다.

남아있고, 천년 사찰 또는 천년고찰로 불리고 있다.

현재도 천년 사찰 중에 해인총림 해인사(海印寺), 영축총림 통도사(通度寺), 조계종 총본산 조계사(曹溪寺) 등에서는 단옷날 사찰경내 또는 주변의 산 정상에 소금단지를 묻어 화기(火氣)를 다스려 사찰에 재해를 막는 전통사상 및 풍습이 전해지고 있다.

풍수지리(風水地理) 또는 비보 풍수지리(裨補風水地理)는 현재까지도 발전과 계승을 통해 종교뿐만이 아닌 일반인들도 입지 선정과 건축의 신축, 리모델링 등에 활용되고 있다. 풍수지리의 기본은 바람, 물이 땅에 미치는 영향을 통해 땅의 길흉을 판단하며, 자연의 기와 인간의 기가 융합하여 좋은 터에서 사는 사람은 높은 인사와 뛰어난 성품을 가진다고 믿고 있기 때문이다. 사찰 본연의 역할을 위해 풍수지리(風水地理) 및 비보(裨補) 풍수지리를 활용하여 입지의 안정과 수행의 공간과 사찰에 일반인들이 쉽게 찾아올 수 있는 편의성 및 여가를 즐길 수 있는 장소로 변화를 모색하고 있다. 현재에도 사찰(암자)의 입지 선정에 풍수지리(風水地理)의 활용이 강조되는 부분이다.

본 연구는 풍수지리(風水地理)와 비보 풍수지리(裨補風水地理)의 기본 이론과 실증 분석을 통해 종교시설의 입지 선정에 미치는 풍수지리(風水地理)적 요인, 건축(전각)적 요인, 비보 풍수지리적 요인들을 살펴보고자 한다. 이를 위해 전국의 종교인과 풍수 전문가를 대상으로 설문을 통해 데이터의 수집 후 통계프로그램(SPSS 21)을 활용하여 실증 분석하고자 한다. 그 실증분석 결과를 토대로 종교시설의 입지 선정과 공간배치, 그리고 종교뿐만이 아닌 보다 다양한 분야에 풍수지리(風水地理)의 활용 방안을 모색하고자 한다.

연구의 방법과 범위는 다음과 같다. 풍수지리(風水地理)의 이론은 광범위함을 고려하여, 양택 풍수지리(陽宅風水地理)에 한정된 연구를 진행하였다. 다음과 같은 내용적 범위를 설정하여 사찰(암자)의 입지 선정에 미치는 요인들을 분석하고자 한다. 첫째, 풍수지리(風水地理) 이론과 관련된 종교적, 철학적 사상 요인들을 파악하고, 풍수지리에 대한 인식, 입지 조건의 특성 등을 분석한다. 둘째, 비보 풍수지리(裨補風水地理)는 풍수지리적인 결함을 보완하는 요인들을 분석한다. 풍수지리의 결함을 보완하기 위해 비보 풍수지리를 통해 흉지(凶地)를 길지(吉地)로 보완하는 요인을 분석한다. 셋째, 사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 건축(전각)적 요인을 분석한다. 연구의 공간적 범위로는 전국에 있는 종교인 또는 풍수 전문가를 대상으로 2022년 4월 29일 ~ 2022년 5월 30일까지 설문조사 (FGI)를 진행하였다. 분석방법은 수집된 데이터는 통계프로그램 (SPSS 21)을 활용하여 빈도분석, 교차분석, 탐색적 요인분석, 신뢰성 검증을 한다. 사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 풍수지리적 요인, 건축(전각)적 요인, 비보풍수지리적 요인들에 대해 탐색적 요인분석을 하고자 한다.

## Ⅱ. 이론적 고찰과 선행연구

### 1. 사찰 풍수지리(寺刹 風水地理)와 가람 배치

풍수지리(風水地理)는 산의 모양뿐만 아니라 산 안에 있는 용(龍), 혈(穴), 사(砂), 수(水), 향(向), 좌(坐)와 같은 중요한 요소들을 자세히 관찰하는 것이다. 또한 천(天), 지(地), 인(人)의 합일사상(合一思想)에 따르며, 효도하는 상생법(相生法)으로 자손의 번영을 바라는 사상이 있다. 풍수지리(風水地理)의 주된 목적(目的)은 사람과 자연이 공존하는 개념이라 할 수 있다.<sup>2)</sup>

사찰은 평지가람(平地伽藍)에서 산지가람(山地伽藍)으로 사찰이 옮겨가면서 사찰(寺刹)과 풍수(風水)가 결합한 용어이다. 사찰이라는 공간에 가람(伽藍) 배치를 통해 전각의 위치를 구성을 기획한다. 우리나라 고유의 자연숭배사상, 영지 사상 등과 같이 국토가들이 아니라는 의정불이사상(依正不二思想), 다불불국토사상(多佛佛國土思想), 토착 풍수지리(風水地理) 사상 등이 있다. 사찰가람(寺刹伽藍)은 지형의 조건에 따라 평지가람(平地伽藍)과 산지가람(山地伽藍)으로 나누어진다. 평지 가람의 경우 사찰 내에 금당과 탑의 개수에 따른 형식에 따르고 있다. 산지 가람의 경우에는 사찰의 진입 공간인 일주문(一柱門)·금강문(金剛門)·천왕문(天王門)·불이문(不二門) 등의 삼문(三門)을 배치하여 사찰의 내·외부의 경계로 삼았다. 사찰의 중정에는 불당(佛堂, 대웅전 大雄殿·대적광전 大寂光殿·극락전 極樂殿) 등의 중요시되는 전각을 배치하였다.<sup>3)</sup>

사찰 선정 또는 건립할 때 고려할 사항은 다음과 같다. 첫째, 가람(伽藍) 배치를 통해 대웅전(大雄殿)과 불탑(佛塔)의 조화로운 배치가 가능한 곳이어야 한다. 둘째, 대웅전 등의 전각을 중심으로 불탑과 여러 건축물이 조성될 수 있는 곳이어야 한다. 셋째, 우리 고유의 토착신앙(土着信仰)과 산신숭배(山神崇拜) 사상을 습합(習合)하는 공간인 산신각(山神閣), 용왕각(龍王閣), 칠성각(七星閣), 독성각(獨聖閣) 등 배치 가능한 곳이어야 한다. 넷째, 기후변화와 자연환경, 인재 등으로부터 피해가 적은 곳을 선정해야 하며, 암자 주변의 민가나 혐오시설이 있는 곳은 피하는 것이 좋다. 다섯째, 음양오행(陰陽五行)을 이용하여 길지(吉地)와 흉지(凶地)를 구분하고, 상지법(相地法)인 천(天), 지(地), 인(人)의 기운이 가장 조화로운 길지(吉地)나 명당(明堂)에 사찰(寺刹)을 건립(建立)하는 것이 좋다. 여섯째, 길지(吉地)나 명당(明堂)이 아닌 경우에는 비보 풍수지리(裨補風水地理)를 활용하여 대웅전(大雄殿) 또는 불탑(佛塔) 등을 흉지(凶地)에 안치하여 명당의 조건에 부합 하면 사

2) 최상순, 「운명의 세계탐구. 사주 명리 풍수지리(風水地理) 음택」, 도서출판 **한맥문화**, 2012, p.243.

3) 심재열, “전통 사찰의 풍수지리(風水地理)적 입지연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2020, p.56.



찰을 건립(建立)할 수 있게 된다.

## 2. 선행연구의 검토

우리나라의 사찰(암자)의 입지 선정과 풍수지리(風水地理), 비보 풍수지리(裨補風水地理), 건축 등에 관한 선행연구를 살펴보면 다음과 같다.

먼저 이진삼·조성제(2011)<sup>4)</sup>는 풍수 고전에서 설명하는 풍수적 길지(吉地)를 찾는 것은 쉽지 않은 일이라고 했다. 제한적으로 땅을 이용할 수밖에 없는 점은 풍수지리(風水地理)를 생활에 이용하는 한계라 할 수 있다. 우리나라에서 교과서적인 풍수적 길지를 찾는다는 것은 쉽지 않은 일이다. 이러한 국토의 제약 때문에 우리나라에서는 비보풍수지리(裨補風水地理)가 더욱 발전되었다고 보았다.

김선영·최영순(2012)<sup>5)</sup>는 전통 사찰은 단순히 하나의 건축물을 의미하는 것이 아닌 부처님의 가르침과 이를 따르고자 하는 사람들에게 수행 지침을 가르치는 곳인 동시에 우리 전통 문화유산의 하나라고 볼 수 있다고 보았다.

김일림(2014)<sup>6)</sup>은 우리나라의 전통적인 택지법으로서, 자연 지형과 환경을 활용하여 인간의 생활을 향상하는 것을 목적으로 했다. 이러한 풍수의 개념은 사찰입지의 선택에서도 매우 중요한 역할을 했다. 사찰입지의 선택은 자연 지형과 환경을 고려한 풍수적 요소를 중요하게 고려하여 결정되어야 한다. 이를 통해 사찰입지가 좋아지고, 더욱 나은 환경에서 수행과 공양이 이루어질 수 있다고 보았다.

박정해(2015)<sup>7)</sup>는 사찰의 입지 선정과 공간 구성은 풍수지리(風水地理)를 바탕으로 이루어졌다고 했다. 사찰의 위치와 건축물 배치, 환경 조성 등은 자연환경의 풍수적 특성을 고려하여 결정되었다. 이러한 풍수적 특성은 혈치와 비 혈처로 대변되며, 부처님의 위상과 같은 다양한 요인들과 함께 중요하게 보았다.

박정해(2015)<sup>8)</sup>는 입지 선정의 기준점으로 불교와 풍수 사상이 결합하여 활용된 것은 오랜 전통을 가진 전통 건축에서 확인할 수 있고 했다. 전통 건축은 불교의 영향을 받아

4) 이진삼·조성제, “불교사찰(佛敎寺刹)에 적용된 비보(裨補), 풍수(裨補風水) 사례연구”, 「한국사상학회지」, 제39권, 한국사상학회, 2011, pp.27~60.

5) 김선영·최영순, “전통사찰문화를 기반으로 한 문화상품 현황에 관한 연구”, 「한국의류산업학회지」, 제14권 제3호, 한국의류학회, 2012, pp.363-370

6) 김일림, “경기도 불교사찰의 입지와 경관특성”, 「한국사진지리학회지」, 제24권 제3호, 한국사진지리학회, 2014, pp.165-176

7) 박정해, “쌍계총림 쌍계사 입지의 풍수환경과 공간 구성 논리”, 「동아시아 불교문화」, 제21집, 동아시아불교문화학회, 2015, pp.417~445.

8) 박정해, “오대산 적멸보궁 입지의 풍수환경과 해석”, 「동아시아 불교문화」, 제23호, 동아시아불교문화학회, 2015, pp.553~581.

지역의 자연환경과 조화를 이루는 입지와 공간 구성을 중요시한다. 불교 건축뿐만 아니라 전통 건축 유적을 통해 이러한 입지 선정과 공간 구성의 풍수적 요소를 확인할 수 있다. 우리 문화의 중요한 유산 중 하나이며, 우리의 역사와 전통을 이해하고 발전시키기 위해 중요한 자산으로 평가될 수 있다고 보았다.

안효명·이용선·임상호(2015)<sup>9)</sup>는 전통적 풍수지리(風水地理)설이 미신적 요소와 도참설(圖讖說)과 결부되어 세간에 전해지면서 이론적으로 정립되지 못하고 경험적으로만 취급되어왔다. 풍수지리(風水地理)의 신비성은 하늘과 땅의 관계 기와 이의 상호작용을 통하여 생명력을 확보하고 환경에 의미와 질서를 부여함으로써 과학적 지리학이 해명하지 못하는 부분을 해명하고자 했다.

허태광·서정렬(2016)<sup>10)</sup>는 양택에 관한 풍수지리(風水地理)는 우리나라에서 오래전부터 궁궐이나 사찰, 일반 주거지를 선정하는 중요한 원리로 작용했다. 풍수적 안정도와 주거 건축 공간의 안정 원리 사이의 유기적인 상관관계가 분명히 존재한다는 것으로 보았다.

김려중(2017)<sup>11)</sup>는 심리적 효과를 노린 비보(裨補)의 유형은 실로 다양한데, 기가 센 터에서는 절이나 탑을 세워 강한 지기를 누르기도 했다. 기운이 허한 방위에는 상징적인 의미의 산을 조성하여 기운을 북돋아 줄 수 있다고 보았다.

노태봉(2022)<sup>12)</sup>는 사찰입지 선정 시 현존하기 위한 풍수 비보가 중요한 지표로 작용하였을 것으로 판단했다. 사찰은 주춧돌이 훼손되지 않고 강한 지기를 받는 곳에 입지를 한 것으로 나타나므로, 풍수지리(風水地理) 사상이 내재한 것을 말해준다. 즉 지금까지 현존해 있다는 것은, 이러한 지기를 지속해서 받고 있다는 것을 말해준다고 했다. 사찰 입지에 대한 연구가 경험과학적인 판단 기준에서보다 객관화된 논리를 정량화시킴으로써 학술적 연구에 기여할 것으로 보았다.

9) 안효명·이용선·임상호, “풍수지리(風水地理)가 교육시설의 입지 선정에 미치는 영향에 관한 연구-서울, 충북교육청 공무원을 중심으로”, 『기업경영리뷰』, 제6권 제2호, KNU 기업경영연구소, 2015, pp.108~126.

10) 허태광·서정렬, “풍수 특성이 주거 생활 안정에 미치는 영향 연구: 부산광역시를 중심으로”, 『住居環境』, 제14권 제2호, 한국주거환경학회, 2016, pp.67-79.

11) 김려중, “비보(裨補)풍수가 인간의 심리에 미치는 영향에 대한 과학적 근거”, 『한국지리학회지』, 제27권 제1호, 한국지리정보학회, 2017, pp.119-132.

12) 노태봉, “5대 적멸보궁 입지 공간에 풍수 지표를 적용한 정량화 연구”, 『인문사회과학연구』, 제23권 제2호, 인문사회연구원, 2022, pp.573~609.

〈표 2-1〉 선행연구요약

연구자	연구방법	연구내용
이진삼외 (2011)	문헌연구 현장답사	사찰 6개를 선정 후 비보(裨補)풍수는 지세를 위한 비보(裨補)가 아닌 건축물에 대한 비보(裨補)풍수를 적용하여 분석.
김선영외 (2012)	문헌연구 실증연구	전통 사찰문화를 현대적인 방식으로 유지하면서, 경제적, 환경적, 지역적 가치를 모두 고려하여 보전하고 발전시킬 수 있다고 주장함.
김일림 (2014)	문헌연구	경기도 전통 사찰 22개를 대상으로 함. 사찰입지 유형과 경관구성을 정리 분석.
박정해 (2015)	문헌연구 현장답사	쌍계사의 금당을 중심으로 입지의 풍수적 특성 및 공간 구성의 특징을 보고, 가람 구성의 풍수적 논리를 분석.
박정해 (2015)	문헌연구 현장답사	풍수지리(風水地理)를 바탕으로 적멸보궁의 입지환경 분석과 진신사리의 입지환경을 분석.
안효명의 (2015)	실증연구	교육시설 입지 선정에서 풍수지리(風水地理)의 중요성과 교육공무원의 특성에 따른 작용 요인, 토지형상, 학교 위치, 대지, 건물 등의 입지 선정요인이 중요하다는 조사 결과를 도출하였다. 이러한 조사 결과를 토대로 명당의 길지를 효율적으로 선택할 수 있다는 결론 도출.
허태광외 (2016)	문헌연구 실증연구	양택 풍수지리에 한정되었고, 궁궐 또는 사찰에 풍수적 안정과 건축의 안정 사이에 유기적 상관관계가 존재한다고 봄.
김려중 (2017)	문헌연구 사례분석	비보(裨補)풍수 사례 중 대표적인 곳을 선정 후 사례를 몇 군데 예(例)로 들고, 실질적, 심리적 효과 분석.
노태봉 (2022)	문헌연구 정량화	적멸보궁의 입지 공간을 분석하기 위해 풍수 지표를 사용하였으며, 산세, 지세, 혈장, 수세, 좌향, 비보(裨補) 6개 항목을 적용하여 정량화.

### 3. 선행연구와의 차별성

이상에서 살펴본 선행연구에서는 풍수지리(風水地理)의 이론, 사찰의 입지, 가람 배치 및 공간 구성, 비보 풍수지리(裨補風水地理) 등에 관한 이론 또는 고문헌을 통한 사찰의 지형, 지세, 배산임수, 사신 사 등에 관한 분석방법의 내용이 주를 이루고 있다.

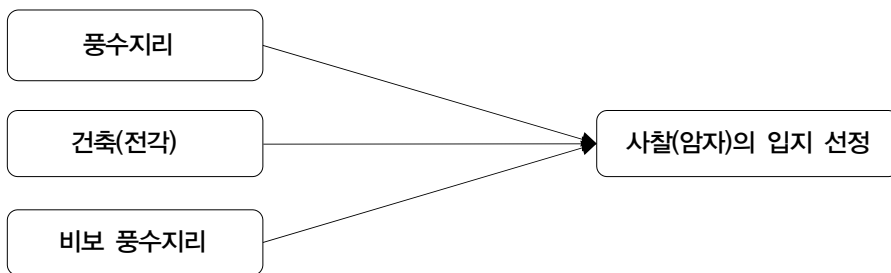
본 연구의 차별성은 종교인 또는 풍수 전문가들의 실제 경험과 지식을 반영하여 설문조사를 통해 수집된 데이터를 기반으로 한다는 점에 있다. 이를 위해 풍수지리(風水地理)에 관한 인식과 사찰(암자)의 입지 선정과 가람 배치의 중요성에 대한 실제 데이터를 수집하여 분석하였다. 이는 기존의 이론적 연구뿐만 아니라 실제 경험과 지식을 바탕으로 한 결과를 얻어, 더 실용적이고 현실적인 연구 성과를 얻을 수 있다. 또한, 본 연구의

결과는 사찰(암자)뿐만 아니라 다양한 분야에도 적용할 수 있는 기초자료를 제공할 수 있을 것이다.

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 연구의 모형

본 연구의 모형<그림 3-1>을 보면 종교인 또는 풍수 전문가들의 인식을 통해 사찰(암자)입지 선정과 관련된 요인을 파악하고자 한다. 풍수지리는 사찰(암자)의 입지 선정의 지리적인 요인, 건축(전각)물의 안치 방향과 위치의 영향, 비보 풍수지리는 입지와 이미 건립된 사찰에 대한 보완적인 고려 요인을 살펴본다. 이러한 변수들은 사찰(암자)의 입지 선정 및 건축(전각)물의 위치와 방향에 영향을 미칠 수 있는 지리적, 건축적 요인을 나타내며, 이미 건립된 사찰의 보완적 사항을 고려한다.



〈그림 3-1〉 연구의 모형

#### 2. 조사개요

설문조사를 채택하고 설문지 구성 <표 3-1>을 보면 풍수지리(風水地理)는 이론 및 선행연구와 전문가들의 자문을 받아 관측변수를 구성하였고, 건축(전각)은 전각과 동선, 형식 등과 사찰에 필요한 관측변수로 구성하였고, 비보 풍수지리(裨補風水地理)는 풍수 사례와 선행연구를 통해 관측변수를 구성하였고, 풍수지리의 인식, 일반사항으로 설문지를 구성하였다. 전국의 스님, 무속인, 역술인, 풍수 전문가를 대상으로 2022년 4월 29일부터 2022년 5월 30일까지 SNS, 대면 설문조사 (FGI)를 실시하였다. 조사 대상자 120명 중 54명이 응답하였는데 설문조사 (FGI)의 특성상 응답률이 낮게 나타났다. 분석을 위해

수집된 데이터는 통계프로그램 (SPSS 21)을 활용하고자 한다.

〈표 3-1〉 설문지 구성

구분	관측변수	문항수	이론적 근거
사찰(암자)의 입지 선정	조망, 지기, 수맥, 대지의 형상, 주변 환경	5	오인철·이창석(2006), 박보빈(2010), 박정해(2011), 문인곤·이창석(2012), 양동주(2012), 김일립(2014), 박정해(2014), 옥한석·김규순(2016), 김일립(2017), 안상규·전영권(2017), 문인곤·이태준(2019)
풍수지리(風水地理)	배산임수, 좌향, 음양오행, 사신사, 수세, 장풍, 정혈 주룽 및 간룽	8	윤홍기(2001), 유영봉(2003), 권선정(2004), 신영대(2009), 문인곤·이창석(2010), 옥한석·정택동(2013), 김현준·홍병곤·황재훈(2014), 안효명·이용선·임상호(2015), 허태광·서정렬(2016), 박종덕(2017), 강정희(2017), 최승규·천인호(2018), 심재열(2020)
건축(전각)	대웅전, 산신각, 용궁, 요사채, 건축방식, 디자인, 이동 동선, 전각의배치	8	김은주·류호창(2002), 김종원·천득염(2010), 이강근(2010), 이진삼·조성제(2011), 박정해(2014), 정승안(2014), 김규원·심우경(2015)
비보 풍수지리(裨補 風水地理)	사찰명, 미륵(돌), 탑, 연못, 불상, 도로, 나무식재	7	최원석(2002), 권선정(2003), 최원석(2009), 민병삼(2015), 김진숙(2015), 김승호(2017) 김려중(2017), 안갑수(2019)
풍수지리(風水地理)의 인식	풍수지리의 관심도, 생각, 신뢰도, 선정요인, 만족도, 고려사항, 선택 기준, 비보풍수의 신뢰도	7	심재열(2010), 안해우(2008), 이흥태(2014), 김정인(2014), 지종학(2013)
설문대상자의 일반사항	성별, 연령, 거주지역, 직업, 경력	5	
합계		40	

## IV. 실증분석

본 연구에서는 통계프로그램 (SPSS 21)을 사용하여 데이터를 분석하였다. 먼저, 조사 대상자들의 일반적인 특성과 풍수지리(風水地理) 인식에 대해 빈도분석을 실시하였다. 조사 대상자들의 풍수지리(風水地理)에 따른 사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 요인들을 파악하기 위해 빈도분석, 교차분석을 실시하였고 탐색적 요인분석, 신뢰성 검증을 실시하였다. 이를 통해, 조사 대상자들이 사찰(암자)의 입지 선정에 있어서 풍수지리(風水地理), 건축(전각), 비보 풍수지리(裨補風水地理)에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다.

### 1. 분석 기초자료

#### 1) 조사 대상자들의 특성

조사 대상자들<표 4-1>의 일반적인 특성은 성별, 연령, 주거지역, 직업, 경력을 통해 분석하였다. 성별로는 남자 30명 (55.6%)로 여자보다 남자가 더 많고 연령대 40대부터 60대까지의 연령대가 16명 (29.6%)로 가장 많고 50대가 15명 (27.8%)로 뒤를 이어 높은 비율을 차지하고 있다. 활동지역은 강원도 27명 (50%), 충청도 10명 (18.5%)로 이 지역에서의 활동이 많고 직업 중 스님이 16명 (29.6%), 무속인 또는 풍수 전문가가 13명 (24.1%)로 높은 비율을 차지한다. 경력별로는 5~10년 미만 17명 (31.5%), 16년 이상 13명 (24.1%)로 높게 나타났다.

활동지역의 경우 주로 입지가 위치하는 환경요인에 따라 토지의 지가, 비용이 다르다고 보고 가장 효율적인 입지를 선정하고자 하는 노력은 사찰(암자)에 따라 다양하게 적용되며 사찰(암자)을 건립하려는 종교인들이 중소도시에 많이 건립하게 된다.<sup>13)</sup> 이는 대도시에서 사찰을 건립하려면 높은 부동산(토지, 임야) 비용과 건설 비용이 발생하며 중소도시에서는 부동산(토지, 임야) 가격이 상대적으로 낮고, 건설에 필요한 비용도 낮을 수 있다. 따라서 중소도시에서 사찰을 건립하면 초기 투자 비용을 줄일 수 있다. 이러한 이유로 점점 중소도시에서 신축 또는 증·개축을 하여 종교 활동을 하려는 종교인들이 많아지고 있는 것을 반영하고 있다.

13) 김정인, “양택의 입지선정요인과 의사결정 관련성 연구 -경제적·풍수적 입지요인을 중심으로-”, 서강대학교 대학원 박사학위논문, 2014, p.93.

〈표 4-1〉 인구통계학적 특성

	구분	빈도	비율
성별	남자	30	55.6
	여자	24	44.4
연령	30대	6	11.1
	40대	16	29.6
	50대	15	27.8
	60대	16	29.6
	70대 이상	1	1.9
활동지역	특별시/광역시	7	13
	수도권	3	5.6
	강원도	27	50
	경상도	5	9.3
	충청도	10	18.5
	전라도	2	3.7
직업	스님	16	29.6
	무속인	13	24.1
	풍수 전문가	13	24.1
	역술인(철학원)	12	22.2
경력	3년 미만	11	20.4
	3~5년 미만	7	13
	5~10년 미만	17	31.5
	10~15년 미만	6	11.1
	16년 이상	13	24.1

## 2) 풍수지리의 인식

풍수지리(風水地理)의 인식<표 4-2>은 전체 응답자 중 57.4%가 주역 및 음양오행을 바탕으로 하는 전통지리 사상을 인식하고 있다. 성별로는 남성의 64.5%가 인식하고 있으며, 여성의 33.5%가 인식하고 있다. 연령대별로 살펴보면, 60대에서 38.7%, 50대에서는 29%, 40대에서는 22.6%가 인식하고 있으며 활동지역별로는 강원도 지역 응답자의

41.9%, 충청도 지역 응답자의 22.6%, 경상도 지역 응답자의 16.1%가 인식하고 있다. 경력별로는 3년 미만과 5-10년 미만 경력자의 29%가 인식을 하고 있으며, 16년 이상 경력자 중 25.8%가 인식하고 있다. 직종별로는 풍수 전문가가 20.4%로 가장 높은 인식률을 보이며, 스님 18.5%, 무속인 11.1%, 역술인 7.4%가 인식을 두고 있다.

풍수지리는 토지 관상학이라고 답한 응답자는 24.1%이다. 연령별 차이를 보면 40대 46.2%, 50대 38.5%, 활동지역으로는 강원도 53.8%, 특별시/광역시, 수도권, 충청도 15.4%, 경력으로는 5-10년 미만 46.2%, 16년 이상 23.1%, 직종으로는 스님, 무속인 9.3%가 풍수지리를 토지 관상학이라고 응답하였다.

이러한 응답 결과를 볼 때 풍수지리(風水地理)는 과학적 근거 없는 미신이 아닌 주역 및 음양오행을 바탕으로 전통지리 사상이자 하나의 학문으로 인식되고 있는 것으로 볼 수 있다. 토지 관상학은 형국론으로 산(임야) 및 토지의 형상을 사람이나 사물에 빗대어 해석하고 지형의 윤곽과 특성을 각 물 형의 형태적 특징에 대입하여 해석하는 것으로 볼 수 있다. 즉, 비보풍수지리는 풍수지리적 길·흉 여부에 대한 입지적 판단을 통해 불완전한 부분을 보완하고자 하는 것으로 해석할 수 있다.<sup>14)</sup> 마치 사람의 얼굴을 성형하듯이 흉지를 보완하여 명당의 조건을 갖추는 방법이다.

〈표 4-2〉 풍수지리의 인식 결과

구분		주역 및 음양오행을 바탕으로 하는 전통지리 사상이다		민간 또는 토속신앙이다		토지 관상학이다		경험과학이다		전체	
		빈도	비율 (%)	빈도	비율 (%)	빈도	비율 (%)	빈도	비율 (%)	빈도	비율 (%)
성별	남	20	64.5	1	50	5	38.5	4	50	30	55.6
	여	11	35.5	1	50	8	61.5	4	50	24	44.4
연령	20대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	30대	2	6.5	1	50	1	7.7	2	25	6	11.1
	40대	7	22.6	1	50	6	46.2	2	25	16	29.6
	50대	9	29	0	0	5	38.5	1	12.5	15	27.8

14) 이진영, “풍수지리적 요인이 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구-경기도 안양시 지역을 중심으로-”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2019, pp.10-44.



	60대	12	38.7	0	0	1	7.7	3	37.5	16	29.6
	70대 이상	1	3.2	0	0	0	0	0	0	1	1.9
활동 지역	특별시/광역시	4	12.9	0	0	2	15.4	1	12.5	7	13
	수도권	0	0	0	0	2	15.4	1	12.5	3	5.6
	강원도	13	41.9	2	100	7	53.8	5	62.5	27	50
	경상도	5	16.1	0	0	0	0	0	0	5	9.3
	충청도	7	22.6	0	0	2	15.4	1	12.5	10	18.5
	전라도	2	6.5	0	0	0	0	0	0	2	3.7
	경력	3년 미만	9	29	1	50	1	7.7	0	0	11
3-5년 미만		2	6.5	0	0	2	15.4	3	37.5	7	13
5-10년 미만		9	29	1	50	6	46.2	1	12.5	17	31.5
10-15년 미만		3	9.7	0	0	1	7.7	2	25	6	11.1
16년 이상		8	25.8	0	0	3	23.1	2	25	13	24.1
직종	스님	10	18.5	0	0	5	9.3	1	1.9	16	29.6
	무속인	6	11.1	1	1.9	5	9.3	1	1.9	13	24.1
	풍수 전문가	11	20.4	0	0	0	0	2	3.7	13	24.1
	역술인 (철학원)	4	7.4	1	1.9	3	5.6	4	7.4	12	22.2
전체(명, %)		31	57.4	2	3.7	13	24.1	8	14.8	54	100

## 2. 분석 결과

연구는 종교인과 풍수 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하고 통계프로그램 (SPSS 21)을 사용하여 분석을 수행하였다. 탐색적 요인분석과 Cronbach의 알파 계수분석을 통해 측정모형의 타당성과 신뢰도를 분석하였다.

### 1) 탐색적 요인분석 및 신뢰도

사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 요인분석<표 4-3>은 연구모형의 구성개념에 대한 측정이 적절하게 잘 이루어졌는지 평가하기 위해 먼저 탐색적 요인분석을 실시하였다. 탐색적 요인분석은 측정자료의 손실을 최소화하는 동시에 상관성이 높거나 유사한 변수들을 묶어 요인의 특성을 충분히 반영하기 위한 것이다. 요인추출 방법은 주성분 분석, 요인적재 값의 단순화를 위해 회전방식은 Kaiser 정규화가 있는 직각회전방식 (Varimax)를 사용하여 측정항목을 선별하고, 요인적재 값 (factor loading) 0.5를 기준으로

그 이상의 값이 두 개 이상의 요인이 동시에 적재되는 항목들을 제거하였다. 요인적재 값 0.4 미만으로 요인에 대한 설명력이 낮다고 판단된 항목들을 제거하는 방식으로 진행하였다.

분석 결과, 1차 요인분석(풍수지리, 건축(전각), 비보 풍수지리, 입지)을 통해 총 28문항 중 공통성이 낮은 5문항을 제거한 후 2차 요인분석을 실시하였다. 변수는 4개의 요인으로 도출되었으며, 전체 누적 설명력은 69.925%가량으로 나타났다. 변수들 간의 상관관계가 다른 변수에 의해 잘 설명되는 정도를 나타내는 Kaiser-Meyer-Olkin(KMO) 값은 0.865, 요인분석 모형의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구 형성 검정 결과는  $X^2=1008.062$ ,  $p=0.000$ 으로 유의한 모형으로 파악되었다. 그리고 각요인들을 구성하는 문항들의 내적 일관성 (internal consistency reliability)을 확인하고자 신뢰도 분석을 실시하였다. 신뢰성 (Reliability)은 측정한 다변량 변수 사이의 일관된 정도를 의미하는 것으로 Cronbach's Alpha 값은 모두 0.70을 넘어 측정항목들은 비교적 높은 신뢰성을 확보하였다고 볼 수 있다.<sup>15)</sup>

〈표 4-3〉 요인분석 및 신뢰도 결과

관측변수	성분				Cronbach의 알파
	측정변수 1 비보 풍수지리	측정변수 2 풍수지리	측정변수 3 건축(전각)	측정변수 4 입지	
비보 4-3	.822	.124	.29	.178	.928
비보 4-6	.699	.316	.103	.323	
비보 4-5	.695	.453	.284	.041	
비보 4-1	.694	.241	.295	.143	
건축(전각) 3-3	.68	.293	.203	.369	
비보 4-4	.656	.155	.391	.03	
비보 4-2	.643	.468	.22	.026	
건축(전각) 3-2	.536	.296	.414	.422	
풍수 2-7	.47	.745	.153	.04	.925

15) 이주연, “도시재생과 연계한 학교시설 복합화의 실효성에 관한 연구”, 세명대학교 대학원 박사학위 논문, 2020, pp.92-95.

풍수 2-4	.359	.738	.184	.231	
풍수 2-2	.362	.679	.298	.269	
입지 1-1	.046	.644	.291	.346	
풍수 2-6	.245	.638	.567	.169	
풍수 2-1	.184	.613	.261	.291	
풍수 2-5	.502	.609	.144	.318	
풍수 2-8	.418	.527	.176	.204	
건축(전각) 3-7	.293	.178	.802	.173	
입지 1-4	.313	.21	.726	.161	
비보 4-7	.246	.239	.664	.14	
건축(전각) 3-1	.23	.331	.65	.405	.822
입지 1-2	.093	.163	.261	.881	
입지 1-3	.416	.33	.088	.689	
입지 1-5	.144	.412	.264	.566	
표준형성 적절성의 Kaiser-Meyer-Olkin 측도.					.865
Bartlett의 구형성 검정	근사 카이제곱				1008.062
	자유도				253
	유의확률				.000

주 : 요인추출 방법은 주성분 분석, 회전방법은 Kaiser 정규화가 있는 베리맥스  
a 8 반복계산에서 요인회전이 수렴되었다.

## 2) 탐색적 요인분석 모형

사찰(암자)의 입지 선정에 영향을 미치는 탐색적 요인분석 모형<표 4-4>은 측정변수 (1) 비보 풍수지리는 부족한 터의 허함을 비보를 통해 인위적으로 길지로 만드는 방법이다. 비보 풍수지리의 방법 중 진호(鎭護)<sup>16)</sup>, 보허(補虛)<sup>17)</sup>, 조산(造山)<sup>18)</sup> 등이 있으며, 흉한 기를 막거나 차폐하는 추길피흉(趨吉避凶)의 방법으로 널리 사용되고 있다.<sup>19)</sup> 관측변

16) 진호(鎭護)는 난리를 평정해 나라를 지키듯이, 풍수적으로 흉한 살기에 대해 그들을 방어내지 퇴치함으로써 땅의 지기를 보존하는 행위이다.

17) 보허(補虛)는 사람의 몸이 허하면 보약을 먹고 기운을 차리듯, 땅의 기가 약하거나 결함이 있으면 치유를 해서 지기를 회복시키는 행위이다.

18) 조산(造山)은 흙을 쌓고 나무를 심고 건축물을 지어 인위적으로 산처럼 만든 것이다.

19) 고계희, 「정통 풍수지리 교과서 4-풍수 수법, 비보풍수, 양택현공 풍수」, 도서출판 문예마당, 2009,

수 3-3, 3-2는 건축(전각)물로 입지 위에 불상, 탑, 건축물 등을 짓고 입지의 단점을 보완하기 위해 인위적으로 고치는 방법으로 입지에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (2) 풍수지리(風水地理)는 산의 모양뿐만 아니라 산 안에 있는 용(龍), 혈(穴), 사(砂), 수(水), 향(向), 좌(坐)와 같은 중요한 요소들을 관찰하는 것이다. 풍수지리(風水地理)의 목적(目的)은 천(天), 지(地), 인(人)의 합일 사상(合一思想)을 따르며, 효도하는 상생법(相生法)으로 자손의 번영을 바라는 것이다.<sup>20)</sup> 관측변수 1-1은 조망은 산과 계곡이 너무 가까우면 기가 강해 입지 조건에 불리하고 너무 멀리 있는 경우 사찰(암자)의 입지에 영향을 미치지 못하며 풍수지리와 조망을 통해 사찰 본연의 수행과 심리적 안정에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (3) 건축(전각)은 사찰이라는 입지 공간에 가람(伽藍) 배치를 구성하고 내부·외부의 구조 등을 분석하여 사찰 본연의 목적인 심리적 안정과 수행을 고려하여 건축물의 배치를 계획해야 한다.<sup>21)</sup> 관측변수 1-4는 땅의 형상으로 전각의 배치에 중요한 역할을 한다. 또 한 4-7은 비보 풍수지리의 도로에 신설을 통해 입지의 안정과 기(氣) 에너지 흐름을 조절하여 사찰(암자)에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (4) 입지는 지리적인 환경과 지기, 수맥, 주변 환경 등을 고려하여 결정한다. 산(임야)과 강, 계곡, 평야 등의 지형과 지리적 특성을 고려하여 입지를 선정하며 자연과의 조화를 중시하고 수행과 심리적 안정에 입지의 선정이 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.<sup>22)</sup>

이러한 분석 결과들은 풍수지리(風水地理)를 고려하여 사찰(암자)의 입지를 선정하면 자연환경과의 조화, 자연 에너지 흐름을 최대한 활용할 수 있으며, 이는 사찰의 목적과 가치를 더욱 향상 시킬 수 있을 것이다. 사찰의 건축은 입지의 특성과 목적을 고려하여 디자인되며 건축물이 안치되는 입지 공간과 조화를 이루며 사찰의 정서와 미적 가치를 더욱 향상 시킬 수 있다. 비보 풍수지리는 사찰(암자)의 입지와 건축에 대한 보완과 개선을 위한 역할을 한다. 그리고 종교뿐만이 아닌 입지와 관련된 다양한 분야에도 풍수지리의 적용과 기초적인 자료 제공을 할 수 있을 것으로 판단된다.

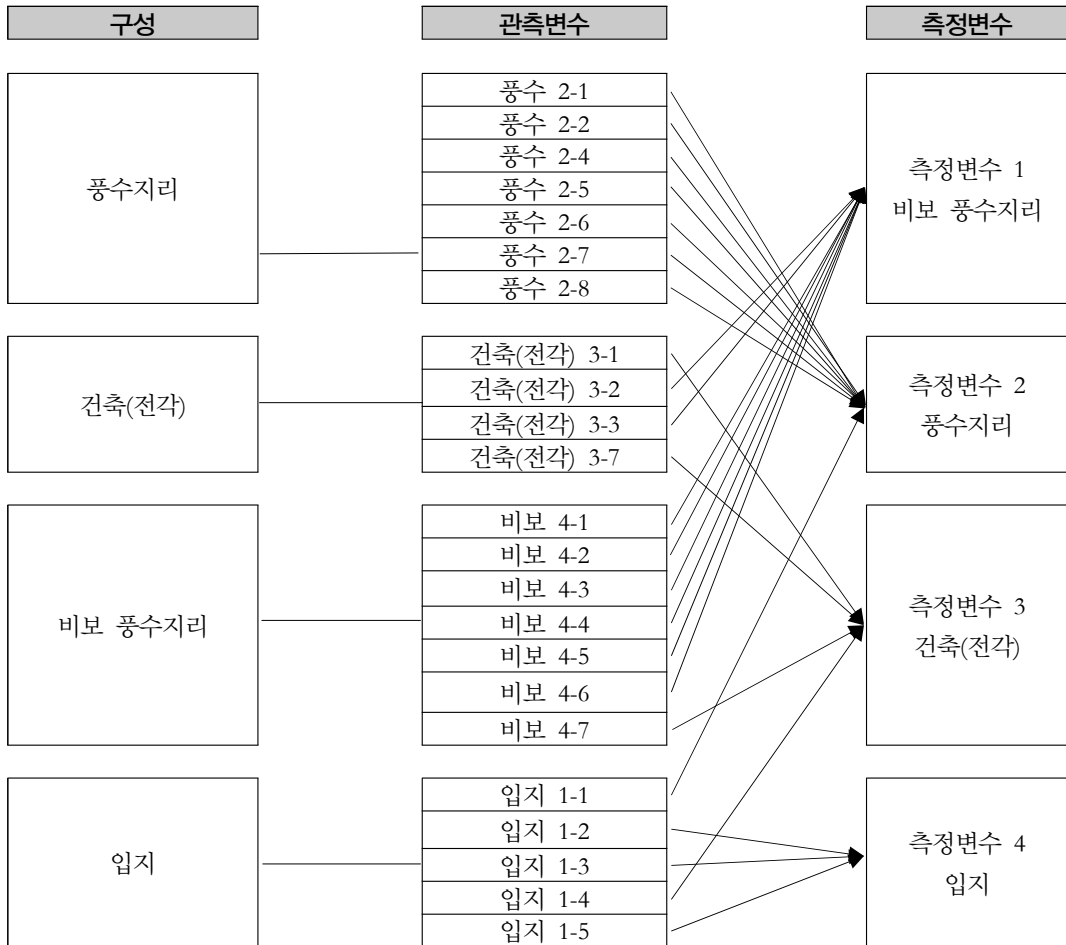
pp.152-250.

20) 최상순, 「운명의 세계탐구. 사주 명리 풍수지리(風水地理) 음택 편」, 도서출판 **한맥문화**, 2012, p.243.

21) 심재열, “전통 사찰의 풍수지리(風水地理)적 입지연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2020, p. 56.

22) 박정해, “부석사 입지의 풍수환경과 좌향에 관한 연구”, 「동방학」, 제30집, 동방학연구소 2019, pp.385-416

〈표 4-4〉 탐색적 요인분석 모형



## V. 결론

본 연구는 종교시설인 사찰(암자)의 입지 선정과 공간배치에 풍수지리(風水地理)적 요인, 건축(전각)적 요인, 비보 풍수지리적 요인을 연구하고, 풍수지리(風水地理)의 다양한 분야에서 활용 방안을 모색하기 위해 진행되었다. 연구는 풍수지리(風水地理) 이론의 넓은 범위를 고려하여 양택 풍수지리에 한정된 내용적 범위를 설정하였으며, 전국에 있는 종교인과 풍수 전문가를 대상으로 설문조사 (FGI)를 통해 데이터를 수집 하였다. 조사 기간은 2023년 4월 29일부터 2023년 5월 30일까지로 하였다. 조사 대상자 120명 중

54명이 응답하였는데 설문조사 (FGI)의 특성상 응답률이 낮게 나타났다.

분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 조사 대상자는 대부분 남성이며, 연령대로는 40대에서 60대가 대부분이고, 활동지역으로는 강원도와 충청도에서 활동하는 종교인들이 많은 것으로 나타났다. 인식 조사 결과를 보면 음양오행을 바탕으로 하는 전통지리 사상으로 이는 과학적 근거 없는 미신이 아닌 하나의 학문으로 인식되고 있는 것으로 나타났다.

분석 결과 측정변수 (1) 비보 풍수지리는 부족한 터의 허함을 비보를 통해 인위적으로 길지로 만드는 방법이다. 관측변수 3-3, 3-2는 건축(전각)물로 입지 위에 불상, 탑, 건축물 등을 짓고 입지의 단점을 보완하기 위해 인위적으로 고치는 방법으로 입지에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (2) 풍수지리(風水地理)는 산의 모양뿐만 아니라 산 안에 있는 용(龍), 혈(穴), 사(砂), 수(水), 향(向), 좌(坐)와 같은 중요한 요소들을 자세히 관찰하는 것이다. 관측변수 1-1은 풍수지리와 조망을 통해 사찰 본연의 수행과 심리적 안정에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (3) 건축(전각)은 사찰이라는 입지 공간에 가람(伽藍) 배치를 구성하고 내부·외부의 구조 등을 분석한다. 관측변수 1-4는 땅의 형상으로 전각의 배치에 중요한 역할을 한다. 또 한 4-7은 비보 풍수지리의 도로에 신설을 통해 입지의 안정과 기(氣) 에너지 흐름을 조절하여 사찰(암자)에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

측정변수 (4) 입지는 지리적인 환경과 지기, 수맥, 주변 환경 등을 고려하며 풍수지리의 원리를 통해 사찰 전각의 배치 및 방향을 결정한다.

이상과 같이 풍수지리(風水地理)를 고려하여 입지를 선정하면 자연환경과의 조화, 자연 에너지 흐름을 최대한 활용할 수 있으며, 사찰의 건축은 입지의 특성과 목적을 고려하여 디자인되며 전각이 안치되는 입지 공간과 조화를 이루며 사찰의 정서와 미적 가치를 더욱 향상 시킬 수 있다. 비보 풍수지리는 사찰(암자)의 입지와 건축에 대한 보완과 개선을 위한 역할을 한다.

본 연구는 표본 데이터가 적고 종교인에 대해서만 수집되었다는 한계점이 있으므로 향후 연구의 객관성을 높이고 더 많은 데이터를 통해 다양한 집단을 대상으로 한 연구를 수행하는 것이 필요하다.

#### < 국문요약 >

풍수지리(風水地理)는 불교와 승려인 도선국사에 의해 많은 발전과 계승을 통하여 현재 까지도 사찰(암자)을 창건 및 리모델링 등의 행위를 하고자 할 때는 가장 먼저 고려해야 한다. 이 연구는 전문가들 자문을 받아 선행연구의 근거로 관측변수를 구성 하였다. 분석

결과, 측정변수 (1) 비보 풍수지리의 관측변수 3-3, 3-2는 건축(전각)물로 입지 위에 불상, 탑, 건축물 등을 짓고 입지의 단점을 보완하기 위해 인위적으로 고치는 방법으로 입지에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 측정변수 (2) 풍수지리의 관측변수 1-1은 풍수지리와 조망을 통해 사찰 본연의 수행과 심리적 안정에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 측정변수 (3) 건축(전각)의 관측변수 1-4는 땅의 형상으로 전각의 배치에 중요한 역할을 한다. 또 한 4-7은 비보 풍수지리의 도로에 신설을 통해 입지의 안정과 기(氣) 에너지 흐름을 조절하여 사찰(암자)에 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다. 측정변수 (4) 입지는 지리적인 환경과 지기, 수맥, 주변 환경 등을 고려하며 풍수지리의 원리를 통해 사찰 전각의 배치 및 방향을 결정한다. 이를 통해 풍수지리, 건축(전각), 비보 풍수지리의 요인을 고려하여 입지 선정과 입지의 보완 및 공간배치를 고려할 수 있다.

## 〈참고문헌〉

1. 김일립, “화엄십찰의 입지요인”, 『한국사진지리학회지』, 제27권 제1호, 한국사진지리학회, 2017, pp.187-200.
2. 김일립, “경기도 불교사찰의 입지와 경관특성”, 『한국사진지리학회지』, 제24권 제3호, 한국사진지리학회, 2014, pp.165-176
3. 김규원·심우경, “17세기 이후 장흥 보림사(長興寶林寺)의 경관 요소해석”, 『한국전통조경학회지』, 통권 제91호, 한국조경학회, 2015, pp.110-118.
4. 김승호, “사찰 풍수의 문학적 반영과 그 의미”, 『보조 사상』, 제47호, 보조사상연구원, 2017, pp.440-468.
5. 김은주·류호창, “풍수지리 사상적 관점에서 본 전통 주거 공간 구성의 생태학적 특성”, 『기초 조형학연구』, 제3권 제1호, 한국기초조형학회, 2002, pp.189-197.
6. 김종원·천득염, “영광 불갑사 대웅전 좌향과 불상 좌향의 직교적 배치-풍수지리적 관점-”, 대한건축학회연합논문집, 제12권 제4호, 대한건축학회, 2010, pp.203-211.
7. 김려중, “비보풍수가 인간의 심리에 미치는 영향에 대한 과학적 근거”, 『한국사지리학회지』, 제27권, 제1호, 한국사지리학회, 2017, pp.119-132.
8. 김진숙, “고려 시대의 비보 사탑과 불상 조성”, 『시간강사지원사업』, 제44집, 동국대학교, 2015, pp.253-283.
9. 김정인, “양택의 입지선정요인과 의사결정 관련성 연구 -경제적·풍수적 입지요인을 중심으로-”, 서강대학교 대학원 박사학위논문, 2014.02.
11. 김선영·최영순, “전통사찰문화를 기반으로 한 문화상품 현황에 관한 연구”, 『한국의류산업학회지』, 제14권 제3호, 한국의류학회, 2012, pp.363-370

12. 강정희, “풍수지리(風水地理)적 요인이 부동산 구매 선호도에 미치는 영향에 관한 연구-서울시 용산구 한남동을 중심으로-”, 「한국환경정책학회 학술대회논문집」, 한국환경정책학회, 2017, pp.47-50.
13. 고제희, 「정통 풍수지리 교과서 4-풍수 수법, 비보풍수, 양택현공풍수-」, 도서출판 문예마당, 2009.
14. 권선정, “고려 시대 비보풍수와 권력”, 「학술대회논문집」, 대한지리학회, 2003, pp.158-162.
15. 권선정, “생태 중심적 환경관으로서의 풍수-풍수' 동기감응론(同氣感應論)'의 지리학적 해석-”, 「국토지리학회지」, 제38권 제3호, 국토지리학회, 2004, pp.259-272.
16. 노태봉, “5대 적멸보궁 입지 공간에 풍수 지표를 적용한 정량화 연구”, 「인문사회과학연구」, 제23권 제2호, 인문사회연구원, 2022, pp.573~609.
17. 문인곤·이준태, “풍수지리적 입지분석 도구의 변천과 비교 연구-건원릉의 입지분석 사례를 중심으로-”, 「한국사지리학회지」, 제29권 제2호, 한국사지리학회, 2019, pp.101-114.
18. 문인곤·이창석, “양기풍수이론의 도시 입지론적 해석”, 「부동산학보」, 제42호, 한국부동산학회, 2010, pp.244-262.
19. 박보빈, “사찰입지 특성에 관한 연구- 천태종, 조계종 관음 성지를 중심으로-”, 강원대학교 정보과학·행정대학원 박사학위논문, 2010.
20. 박정해, “부석사 입지의 풍수환경과 좌향에 관한 연구”, 「동방학」, 제30집, 동방학연구소, 2019, pp.385-41621.
21. 박정해, “해인사의 입지환경과 풍수 藏經閣(장경각)을 중심으로-”, 「동아시아 불교 문화학회지」, 제17집, 동아시아 불교문화학회, 2014, pp.68-101.
22. 박정해, “쌍계총림 쌍계사 입지의 풍수환경과 공간구성논리”, 「동아시아불교문화학회지」, 제21집, 동아시아불교문화학회, 2015, pp.417~445.
23. 박정해, “오대산 적멸보궁 입지의 풍수환경과 해석”, 「동아시아불교문화학회지」, 제23호, 동아시아 불교 문화학회, 2015, pp.553~581.
24. 박종덕, “羅末麗初 풍수지리 사상의 기반과 형성”, 「한국민족문화」, 제64호, 부산대학교 한국민족문화연구소, 2017, pp.77-110.
25. 심재열, “풍수 사상의 입지 선정 영향에 관한 연구 -전통적 풍수지리(風水地理)와 현대적 입지 요건의 비교-”, 인천대학교 대학원 박사학위논문, 2010.
26. 심재열, “전통 사찰의 풍수지리(風水地理)적 입지연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2020.
27. 송대성, “풍수 비보 이론을 적용한 현대 주거환경 계획지표 개발에 관한 연구”, 영남대학교 대학원 박사학위논문, 2014.
28. 신영대, “입도조(入島祖) 묘역에 나타난 제주의 형기론(形氣論) 풍수지리(風水地理)”, 「제주도연구」, 제32호, 제주도학회, 2009, pp.113-155.



29. 양동주, “新羅古刹 내연산(寶鏡寺) 입지에 대한 風水地理的 考察”, 영남대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
30. 오인철·이창석, “풍수지리와 주거입지에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제24호, 대한부동산학회, 2006, pp.51-67.
31. 안상규·전영권, “묘골 마을의 풍수지리 입지연구”, 「한국지역지리학회」, 제24호, 한국지리학회, 2017, pp.90-94.
32. 옥한석·김규순, “관측사의 정치 지리적 입지와 풍수적 특성 연구”, 「국학연구」, 제31집, 한국국학진흥원, 2016, pp.555-587.
33. 옥한석·정택동, “풍수지리의 현대적 재해석”, 「대한지리학회지」, 제48권 제6호, 대한지리학회, 2013, pp.967-977.
34. 윤희기, “왜 풍수는 중요한 연구 주제인가”, 「대한지리학회지」, 제36권 제4호, 대한지리학회, 2001, pp.343-355.
35. 유명봉, “한국사학 한국의 역사와 풍수지리”, 「한국사상과 문화」, 제35권, 한국사상과 문화, 2003, pp.247-277.
36. 안갑수, “대전광역시외의 풍수 물형 및 풍수 관련 지명에 대한 기초 통계”, 「한국지역지리학회 학술대회발표집」, 한국지역지리학회, 2019, pp.2-8.
37. 안해우, “風水地理 思想이 現代人의 住居選擇에 미치는 影響에 관한 研究”, 중앙대학교 사회개발대학원 박사학위논문, 2008.
38. 이진삼·조성제, “불교사찰(佛敎寺刹)에 적용된 비보(裨補) 풍수지리(裨補風水)사례연구”, 「한국사상학회지」, 제39권, 한국사상학회, 2011, pp.27~60.
39. 이강근, “조선 전반기 제1기 불교 건축의 형식과 의미-사리각에서 적멸보궁으로”, 「강좌미술사」, 제38호, 한국불교미술사학회, 2012, pp.179-204.
40. 이진영, “풍수지리적 요인이 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구-경기도 안양시 지역을 중심으로-”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
41. 이홍태, “양택풍수 요인이 부동산 입지 선정에 미치는 영향”, 대구대학교 대학원 박사학위논문, 2014.
42. 이주연, “도시재생과 연계한 학교시설 복합화의 실효성에 관한 연구”, 세명대학교 대학원 박사학위논문, 2020.
43. 안효명·이용선·임상호, “풍수지리(風水地理)가 교육시설의 입지 선정에 미치는 영향에 관한 연구 -서울, 충북교육청 공무원을 중심으로”, 「경영건설팅리뷰」, 제6권 제2호, KNU 기업경영 연구소, 2015, pp.108-126.
44. 지종학, “風水地理 藏風局과 凹風地의 住居環境 特性에 관한 연구”, 영남대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
45. 정승안, “불교 건축물에서 살펴보는 종교와 사회발전의 의미-불국사에 적용한 주역 地雷復괘

- 의 해석을 중심으로-”, 「한국학논집」, 제57집, 한국학회, 2014, pp.191-216.
46. 최원석, “한국의 비보(裨補) 풍수론”, 「대한지리학회지」, 제37권 제2호, 대한지리학회, 2002, pp.161-176.
47. 최원석, “한국에서 전개된 풍수와 불교의 교섭”, 「대한지리학회지」, 제44권 제1호, 대한지리학회, 2009, pp.77-88.
48. 최상순, 「운명의 세계탐구. 사주 명리 풍수지리(風水地理) 음택」, 훈맥문화 출판부, 2012.
49. 최승규·천인호, “풍수 이론을 반영한 수목 장지 입지해석과 개발 제언-인천 가족공원을 중심으로”, 「부동산경영」, 제17권, 한국부동산경영학회, 2018, pp.171-202.
50. 허태광·서정렬, “풍수 특성이 주거 생활 안정에 미치는 영향 연구-부산광역시를 중심으로-”, 「住居環境」, 제14권 제2호, 한국주거환경학회, 2016, pp.67-79.

논문투고일: 2023. 09. 21    심사완료일: 2023. 11. 03    게재확정일: 2023. 11. 10
-------------------------------------------------------------------

# 서울시 오피스빌딩의 연면적이 관리인원에 미치는 영향분석

## Analysis of the impact of the total floor area of office buildings in Seoul on the number of management personnel

박 관 규(Park, Kwan-Gyu)\*

방 학 영(Panf, Hak-Young)\*\*

남 상 호(Nam, Sangho)\*\*\*

### 目 次

#### I. 서론

#### II. 이론적 고찰

1. 오피스빌딩의 개념
2. 오피스빌딩의 관리방식과 업무
3. 오피스빌딩 관리조직과 인원의 배치
4. 선행연구 고찰

#### III. 연구설계

1. 분석대상과 자료

2. 분석모형과 연구가설 설정

#### IV. 실증분석

1. 건물연면적과 관리인원 간의 영향관계 분석
2. 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원의 비교
3. 1인당 관리면적의 평균, 최대값, 최소값의 비교

#### V. 결론

### < Abstract >

Recently, with the preference for profitable real estate and the emphasis on operating income during ownership period, the need for efficient maintenance of buildings has been raised, and the reduction of labor cost which accounts for a large portion in terms of economic efficiency, has become an important issue. In this study, the effect of the total floor area of

\* 국제사이버대학교 부동산학과 겸임교수, 강원대학교 부동산학과 박사과정 수료(주저자).

\*\* 강원대학교 부동산학과 박사과정 수료(공동저자).

\*\*\* SH공사 전문위원, 부동산학박사(공동저자).

office buildings over a certain size located in Seoul on the number of management personnel was analyzed through simple linear regression analysis, and the research results are as follows. First, a positive relationship was confirmed between the total floor area of the buildings and the number of management personnel, and it was possible to determine the extent of the difference between the average number of management personnel based on the regression coefficient and the existing average number of management personnel by size of the total building floor area.

Second, it was possible to confirm the deviation in the management area per person in each management work field by comparing the difference between the maximum and average values or the maximum and minimum values of the management area per person according to the total floor area of the buildings.

The results of this study are significant in that they suggest implications for the efficient management of buildings and the appropriate operation of management personnel to reduce labor costs, which are the biggest issues in terms of economic feasibility.

**Key-Word** : Office Bbuilding, Building Total Floor Area, Management Personnel, Management Area, Regression Coefficient.

**한글 주제어** : 오피스빌딩, 건물연면적, 관리인원. 관리면적, 회귀계수.

## I. 서론

과거 우리나라의 부동산 시장은 자산수익을 중시하는 투자수요가 주를 이루어 대규모 개발에 따른 대량공급이 이루어졌으며 오피스빌딩 시장에서도 2000년대의 서울 도심 재개발과 경기도 판교지역의 테크노밸리 조성 등 대규모 개발로 인한 오피스빌딩의 대량공급으로 오피스의 공급 부족문제의 해소를 넘어 공급과잉 현상이 나타나는 국면에 이르렀다.

그러나 최근에는 부동산 시장의 환경변화로 인하여 자산수익(Capital gain)보다는 운영수익(Operating income)을 중시하는 수익형 부동산 시장으로 전환되고 있다. 운영수익을 중시하는 수익형 부동산 시장이 형성되는 근거에는 투자 및 거래적 측면에서 자본수익률로 측정되는 교환가치보다는 운영적 측면에서 최우효이용에 따른 수익률의 극대화로 측정되는 사용가치에 주목하는 인식이 잠재해 있다고 볼 수 있다. 이러한 부동산 시

장흐름의 변화에 따라 운영수의 제고를 위해 효율적인 자산관리 서비스의 필요성이 강조되고 있다.

그 동안 건설 위주의 개발정책의 시행으로 오피스빌딩의 공급에 치중하여 신축개념이 주를 이루었지만 최근 오피스빌딩의 과잉공급과 경기침체로 인하여 안정적 운영수의 확보를 위한 건물의 효율적인 유지관리에 대한 관심이 높아지게 되었다. 즉, 건축물의 규모와 용도에 따른 자산가치를 추구하던 추세가 건축물의 효율적인 유지관리와 비용절감을 통하여 수익성을 추구하는 흐름으로 바뀌고 있다. 이에 따라 오피스빌딩의 효율적인 유지관리, 운영을 위해서는 임차수요에 대한 적절한 대응, 물리적 성능의 유지, 적절한 인원관리 등이 요구되며, 경제성 측면에서 많은 비중을 차지하는 인건비 절감은 중요한 이슈가 되고 있다.

따라서 오피스빌딩의 효율적인 관리와 경제성 측면에서 인건비 절감을 위한 관리인력의 적절한 운영방안이 요구되며, 관리인원에 영향을 미치는 요인과의 영향관계 분석은 매우 필요하다고 할 수 있다.

그러나 이러한 문제인식하에 진행된 선행연구는 미흡한 실정이며 본 연구에서는 건물연면적과 관리업무 분야별 관리인원 간의 영향관계를 분석하여 오피스빌딩의 운영수익에 영향을 미치는 관리인력의 적절한 운영에 시사점을 제시하고자 한다.

본 연구의 범위와 방법은 시간적 범위, 공간적 범위, 내용적 범위로 구분하였다. 첫째, 시간적 범위는 2022년 12월에 60개 동의 오피스빌딩 관리사무소를 방문하여 분야별 관리업무 담당인원을 조사하였다.

둘째, 공간적 범위는 서울 도심권, 서울 강남권, 서울 여의도권, 서울 기타지역 등 서울시에 소재한 오피스빌딩 중에서 단순무작위 표집방법에 의하여 표본을 추출하였다. 셋째, 내용적 범위는 경제성 측면에서 이슈가 되고 있는 오피스빌딩의 관리인원에 초점을 두고 선행연구와 문헌조사를 통해 건물연면적과 관리인원의 영향관계에 대한 모형을 설정하였다. 사무, 건축, 전기, 기계, 방재, 미화, 경비, 주차 등 8개의 관리분야 중 사무, 건축, 전기, 기계 분야의 기존 관리인원과 건물연면적의 실증분석을 통하여 오피스빌딩의 관리인력 운영에 시사점을 제시하는 것으로 설정하였다.

분석방법은 표본으로 추출한 오피스빌딩의 관리사무소에 근무하는 관리인원에 대한 조사결과 중 분석대상에 대한 조사데이터를 바탕으로 SPSS 22.0에 의한 단순선형회귀 분석방법을 활용하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 오피스빌딩의 개념

국내 연구에서는 오피스와 오피스빌딩을 크게 구분하고 있지 않으나, 오피스빌딩에 대한 연구가 앞서 진행되었던 해외의 경우에는 부동산 용어 전문사전에서 오피스가 아닌 오피스 빌딩이란 용어로 ‘오피스빌딩은 관리·행정업무, 사무직 서비스 그리고 고객 및 직장동료들과 협의하는 일 등과 같은 업무적 활동을 하는데 이용되는 구조물이다. 이러한 오피스빌딩들은 크거나 혹은 작을 수 있으며, 하나 또는 그 이상의 기업조직에게 거처를 제공해 줄 수도 있다.’라고 정의가 내려져 있다.<sup>1)</sup>

일반적인 오피스빌딩의 정의는 ‘사무적인 일을 하는 근무처, 사무소, 사옥 내지 특정 목적의 정보, 서비스를 제공하는 사무실이나 건물’이다. 오피스는 사무실이라고도 일컬어지고 있고, 1개 혹은 칸막이 등으로 여러 개로 구획되어진 개개의 사무실을 구체적으로 명시하기도 할 뿐만 아니라 추상적으로 업무용으로 건축되어진 건물 즉 오피스빌딩내의 사무실들을 총칭하기도 한다.<sup>2)</sup> 건축법령에서는 사무용건물을 업무시설로 규정하고 세부적으로 공공업무시설과 일반업무시설로 구분하고 있다.

즉, 오피스빌딩은 업무활동이 가능한 사무용 공간의 집합체로서 건축법령에 적합하고 건축물 내부가 구조상 독립되어 있어 사무용 공간 일부 또는 전체를 임대 또는 소유권이전등기가 가능한 건축물을 말한다. 그리고 오피스빌딩의 관리란 적정자원을 투입하여 오피스 빌딩이 갖는 물리적 시설의 기능을 유지, 보전하고, 경제적 효용과 이용자의 편의를 극대화하기 위한 관리주체의 행위를 말한다.

### 2. 오피스빌딩의 관리방식과 관리주체의 업무

#### 1) 관리방식

집합건축물의 관리방식은 자기관리 방식, 위탁관리 방식, 혼합관리 방식으로 구분한다. 자기관리 방식은 관리인이 빌딩관리 조직을 직접 구성하여 지휘, 감독하는 방식으로 건물관리의 일원화로 신속한 의사결정, 효율적인 보안관리 및 보수관리, 이용객이나 사무실 임대인원에 대한 최대한의 서비스 제공 가능 등의 장점이 있다. 그러나 건물관리의

1) 서도희, “오피스빌딩 소득수익률의 변동요인에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2015, pp.21-22.

2) 정유신, “서울시 오피스빌딩의 임대료 결정요인, 지수 및 투자수익률에 관한 연구”, 경기대학교 대학원 박사학위논문, 2010, p.5.

전문성 결여로 기술저하가 우려되고 건물수명 단축, 관리조직의 방대한 구성으로 필요 이상의 관리유지비가 불합리하게 높아지는 단점이 있다.

위탁관리 방식은 관리인이 빌딩 관리업을 특정 전문업체에 위탁하고 이를 지휘, 감독하는 방식으로 건물의 전문적 관리로 합리성과 효율성을 높일 수 있고, 소유자가 본업에 전념할 수 있으며, 관리비 저렴으로 경제적 이익을 기대할 수 있는 장점이 있다. 그러나 빌딩 내 기밀의 보안유지의 어려움, 각 부분별 구분 소유자의 이해관계에서 종합적 관리가 용이하지 못함, 전문업체의 신뢰도에 대한 의구심 등의 단점이 있다.

혼합관리 방식은 자치관리 방식과 위탁관리 방식의 장점을 활용하여 관리하는 방식으로 관리인이 주요 부분을 직접 관리하고 타 전문부분은 전문업체에 위탁관리하여 지휘, 감독한다. 직접관리와 위탁관리의 장점만 이용할 수 있고, 관리업무에 대한 신속성 유지와 위탁관리의 편리성을 확보할 수 있으며, 전문성이 있는 부분만 위탁관리하여 효율성을 높일 수 있다는 장점이 있다. 그러나 관리조직의 이원화로 업무협조가 미흡하며 책임의식의 결여, 전문업체에 대한 감독 강화기능 필요, 운영 악화시 양방식의 결점만 노출되는 단점이 있다.<sup>3)</sup>

## 2) 관리주체의 업무

관리주체는 관리단의 지시에 따라 일반사무, 시설물의 보수교체 등 집합건축물의 재산 가치를 보존하기 위하여 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 단지 안의 경비, 청소 및 쓰레기 수거, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 관리단 회의에서 의결한 사항의 집행, 관리업무의 공개, 홍보 및 공동시설물의 사용방법에 대한 지도, 계몽, 단지 내의 토지, 부대시설 및 복리시설에 대한 무단 점유행위의 방지, 행위위반 시정조치, 단지 내에서 발생한 안전사고 및 도난사고 등에 대한 대응조치, 장기수선충당금의 징수, 적립 및 관리 등의 업무를 수행한다.<sup>4)</sup>

## 3. 오피스빌딩의 관리조직과 관리인원의 배치

### 1) 오피스빌딩의 관리조직

오피스빌딩 관리조직은 빌딩관리업무를 수행하는 곳으로서 관리사무소장을 중심으로 경리업무와 행정업무를 처리하는 사무직, 주요시설물을 안전하고 적절하게 유지·관리할 수 있는 각종의 면허소지자와 기능인들로 구성된 기술직(건축, 전기, 기계), 입주자의 생

3) 건축물유지관리협회, “빌딩관리의장·단점 비교”, 「홈페이지 공개자료실(<http://www.kamao.or.kr>)」.

4) 아파트 관리소 사람들, “관리주체와 관리사무소의 업무”, 「홈페이지 집합건물 관리업무 매뉴얼」, 2010.

화안전을 담당하는 경비직, 그리고 공용부분의 환경을 관리하는 청소직 등으로 구성된다.

오피스빌딩 관리조직은 운영관리의 경제성에 영향을 미치는 가장 중요한 요인이기에 적절한 관리인원의 구성이 중요하다. 또한 각 조직별, 직무별 업무목표를 달성하고 관리 업무를 효율적으로 수행하기 위해서는 직종별로 적절한 관리인원을 배치하여 과부족이 발생하지 않도록 하여야 한다.<sup>5)</sup>

## 2) 오피스빌딩 관리인원의 배치

오피스빌딩에 대한 자산가치를 유지 또는 향상시키기 위해서는 각 분야별로 관리인원이 과부족없이 배치되어야 관리업무의 효율성과 안정성을 확보할 수 있다. 그리고 관리인원이 부족하여 적시에 관리업무가 이루어지지 않을 경우 소유자 또는 입주자들로부터 민원이 증가할 수 있고 관리인원 간에 책임관계가 불명확할 뿐만 아니라 근로의욕이 저하되는 현상도 나타날 수 있다. 또한 관리인원이 과다할 경우에는 인건비가 증가함에 따라 건축물의 생애관련 비용에서 가장 많은 비율을 차지하는 관리운영비용이 증가하게 되어 경제성에 악영향을 초래할 수 있다. 건축물 생애주기 비용 중 관리운영 비용이 83.2%를 차지하고 있고,<sup>6)</sup> 관리운영 비용 중 인건비가 가장 많은 비중을 차지하는 것으로 조사된 연구가 이를 증명하고 있다.

## 4. 선행연구의 고찰

### 1) 오피스빌딩 관리인원에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

오피스빌딩에 대한 관리운영의 경제성 측면에서 가장 큰 영향을 미치는 관리인원에 대한 연구로서 양준석(2011)과 박형준(2023)은 <표 2-1>과 같이 회귀계수 산출 및 회귀 방정식을 활용하여 관리인원 수를 도출하였다.

양준석(2011)<sup>7)</sup>은 전국에 소재하는 5개 용도(사무용건물, 주상복합건물, 대학교 건물, 종합병원, 쇼핑센터)에 대해 건물연면적을 독립변수로, 관리인원을 종속변수로 설정하여 변수 간의 영향관계를 실증분석하였다. 이를 통하여 시설관리 직종별(관리직, 기술

5) 박형준, “사무용건물의 시설관리직종별 적정관리인원 산정에 관한 연구”, 극동대학교 대학원 박사학위 논문, 2023, p.60.

6) 김원희, “건축물 안전관리와 부동산관리업 육성”, 국토개발연구원, 1995, p.49.

7) 양준석, “건물의 용도 및 시설관리직종별 적정관리인원 산정에 관한 연구”, 극동대학교 대학원 박사학위 논문, 2011.



직, 미화직, 경비직, 전체 관리인원)로 적정 관리인원을 도출하였으며, 건물 유지관리의 경제성 및 관리업무 효율화에 영향을 미치는 다양한 요인 중 관리인원이 가장 중요하다고 하였다.

박형준(2023)<sup>8)</sup>은 사무용 건물 관리직(시설종합관리), 시설관리 기술직(시설관리), 환경미화직(환경미화관리), 경비 보안직(경비보안관리) 등의 직무종류별 관리인원 현황에 근거하여 건물연면적, 미화 관리면적, 포스트 수와 시설관리 직종별 관리인원 간의 영향관계를 실증분석하였다. 분석결과 건물연면적, 미화 관리면적, 포스트 계수값이 증가함에 따라 시설관리 직종별 관리인원 수도 비례적으로 증가함을 확인하였다.

〈표 2-1〉 양준석(2011), 박형준(2023) 연구결과 요약

직종	관리인원수	
	양준석(2011)	박형준(2023)
행정 (관리)	$1.260+0.016 \times \text{연면적}$	$0.578+0.021 \times \text{연면적}$
설비 (기술)	$3.798+0.229 \times \text{연면적}$	$0.463+0.268 \times \text{연면적}$
환경 미화	$4.928+0.383 \times \text{연면적}$	$-0.841+0.344 \times \text{연면적}$ $-1.106 + 0.439 \times \text{미화 관리면적}$
경비 (보안)	$5.144+0.134 \times \text{연면적}$	$2.842+0.136 \times \text{연면적}$ $1.052 + 3.054 \times \text{포스트 수}$
계	$15.131+0.762 \times \text{연면적}$	$3.043+0.769 \times \text{연면적}$

## 2) 오피스빌딩 관리비에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

오피스빌딩의 관리비 결정요인에 관한 연구로서 양영준(2013)과 이현준(2016)은 <표 2-2>와 같이 종속변수와 독립변수를 설정하여 변수 간의 영향관계를 분석하였다.

양영준(2013)<sup>9)</sup>은 오피스시장의 구조와 수익률을 결정하는 요소인 관리비에 영향을 미치는 요인으로서 소재지, 연면적, 경과연수, 관리인원, 주차대수 등을 독립변수로 설정하여 실증분석한 결과 관리비가 최소가 되는 규모를 추정하고 관리비에 가장 영향력이 큰 변수는 관리인원임을 확인하였다.

이현준(2016)<sup>10)</sup>은 오피스빌딩의 시설관리용역비와 시설관리인원에 영향을 미치는 요

8) 박형준, 사무용건물의 시설관리직종별 적정관리인원 산정에 관한 연구”, 극동대학교 대학원 박사학위논문, 2023.

9) 양영준, “오피스 시장의 구조와 관리비용에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2013.

인으로서 연면적, 연면적당 E/L, 강당 및 구내식당 보유, 보안게이트 여부, 계약형태, 관계사, 투자기관 소유 등을 독립변수로 설정하여 실증분석한 결과 연면적은 시설관리용역비에 음(-)의 영향을, 기타 독립변수는 양(+)의 영향을 미치는 것을 확인하였으며, 시설관리용역비의 증가원인은 인건비 증가에 따른 것임을 확인하였다.

〈표 2-2〉 이현준(2016), 양영준(2013) 연구결과 요약

직종	양영준(2013)	이현준(2016)
종속변수	관리비	시설관리용역비, 시설관리용역인원
독립변수	소재지, 연면적, 경과년수, 관리인원, 주차대수, 전기용량, 설비용량	연면적, 연면적당 E/L, 강당 및 구내식당 보유, 보안게이트 여부, 계약형태, 관계사, 투자기관 소유
연구결과	·관리비용이 최소가 되는 규모 추정, ·관리인원이 관리비용에 가장 큰 영향을 미치는 변수임을 확인	·연면적은 시설관리용역비와 시설관리용역인원에 음(-)의 영향 ·시설관리용역인원은 연면적당 E/L, 강당 및 구내식당 보유, 보안게이트 여부 등에 양(+)의 영향을 받음

### 3) 본 연구의 차별성

오피스빌딩의 관리업무는 일반사무, 건축, 전기, 기계, 방재, 미화, 경비, 주차 등 8개 분야로 구분할 수 있으며, 각 분야에 종사하는 관리인원에 대한 인건비는 운영관리 비용에서 가장 큰 비중을 차지한다. 선행연구는 오피스빌딩 관리업무에 종사하는 일반사무, 설비(기술), 환경미화, 경비(보안) 등에 대한 적절한 관리인원을 도출하였고, 오피스빌딩 관리비용에 영향을 미치는 영향요인에 대해 연구를 진행하였다. 본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 선행연구와 달리 기술분야를 건축, 전기, 기계분야로 구분하여 사무분야를 포함한 4개 분야의 관리인원과 건축연면적 간의 영향관계를 실증분석하였다. 둘째, 실증분석에서 도출된 회귀계수에 의한 관리인원과 기존 관리인원의 비교, 회귀계수에 의한 1인당 관리면적의 평균, 최대값, 최소값의 비교를 통하여 오피스빌딩의 안정적 운영수익에 영향을 미치는 관리인력의 운영에 시사점을 제시하였다.

10) 이현준, “오피스빌딩 시설관리용역비의 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2016.

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 분석대상과 자료

실증분석을 위한 대상은 서울시 도심권, 강남권, 여의도권, 기타 지역에 소재한 오피스 빌딩 중에서 건축연면적 10,000㎡ 이상으로서 중앙공급식 냉난방 설비를 갖추고 있고 전문기업에 위탁관리하고 있는 60개 동을 표본으로 추출하였다. 그리고 표본으로 추출한 오피스빌딩에 대해 2022년 12월 15일부터 12월 29일까지 관리사무소를 방문하여 체크리스트 표에 의하여 분야별 관리인원 현황을 조사하였다. 조사데이터는 시설 자동화시스템 도입으로 관리인원이 현저히 차이가 나는 경우 비교분석이 유의미하지 않다고 판단하여 이를 제외하였으며, 분석에 사용된 오피스빌딩은 52개 동이다. 분석에 사용된 오피스빌딩 규모별 빈도는 <표 3-1>과 같이 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만인 48.1%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만이 30.7%, 5만㎡ 이상이 21.2% 순으로 나타났다.

<표 3-1> 분석대상 오피스빌딩 규모별 빈도

건물 연면적	빈도	퍼센트
1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만	16	30.7
2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만	25	48.1
5만㎡ 이상	11	21.2
계	52	100.0

건물연면적 규모별, 분야별 평균 관리인원은 <표 3-2>와 같다. 건물 연면적 규모별 전체 관리인원은 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만에서 6.31명, 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만에서 11.41명, 5만㎡ 이상에서 18.56명으로 나타났다. 또한 분야별 평균 관리인원은 사무분야는 0.81명~2.10명, 건축분야는 0.81명~2.10명, 전기분야는 2.25명~6.91명, 기계분야는 2.44명~7.45명으로 나타났다. 건물연면적 규모별 평균 관리인원과 분야별 평균 관리인원은 건물연면적이 클수록 많은 것으로 나타났다.

<표 3-2> 건물연면적 규모별, 분야별 평균 관리인원

건물 연면적	사무	건축	전기	기계	전체
1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만	0.81	0.81	2.25	2.44	6.31
2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만	1.28	1.37	4.36	4.40	11.41
5만㎡ 이상	2.10	2.10	6.91	7.45	18.56

건물연면적 규모별, 분야별 1인당 평균 관리면적은 <표 3-3>과 같다. 건물연면적 규모별 전체인원의 1인당 평균 관리면적은 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만에서 2,505㎡, 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만에서 3,088㎡, 5만㎡ 이상에서 4,279㎡으로 나타났다. 또한 분야별 1인당 평균 관리면적은 사무분야는 19,462㎡~37,956㎡, 건축분야는 19,462㎡~37,956㎡, 전기분야는 7,028㎡~11,487㎡, 기계분야는 6,487㎡~10,646㎡로 나타났다. 건물연면적 규모별 1인당 평균 관리면적과 분야별 1인당 평균 관리면적은 건물연면적이 클수록 많은 것으로 나타났다.

〈표 3-3〉 건물연면적 규모별, 분야별 1인당 평균 관리면적

건물 연면적	사무	건축	전기	기계	전체
1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만	19,462	19,462	7,028	6,487	2,505
2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만	27,500	25,882	8,073	8,000	3,088
5만㎡ 이상	37,956	37,956	11,487	10,646	4,279

## 2. 분석모형과 연구가설 설정

### 1) 단순선형회귀분석

회귀분석은 하나의 종속변수(Dependent Variable)가 하나 또는 그 이상의 설명변수(Explanatory Variable)에 어떻게 의존하고 있는지를 분석하는 것이다. 단순선형회귀분석은 설명변수인 하나의 독립변수(Independent Variable)가 하나의 종속변수(Dependent Variable)에 어떠한 영향을 미치는지를 확인하기 위해 실시하는 분석방법이다. 단순선형회귀방정식은 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_i + \varepsilon_i$$

( $Y_i$ 는 종속변수,  $\beta_0$ 는 절편이며 상수,  $\beta_1$ 는 기울기이며 회귀계수,  $X_i$ 는 독립변수,  $\varepsilon_i$ 는 오차항)

독립변수와 종속변수 간에 인과관계를 확인하기 위하여 ‘독립변수가 종속변수에 영향을 미치지 않을 것이다’라는 귀무가설(H0)과 ‘독립변수가 종속변수에 영향을 미칠 것이다’라는 대립가설(H1)을 설정할 수 있다.

## 2) 변수의 선정과 분석모형

오피스빌딩 관리인원은 건축물의 규모, 관리방식(위탁관리, 직영관리, 혼합관리 등), 법적 구비요건(시설 책임자, 관리자의 선임기준 등) 등 다양한 변수에 따라 달라질 수 있다. 그리고 관리업무는 사무, 건축, 전기, 기계, 방재, 미화, 경비, 주차 등 8개의 분야로 구분된다. 분석대상 오피스빌딩은 모두 위탁관리 방식으로 운영되고 있고, 법적 구비요건은 각 건축물마다 모두 적법하게 갖추고 있다고 보고 관리방식과 적법요건은 설명변수에 포함하지 않았다. 또한 8개의 관리업무 분야 중 미화, 경비, 주차담당 인원은 각 오피스빌딩마다 편차가 심하여 제외하였다. 따라서 본 연구에서는 <표 3-4>와 같이 건물연면적을 독립변수로, 인원관련 변수(사무, 건축, 전기, 기계분야 관리인원)를 종속변수로 설정하였다. 종속변수로 활용하는 오피스빌딩 관리인원은 분석대상 오피스빌딩 관리사무소에서 사무, 건축, 전기, 기계분야에 종사하는 직원을 대상으로 하였다.

<표 3-4> 건물연면적 대비 인원관련 변수

구분	독립변수	종속변수				
	건축물 관련 변수	분야별 인원관련 변수				
변수	건축연면적	사무	건축	전기	기계	전체
단위	m <sup>2</sup>	명	명	명	명	명

본 연구에서 독립변수와 종속변수 간에 영향관계를 분석하기 위하여 다음과 같이 단순선형회귀모형을 연구모형으로 설정하였다.

$$Y_i = B_0 + A \times X_i + \varepsilon_i$$

(Y<sub>i</sub>는 관리인원, B<sub>0</sub>는 절편이며 상수, A는 기울기이며 회귀계수, X<sub>i</sub>는 건물연면적, ε<sub>i</sub>는 오차항)

## 3) 연구가설의 설정

본 연구에서는 분석대상 오피스빌딩의 관리인원을 조사한 결과 건물연면적이 커질수록 관리인원, 1인당 관리면적이 증가하는 경우가 많다는 점에 착안하여 건물연면적과 관리인원 간의 인과관계를 확인하기 위한 가설을 다음과 같이 설정하였다.

H1 : 건물연면적은 전체 관리인원에 영향을 미칠 것이다.

h1 : 건물연면적은 사무분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다.

h2 : 건물연면적은 건축분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다.

h3 : 건물연면적은 전기분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다.

h4 : 건물연면적은 기계분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다.

## IV. 실증분석

### 1. 건물연면적과 관리인원 간의 영향관계 분석

#### 1) 건물연면적이 사무분야 관리인원에 미치는 영향

‘건물연면적은 사무분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다’라는 가설 h1의 검정결과, <표 4-1>과 같이 t값은 3.068( $p=0.003$ )로 통계적 유의수준하에서 영향을 미치는 것으로 나타나 가설 h1은 채택되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 사무분야 관리인원은 증가한다는 것을 알 수 있다. 회귀모형은 F값이  $p=0.003$ 에서 9.415의 수치를 보이고 있으며, 회귀식에 대한  $R^2=0.158$ 로 15.8%의 설명력을 보이고 있다.

<표 4-1> 건물연면적이 사무분야 관리인원에 미치는 영향

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	F	$R^2$
	B	표준오차	$\beta$			
(상수)	0.773	0.207		3.729	9.415	0.158
건물연면적	0.013	0.004	0.398	3.068		

a. 종속변수: 사무분야 관리인원

#### 2) 건물연면적이 건축분야 관리인원에 미치는 영향

‘건물연면적은 건축분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다’라는 가설 h2의 검정결과, <표 4-2>와 같이 t값은 7.655( $p=0.000$ )로 통계적 유의수준하에서 영향을 미치는 것으로

나타나 가설 h2는 채택되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 건축분야 관리인원은 증가한다는 것을 알 수 있다. 회귀모형은 F값이  $p=0.000$ 에서 58.597의 수치를 보이고 있으며, 회귀식에 대한  $R^2=0.540$ 로 54.0%의 설명력을 보이고 있다.

〈표 4-2〉 건물연면적이 건축분야 관리인원에 미치는 영향

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	F	$R^2$
	B	표준오차	$\beta$			
(상수)	0.418	0.156		2.684	58.597	0.540
건물연면적	0.024	0.003	0.735	7.655		

a. 종속변수 : 건축분야 관리인원

### 3) 건물연면적이 전기분야 관리인원에 미치는 영향

‘건물연면적은 전기분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다’라는 가설 h3의 검증결과, <표 4-3>과 같이 t값은 9.291( $p=0.000$ )로 통계적 유의수준하에서 영향을 미치는 것으로 나타나 가설 h3은 채택되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 전기분야 관리인원은 증가한다는 것을 알 수 있다. 회귀모형은 F값이  $p=0.000$ 에서 86.325의 수치를 보이고 있으며, 회귀식에 대한  $R^2=0.633$ 로 63.3%의 설명력을 보이고 있다.

〈표 4-3〉 건물연면적이 전기분야 관리인원에 미치는 영향

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	F	$R^2$
	B	표준오차	$\beta$			
(상수)	2.091	0.298		7.013	86.325	0.633
건물연면적	0.056	0.006	0.796	9.291		

a. 종속변수 : 전기분야 관리인원

### 4) 건물연면적이 기계분야 관리인원에 미치는 영향

‘건물연면적은 기계분야 관리인원에 영향을 미칠 것이다’라는 가설 h4의 검증결과, <표 4-4>와 같이 t값은 11.818( $p=0.000$ )로 통계적 유의수준하에서 영향을 미치는 것으로 나타나 가설 h4는 채택되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 기계분야 관리인원은

증가한다는 것을 알 수 있다. 회귀모형은 F값이 p=0.000에서 139.669의 수치를 보이고 있으며, 회귀식에 대한  $R^2=0.736$ 로 73.6%의 설명력을 보이고 있다.

〈표 4-4〉 건물연면적이 기계분야 관리인원에 미치는 영향

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	F	$R^2$
	B	표준오차	$\beta$			
(상수)	1.337	0.337		3.965	139.669	0.736
건물연면적	0.080	0.007	0.858	11.818		

a. 종속변수 : 기계분야 관리인원

### 5) 건물연면적이 전체 관리인원에 미치는 영향

‘건물연면적은 전체 관리인원에 영향을 미칠 것이다’라는 가설 H1의 검정결과, <표 4-5>와 같이 t값은 12.750(p=0.000)로 통계적 유의수준하에서 영향을 미치는 것으로 나타나 가설 H1은 채택되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 전체 관리인원은 증가한다는 것을 알 수 있다. 회귀모형은 F값이 p=0.000에서 162.553의 수치를 보이고 있으며, 회귀식에 대한  $R^2=0.765$ 로 76.5%의 설명력을 보이고 있다.

〈표 4-5〉 건물연면적이 전체 관리인원에 미치는 영향

변수	비표준화 계수		표준화 계수	t	F	$R^2$
	B	표준오차	$\beta$			
(상수)	4.619	0.673		6.861	162.553	0.765
건물연면적	0.173	0.014	0.875	12.750		

a. 종속변수 : 전체 관리인원

## 2. 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원의 비교

### 1) 회귀계수에 의한 관리인원

건물연면적과 관리인원 간에 인과관계를 단순선형회귀분석한 결과 건물연면적은 관리인원에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이에 근거한 사무, 건축, 전기, 기계 분야별 회귀계수와 상수는 <표 4-6>과 같다.



〈표 4-6〉 단순선형회귀분석 결과에 의한 회귀계수

구분	사무	건축	전기	기계	전체
회귀계수	0.013	0.024	0.056	0.080	0.173
상수	0.773	0.418	2.091	1.337	4.619

단순선형회귀분석 결과에 근거한 각 분야별 회귀계수 값을 활용하여 단순선형회귀방정식을 <표 4-7>과 같이 수립할 수 있으며, 회귀계수에 의한 관리인원은 분야별 관리인원의 회귀방정식에 의하여 도출할 수 있다.

〈표 4-7〉 회귀계수에 의한 분야별 관리인원의 회귀방정식

분야별	회귀방정식
사무	$Y_i = 0.773 + 0.013 \times X_1, X_2 \dots X_i$
건축	$Y_i = 0.418 + 0.024 \times X_1, X_2 \dots X_i$
전기	$Y_i = 2.091 + 0.056 \times X_1, X_2 \dots X_i$
기계	$Y_i = 1.337 + 0.080 \times X_1, X_2 \dots X_i$
전체	$Y_i = 4.619 + 0.173 \times X_1, X_2 \dots X_i$

분석대상 오피스빌딩에 대하여 분야별 관리인원의 회귀방정식을 적용하여 <표 4-8>과 같이 회귀계수에 의한 분야별 평균 관리인원을 도출할 수 있다.

〈표 4-8〉 회귀계수에 의한 분야별 평균 관리인원

건물 연면적	사무	건축	전기	기계	전체
1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만	0.98	0.80	2.98	2.60	7.36
2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만	1.23	1.24	4.06	4.15	10.68
5만㎡ 이상	1.81	2.32	6.54	7.69	18.36

## 2) 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원과 비교

분석대상 오피스빌딩 관리인원의 적절성을 추정하기 위하여 건물연면적 규모별, 분야별로 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원을 <표 4-9>와 같이 비교하

였다.

건물 연면적 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만에서 건축분야는 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과한 것으로 나타났고, 사무, 전기, 기계분야는 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원에 미달한 것으로 나타났다. 건물 연면적 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만에서 사무, 건축, 전기, 기계분야 모두 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과한 것으로 나타났다. 건물 연면적 5만㎡ 이상에서 사무, 전기분야는 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과한 것으로 나타났고, 건축, 기계분야는 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원에 미달한 것으로 나타났다.

<표 4-9> 기존 평균 관리인원과 회귀계수에 의한 평균 관리인원 비교

건물 연면적	사무		건축		전기		기계		전체	
	기존	회귀	기존	회귀	기존	회귀	기존	회귀	기존	회귀
1만㎡ 이상~ 2만5천㎡ 미만	0.81	0.98	0.81	0.80	2.25	2.98	2.44	2.60	6.31	7.36
기존/회귀(%)	82.7		101.3		75.5		93.8		85.7	
2만5천㎡ 이상~ 5만㎡ 미만	1.28	1.23	1.37	1.24	4.36	4.06	4.40	4.15	11.41	10.68
기존/회귀(%)	104.1		110.5		107.4		106.0		106.8	
5만㎡ 이상	2.10	1.81	2.10	2.32	6.91	6.54	7.45	7.69	18.56	18.36
기존/회귀(%)	116.0		90.5		105.7		96.9		101.1	

### 3. 1인당 관리면적의 평균, 최대값, 최소값 비교

1인당 관리면적이 일정범위의 건물연면적 규모별로 차이가 있는지를 확인하기 위하여 건물 연면적을 회귀계수에 의한 관리인원으로 나누어 평균, 최소값, 최대값을 구하였다. 1인당 관리면적의 최대값을 평균값, 최소값과 비교함으로써 어느 분야에서 과대평가 되거나 과소평가되고 있는지 여부를 추정할 수 있을 것이다.<sup>11)</sup>

#### 1) 건물연면적 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만

건물연면적 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만에서 1인당 관리면적의 최대값과 평균을 비교하면 <표 4-10>과 같이 사무분야 1.34, 건축분야 1.21, 전기분야 1.29, 기계분야 1.20으로

11) 서병호, “빌딩의 적정 관리인원”, 「월간 빌딩문화」, 3권, (주)정성 D&M, 1995, p.82.

나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다. 1인당 관리면적의 최대값과 최소값을 비교하면 사무분야 1.79, 건축분야 1.47, 전기분야 1.67, 기계분야 1.46으로 나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다.

**<표 4-10> 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만에서 1인당 관리면적 평균, 최소, 최대값**

구분	사무	건축	전기	기계	전체
평균	16,040	19,608	5,263	6,010	2,128
최소값	12,009	16,129	4,064	4,962	1,687
최대값	21,455	23,711	6,807	7,240	2,675
최대값/평균	1.34	1.21	1.29	1.20	1.26
최대값/최소값	1.79	1.47	1.67	1.46	1.59

### 2) 건물연면적 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만

건물연면적 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만에서 1인당 관리면적의 최대값과 평균을 비교하면 <표 4-11>과 같이 사무분야는 1.23, 건축분야 1.11, 전기분야 1.21, 기계분야 1.11로 나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다. 1인당 관리면적의 최대값과 최소값을 비교하면 사무분야 1.53, 건축분야 1.25, 전기분야 1.42, 기계분야 1.24로 나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다.

**<표 4-11> 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만 1인당 관리면적 평균, 최소, 최대값**

구분	사무	건축	전기	기계	전체
평균	28,310	27,598	8,406	8,393	3,251
최소값	22,769	24,558	7,161	7,492	2,795
최대값	34,752	30,740	10,134	9,321	3,742
최대값/평균	1.23	1.11	1.21	1.11	1.15
최대값/최소값	1.53	1.25	1.42	1.24	1.34

### 3) 건물연면적 5만㎡ 이상

건물연면적 5만㎡ 이상에서 1인당 관리면적의 최대값과 평균을 비교하면 <표 4-12>

와 같이 사무분야는 1.44, 건축분야 1.16, 전기분야 1.30, 기계분야 1.15로 나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다. 1인당 관리면적의 최대값과 최소값을 비교하면 사무분야 1.70, 건축분야 1.24, 전기분야 1.48, 기계분야 1.23으로 나타나 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다.

〈표 4-12〉 5만㎡ 이상에서 1인당 관리면적 평균, 최소, 최대값

구분	사무	건축	전기	기계	전체
평균	41,916	33,296	11,663	10,069	4,181
최소값	35,515	31,060	10,309	9,415	3,794
최대값	60,258	38,544	15,215	11,598	5,142
최대값/평균	1.44	1.16	1.30	1.15	1.23
최대값/최소값	1.70	1.24	1.48	1.23	1.36

위의 <표 4-10>~<표 4-12>에서 각 규모별, 분야별 1인당 관리면적은 1만㎡ 이상~2만5천㎡ 미만 < 2만5천㎡ 이상~5만㎡ 미만 < 5만㎡ 이상의 순으로 사무, 건축, 전기, 기계분야에서 모두 증가한 것으로 분석되었다. 오피스빌딩 관리인원 운영에서도 규모의 경제가 작용하고 있다고 볼 수 있다.

## V. 결론

최근 오피스빌딩의 과잉공급과 경기침체 영향으로 인하여 과거 오피스빌딩의 자산수익을 중시하는 시장에서 관리운영 수익의 확보를 중시하는 수익형 시장으로 그 흐름이 전환됨에 따라 효율적이고 합리적인 건축물의 관리, 운영이 필요하며, 경제성에 가장 많은 영향을 주는 오피스빌딩 관리인원의 적절성 여부는 매우 중요한 문제라고 할 수 있다. 결국 오피스빌딩의 관리, 운영에서 관리인력의 적절한 운영을 통한 인건비 절감이 주요 관심사가 될 수 밖에 없을 것이다.

이러한 문제인식하에 본 연구에서는 서울시 내에 소재한 오피스빌딩 중 분석대상에 대해 기존 관리인원 현황을 조사하여 건물연면적과 사무, 건축, 전기, 기계분야별 관리인원의 영향관계를 확인하기 위해 단순선형회귀분석을 실시하였다. 그리고 사무, 건축, 전기, 기계 등 관리업무 분야별 관리인원에 대한 단순선형회귀분석으로부터 회귀계수를 도출하였고, 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원의 비교분석, 회귀계수

에 의한 1인당 관리면적의 최대값과 평균, 최대값과 최소값의 비교분석을 실시하였다.

본 연구에서는 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원의 비교분석, 1인당 관리면적의 최대값과 평균, 최대값과 최소값의 비교분석을 통하여 오피스빌딩 관리인력 운영에 대한 정답을 구하기보다는 하나의 방향성을 제시하고자 하였다.

본 연구의 실증분석 결과와 시사점은 다음과 같다.

첫째, '건물연면적은 전체 관리인원, 사무분야, 건축분야, 전기분야, 기계분야에 영향을 미칠 것이다'라는 가설 H1(h1, h2, h3, h4)은 채택되는 것으로 나타나 오피스빌딩의 건물연면적은 분야별 관리인원과 전체 관리인원에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉, 건물연면적의 규모가 커질수록 오피스빌딩 관리인원은 증가함을 의미한다.

둘째, 건물연면적 규모별, 분야별 기존 평균 관리인원과 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 비교분석한 결과 건물 연면적 1만<sup>2</sup> 이상~2만5천<sup>2</sup> 미만에서는 건축분야, 건물연면적 2만5천<sup>2</sup> 이상~5만<sup>2</sup> 미만에서는 사무, 건축, 전기, 기계분야 모두, 5만<sup>2</sup> 이상에서는 사무, 전기분야에서 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과한 것으로 나타났다. 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과한다면 이는 오피스빌딩 관리운영 수익에 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 따라서 오피스빌딩 관리, 운영의 효율성을 제고하기 위해서 기존 평균 관리인원이 회귀계수에 의한 평균 관리인원을 초과하는 분야는 관리인원의 적절한 배치에 초점을 맞춘다면 비용절감의 가능성이 상대적으로 높아질 수 있음을 의미한다고 볼 수 있다.

셋째, 회귀계수에 의한 1인당 관리면적의 최대값을 평균값, 최소값과 비교분석한 결과 건물연면적 1만<sup>2</sup> 이상~2만5천<sup>2</sup> 미만, 건물연면적 2만5천<sup>2</sup> 이상~5만<sup>2</sup> 미만, 건물연면적 5만<sup>2</sup> 이상 규모의 오피스빌딩 관리업무 분야 중 사무분야와 전기분야에서 1인당 관리면적의 편차가 비교적 크게 나타났다. 이는 앞서 조사데이터의 분석결과와 같이 건물연면적이 클수록 건물연면적 규모별 1인당 평균 관리면적과 분야별 1인당 평균 관리면적이 많은 것으로 나타난 점과 1인당 관리면적은 비용절감에 영향을 미치는 관리인원과도 밀접한 관련이 있다는 점을 감안하여 1인당 관리면적의 최대값과 평균, 최소값 간에 편차가 크게 나타난 분야에 대해 관리인원의 적절한 배치가 필요하다는 점을 시사한다.

넷째, 본 연구에서는 오피스빌딩의 기존 관리인원에 대한 분석결과를 통하여 관리인력 운영에 대한 시사점 또는 방향성을 제시하고 있으므로 다른 기존 건물의 관리인원의 적절성 여부에 대한 판단에 도움이 될 수 있고, 건물을 신축하거나 증축 또는 리모델링에 따라 개략적으로 관리인원 추정이 필요한 경우 이를 모형으로 삼을 수 있다고 본다.

본 연구는 오피스빌딩의 관리인원에 영향을 주는 요인과의 영향관계를 실증분석함에

있어서 관리인원에 영향을 주는 설명변수가 충분하지 않다는 한계점이 존재한다. 향후에는 오피스빌딩 관리에 있어서 실제 관리 업무량, 관리비, 시스템 자동화 정도, 관리업무 담당자에 대한 인식조사 등 다양한 변수를 활용한 변수 간의 영향관계 분석을 통하여 보다 더 확장된 연구결과가 도출되기를 기대한다.

### 〈 국문요약 〉

최근에는 수익형 부동산을 선호하여 보유기간 동안의 운영수익(Operating income)을 중요시하게 됨에 따라 건축물의 효율적인 유지관리의 필요성이 제기되었고 경제성 측면에서 많은 비중을 차지하는 인건비 절감은 중요한 이슈가 되고 있다.

본 연구에서는 단순선형회귀분석을 통하여 서울시 내에 위치한 일정규모 이상의 오피스빌딩의 건축연면적이 관리인원에 미치는 영향을 분석하였으며 연구결과는 다음과 같다. 첫째, 건물연면적과 관리인원 간에는 정(+)의 관계가 확인되었으며, 건물연면적 규모별로 회귀계수에 의한 평균 관리인원과 기존 평균 관리인원 간의 차이가 어느 정도인지를 확인할 수 있었다. 둘째, 건물연면적 규모에 따른 1인당 관리면적의 최대값과 평균값 차이 또는 최대값과 최소값의 차이 비교를 통하여 각 관리분야별 1인당 관리면적의 편차를 확인할 수 있었다. 본 연구결과는 건축물의 효율적인 유지관리와 경제성 측면에서 가장 큰 이슈가 되고 있는 인건비 절감을 위한 적절한 관리인력 운영에 시사점을 제시하였다는 점에서 의의가 있다.

### 〈참고문헌〉

1. 건축물유지관리협회, “빌딩관리외장·단점 비교”, 「홈페이지 공개자료실」, 2010.
2. 이현준, “오피스빌딩 시설관리용역비의 결정요인에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사 학위논문, 2016.
3. 김원희, “건축물 안전관리와 부동산관리업 육성”, 국토개발연구원, 1995.
4. 박형준, “사무용건물의 시설관리직종별 적정관리인원 산정에 관한 연구”, 극동대학교 대학원 박사학위논문, 2023.
5. 서도희, “오피스빌딩 소득수익률의 변동요인에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 박사학위논문, 2015.
6. 서병호, “빌딩의 적정 관리인원”, 「월간 빌딩문화」, 3권, (주)정성 D&M, 1995.
7. 아파트 관리소 사람들, “4.1.2 관리주체와 관리사무소의 업무”, 「홈페이지 집합건물 관리업무 매뉴얼」, 2010.

8. 양영준, “오피스 시장의 구조와 관리비용에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
9. 양준석, “건물의 용도 및 시설관리직종별 적정관리인원 산정에 관한 연구”, 극동대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
10. 정유신, “서울시 오피스빌딩의 임대료 결정요인, 지수 및 투자수익률에 관한 연구”, 경기대학교 대학원 박사학위논문, 2010.

논문투고일: 2023. 10. 30 심사완료일: 2023. 11. 25 게재확정일: 2023. 11. 30





# 전세사기 예방을 위한 공인중개사의 역할과 개선방안\*

## A role and improvement plan of professional qualifications to prevent jeonse fraud

김성용(Kim, Sung-Yong)\*\*

신광문(Sin, Gwang-Mun)\*\*\*

### 目次

#### I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위

#### II. 이론적 고찰

1. 전세제도 및 전세사기 원인과 유형
2. 사회정체성이론
3. 선행연구
4. 연구의 차별성

#### III. 지역별 주택가격 및 정부의 주요 대책

1. 연립주택 매매시장 주택 현황
2. 연립주택 전세시장 주택 현황
3. 정부의 주요 대책

#### IV. 기초 통계량

1. 인구특성
2. 집단 간 인식 특성

#### V. 결론

### < Abstract >

Recently, the government announced measures to prevent the damage from lease fraud identify the direct cause and quickly resolve it by providing low-interest loans to victims or granting them eligibility to live in public rental housing. However, market-based measures through the market's self-regulation ability were needed, rather than proactive and short-term measures. For this purpose, this study analyzed the expert group by dividing it into groups to suggest policies based on the self-regulation ability of experts. As a result of the analysis, it is necessary to improve the system for verifying and explaining the mediation target and

\* 본 논문은 주저자의 한국부동산원(부동산포커스)의 원고를 수정하였습니다.

\*\* (주)씨알부동산경제연구소 대표이사, 부동산학박사(주저자).

\*\*\* 한국공인중개사협회 부동산정책연구원 책임연구원, 부동산학박사(공동저자).

protecting the property rights of tenants. Secondly, the Korea Association of Realestators provide information such as real estate listings and prices, establish a system to provide information, and perform the duty of resolving the right to know and information asymmetry of the people. Third, it is necessary to improve the self-regulatory and objective ethical standards to enhance the professional ethics of experts. Fourth, it is necessary to improve the education system to enhance professionalism. To this end, the programs for practical education, professional education, and training education should be supplemented to suit the practice. Through this, transparent professional ethics and professionalism should be strengthened, and information asymmetry should be minimized to overcome the trust of the people.

Key-Word : Jeonse fraud, Social Identity theory, Real estate Agent Ethics.

한글주제어 : 전세사기, 사회적정체이론, 공인중개사 윤리.

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 ‘갭(Gap)투자’로 사회적으로 화제가 된 대다수의 “영끌”은 무주택에 따른 상실감 회복과 재정거래를 목적으로 매수자인 청년층의 힘든 경제적 특성에도 불구하고 이루어졌다. 그러므로 주택가격과 기존의 전세보증금 또는 시세가 하락하면 기존 전세보증금의 반환이 어려워진다. 지난해 하반기부터 국내 주택경기가 하락 국면에 들어서면서 수도권외의 다세대주택과 연립주택 전세 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못한 사례가 발생하였다. 원인은 매매대금과 전세보증금의 차이를 이용한 방식으로, 높은 자본차익 수익률을 얻기 위해 전세보증금을 무리하게 받아 무자본으로 매입하여 발생한다. 전세는 여러 요인이 복합적으로 작용하는데, 임대인과 임차인의 정보의 비대칭이 가장 관련이 깊다. 특히 임차인은 해당 주택의 정보를 임대인보다 알기 어렵고, 복잡한 권리관계와 주변 현황에 대한 지식이 부족하여 피해의 대상이 된다. 주택도시보증공사(HUG) 자료에 따르면 전세보증금을 반환하지 못한 사례 수는 2018년 372건에서 2022년 5,443건으로 매년 증가하였고, 피해가 발생한 금액도 11,726억 원으로 집계되어 사회적 문제가 되었다. 특히, 피해를 당한 계층과 유형이 상대적으로 소득과 자산 등 경제력이 낮은 사회초년생이나 신혼부부 등과 이들이 주로 거주하는 수도권지역의 연립주택과 다가구주택 등

에서 많이 발생하였다. 이는 아파트보다 선(先) 순위 권리관계의 확인이 어렵고 매매가격 대비 전세보증금 비율이 아파트보다 높기 때문이다. 「공인중개사법」에서는 공인중개사의 확인·설명 의무를 규정하여 매수자 또는 임차인에게 필요한 중요한 중개대상물의 정보를 제공하고 재산상 손해가 발생하면, 배상하도록 규정하고 있다. 하지만, 최근 한국언론진흥재단의 빅카인즈(www. bigkinds)에서 전세 사기와 관련된 키워드를 분석한 결과와 “전세 사기 특별단속 (2022.7.25. ~ 2023.1.24.)”기간에 적발된 결과 및 “전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 토론회(2023.3.8.)”의 내용을 종합하면, 전체 피의자 가운데 중개보조원을 포함한 공인중개사는 1,941명 중 373명(19.2%)으로 개업공인중개사가 전세 사기와 연관성이 큰 것으로 나타났다.

이러한 사회적 배경에서 정부는 전세 사기의 피해를 예방하기 위해 총 4차례 관련 대책을 발표하였다. 주요 대책은 전세사기 피해 방지와 적정 시세 확인을 위한 ‘안심전세앱’ 개발, 대항력 악용을 방지하기 위한 선(先) 순위 담보대출 방지, 보증보험의 단점을 보완하기 위한 전세금 반환보증 금액 하향 등 전세사기 원인을 직접적이고 빠른 해결을 위해 대책을 발표하였다. 또한, 피해자를 대상으로 저금리로 대출을 해주거나 공공임대주택에 거주할 수 있는 자격을 부여하는 내용이 포함되었다. 하지만 발표된 대책은 정부의 주도적이고 단기적인 대책 위주로 시장의 자정 능력을 통한 보완 대책이 필요하므로, 이를 제도적이고 장기적인 방향으로 시사점을 제시하고자 하였다.

## 2. 연구의 범위

이 연구는 공인중개사의 업무 역할에 따른 인식조사를 통한 전세사기의 예방을 위해 공인중개사와 부동산전문가 등을 대상으로 2023년 2월 17일부터 2월 24일까지 8일 동안 전국을 공간적 범위로 설문조사를 실시하여 총 1,600부의 설문지를 회수하였다. 회수된 설문지 가운데 이상값과 결측값이 있는 84부를 제거한 1,516부를 이용하여 전세사기 원인과 공인중개사의 업무의 연관성을 확인·설명 의무와 직업윤리 그리고 전문성으로 구분하고 기초통계량을 분석하여 건전한 전세사기 예방 환경을 조성하기 위한 개선 방안을 도출하였다.

이 연구는 서론에서 사회적 배경 및 연구의 목적을 기술하고 제2장에서는 전세제도와 전세사기에 대한 원인 및 유형을 알아보았다. 특히 공인중개사와 공인중개사를 제외한 전문가의 전세사기에 대한 편견의 이론적 근거로 사회정체성이론을 제시하고 선행연구를 고찰하였다. 제3장은 윤석열 정부에서 발표한 전세사기 예방 및 대책에 대한 주요 내용과 아파트와 연립주택의 주택점유별 거래량과 평균 가격을 시계열로 정리하였다. 제4장에서는 공인중개사와 공인중개사를 제외한 부동산전문가를 대상으로 인식조사를 분

석하여 사회경제성이론을 검증하였다, 마지막 제5장에서 부동산 전문가집단 간의 의식조사에 대한 분석 결과를 바탕으로 전세사기 예방을 위한 개선 방안을 제시하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 전세제도 및 전세사기 원인과 유형

고가의 필수재이며 투자재인 주택은 높은 거주 비용으로 전세, 월세 등의 주거유형과 주택금융이 발전하였다. 유연한 자본시장의 가정에 기초한 전통적인 주택담보대출에서 주택 소유 여부는 가계소득 수준보다 축적된 자산의 수준에 결정되므로, 주택을 매입하기 위해서 임차인은 월세보다 전세를 선호한다. 전세보증금은 임대인과 임차인에게 서로 다른 성격을 갖는데, 임차인은 소유자에게 보증금을 맡기고 주택을 빌려 거주하다 계약에 따른 거주기간이 완료되면 맡긴 보증금을 돌려받는다. 반면 임대인은 주택을 매입할 때 매매가격 중에 부족한 금액을 전세보증금으로 충당하므로 무이자로 타인자본을 이용하여 주택을 매입하는 역할을 한다. 그러므로 임대인에게 임차인의 전세보증금은 타인자본이므로 안전하게 보관하여 돌려줄 의무가 있으며, 임차인은 계약기간 동안 별도의 임대료를 지급하지 않고 주택서비스를 이용하고 향후 주택매입 자금으로 활용된다(김대원·조주현, 2012)<sup>1)</sup>. 따라서 전세보증금은 매매가격의 상승폭보다 전세가격의 상승폭이 높거나 전세가격의 하락폭보다 매매가격의 하락폭이 높은 주택시장일수록 임차인의 보증금을 안전하게 반환받기 어려워진다. 특히, 아파트보다 전세가율이 높은 연립주택과 다가구주택이 전세사기의 위험에 노출된다.

주택시장에서 전세는 임대인이 임차인에게 주택을 임대하고 임차인은 임대인에게 보증금을 지급하여 임대인의 해당 부동산이 제공하는 서비스를 임차인이 이용하기 위한 계약이다. 전세는 우리나라와 볼리비아와 인도 일부 지역 등 몇 개의 국가에서만 이루어지는 계약으로, 임차인이 주택매입을 위해 거주 비용을 줄이는 방법으로 주로 사용된다. 그러므로 전세제도는 임차인에게는 주거 사다리의 역할, 임대인에게는 타인자본에 대한 이자를 주지 않고 이용하는 금융제도의 방법으로 역할을 한다. 부동산시장에서 가격결정은 부동산 특성과 부동산시장의 특성을 원인으로 소유자의 독점적 권리에 따라 가격이 형성되고 결정된다. 특히 부동산과 부동산시장의 여러 특성 중 정보의 비대칭은 소유자

1) 김대원·조주현, “서울시 아파트 전세가격 및 전세금비용 변동의 결정요인 분석”, 『주택분석』, 제20권 제3호, 한국주택학회, 2012, pp.183-204.

의 가격결정에 직접적인 영향을 주는 주요 원인이다. 이에 정부는 정보의 비대칭을 해소하기 위하여 “전문 자격사제도”와 “관리 감독기구”를 설치하여, 부동산 평가는 감정평가사가, 중개는 공인중개사만이 할 수 있도록 제도화시켰다. 하지만 최근 사회적 문제로 발생한 전세사기는 전문자격사의 전문성과 직업윤리 등이 퇴색되면서 피해가 발생되었다. 전세사기의 주요 원인을 보면, ‘임대차보호법의 제도적 허점’, ‘전문자격사의 윤리 의식 부족’, ‘임차인과 임대인의 정보 비대칭 문제’, ‘시장 모니터링 기능의 취약’으로 요약된다. 이 중에서 ‘임대차보호법의 제도적 문제’는 단기적인 개선이 가능하지만, ‘전문가의 윤리 의식 및 전문성 부족’은 장기적이고 단계적으로 개선해야 한다. 또한, ‘전세사기의 정보 비대칭’은 내용의 범위가 넓고 많은 제도적 논의가 필요하고 임대인의 재정 현황, 계약기간, 지역적 특성, 주변 환경 등에 따라 다변화하는 주택가격까지 고려해야 한다. 그러므로 전세사기의 원인은 쉽게 개선될 수도 있지만, 중장기적이고 다양한 논의와 당사자 간의 갈등 조정 등 여러 요인이 서로 얽여있다.

지난 정부에서 경기회복을 위한 저금리 기조와 풍부한 유동성 및 전세보증금 대출 등이 직접적인 가격 상승의 원인이 되었다. 최근 전세가격이 상승하면서 임차인의 거주 비용이 증가하고, 전세 계약 해지 시 임차인이 전세보증금을 돌려받지 못하는 사례가 발생하였다. 특히, 상승하는 임차보증금은 임차인의 거주 비용을 상승시켰고 임차보증금을 마련하지 못한 가구는 하위지역과 연립주택과 다세대주택으로 이동하는 사례가 증가하였다.

이러한 상황에서 정부는 국내외 힘든 경제 상황으로 기준금리를 인상하였고, 금리의 인상은 유동성의 축소로 이어져 주택 매매가격 및 거래량이 감소하며 주택시장이 하락하는 국면으로 주택가격 상승 시점 대비 전세가율이 증가하였다. 임재만(2023)<sup>2)</sup>은 시민사회대책위원회가 주최한 기자간담회에서 전국 주택의 전세가율은 2021년 기준 75.5%에서 2022년 90.6%로 세종특별자치시를 제외한 모든 시도에서 증가하였는데, 특히 아파트의 전세가율은 2020년 이전까지 약 80%를 유지하다 2021년 92.2%, 2022년 상반기부터 100%를 초과하여 하반기에는 110.5%까지 증가하여 임차보증금을 회수하기 어려운 사례가 증가한다고 밝히고 있다.

최근 발생한 전세 사기의 유형은 크게 ‘깡통전세’와 ‘사기 계약’으로 구분되는데, 특히, ‘사기 계약’은 ‘대항력 약용’, ‘중요 사실 허위 및 미고지’, ‘무권리자의 계약’ 등의 정보의 비대칭이 원인으로 발생하였다. 이는 개업공인중개사와 감정평가사 등의 전문성과 직업윤리 의식 부재가 주된 원인으로 판단된다. 하지만 ‘전세 사기’라는 사회적 문제에

2) 임재만, “전세사기·깡통전세 특별법 설명 기자간담회”, 전세사기·깡통전세 해결을 위한 시민사회대책위원회, 2023, p.52.

감정평가사와 공인중개사 그리고 정부 및 임대인과 금융권은 사회적 책임에 대하여 회피하며 서로 다른 집단에 원인을 전가하는 모습을 보인다. 이에 본 연구에서는 자신이 속한 집단(감정평가사, 개업공인중개사, 금융권, 보증회사, 임대인 등)간의 명확한 위계와 집단행동을 위한 이론적 기반을 마련하기 위하여 사회정체성이론을 알아본다.

## 2. 사회정체성이론

개인의 정체성은 인간이 태어날 때부터 기본적으로 부여받은 지위와 사회의 상호작용으로 얻는 지위의 결합으로 형성된다. 이렇게 형성된 개인의 정체성은 자신과 유사하거나 동질적 속성을 가진 집단에 가입하면서 발전하고 해당 집단에서 구성원으로 소속감을 경험할 때 사회 정체성이 형성되므로 집단 내 구성원의 지위는 개인의 정체성을 결정짓는 요인이라고 볼 수 있다(Huddy, 2001)<sup>3)</sup>.

Huddy(2001)는 특정한 집단의 구성원 지위를 수용하거나 거부에 따른 개인의 심리적 동기를 파악하는데 사회정체성이론에 중점을 두었고, Hornsey(2008)<sup>4)</sup>는 집단 간에 명확히 존재하는 위계와 권력에 대한 집단 수준의 행동을 위한 이론적 기반을 마련하였다. 사회정체성이론은 집단에 속한 개인은 집단의 속성에 내재화되어 개인의 정체성을 집단의 정체성과 동일시하는데 이 과정에서 다른 집단과 비교를 통한 범주화가 발생 된다. 이때 자신의 내집단 정체성이 열위에 있는 경우 최대한 집단의 긍정적인 특성을 모색하려는 기제를 발동시킨다(Brown, 2000)<sup>5)</sup>. 그러므로 자기 범주화와 집단 간의 사회적 비교는 사회 정체성을 형성하는 필수적인 과정이다(Abrams & Hogg, 1988)<sup>6)</sup>.

사회정체성이론을 종합하면, 개인의 유사한 속성을 하나의 카테고리에 묶는 범주화 과정으로 개인 정체성이 집단 정체성으로 대체되는 것을 의미한다. 이때 집단 구성원들은 집단 간의 비교를 통해 내집단과 외집단을 명확히 구분하고, 내집단의 긍정적인 정체성을 유지하며 자아를 존중하고 향상하기 위한 수단으로 외집단의 부정적인 속성을 상정한다. 그러므로 사회정체성이론은 소수자 집단을 향한 다수자 집단의 편견을 설명하는 대표적인 이론이다.

3) Huddy, "From Social to Political Identity: A Critical Examination of Social Identity Theory", Political Psychology Vol.22 No.1, 2001, pp.127-156.

4) Hornsey, M. J., Social Identity theory and Self-categorization Theory: A Historical Review. Social and Personality Psychology Compass, Vol.2 No.1, 2008, pp.204-222.

5) Brown, Rupert, "Social Identity Theory : Past Achievements, Current Problems and Future Challenges," European Journal of Social Psychology, Vol.30 No.6, 2000, pp.745-778.

6) Hogg, M. A., & Abrams, D., Social identification: A social psychology of intergroup relations and group processes. London: Routledge, 1988.

### 3. 선행연구

전세사기와 관련된 연구는 본 연구의 차별성 확보를 위하여 고찰하였으나 최근에 연구된 선행연구가 많지 않았다, 주요 선행연구 내용은 다음과 같다.

김진유(2022)<sup>7)</sup>는 서울시 전세보증사고를 중심으로 고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계를 분석하여 전세가율과 고위험 전세비율, 전세사고율 및 상호관계에 대한 결과를 제시하면서 전세율이나 고위험 전세 비중은 전세보증금 미반환 사고에 가장 중요한 요인을 규명하였고 연립다세대주택뿐만 아니라 오피스텔에 대한 주의도 기울여야 한다는 점을 제시하였다.

김진·김상근(2023)<sup>8)</sup>은 부동산 전세사기 방지와 개선방안 연구에서 부동산 전세사기의 원인을 공급측면과 수요 측면으로 구분하여 분석하였고, 전세사기 방지를 위한 방안을 일본 및 미국과 독일의 제도를 중심으로 살피고 제도적 개선방안을 제시하였다.

강문찬(2023)<sup>9)</sup>은 전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구에서 전세사기의 기망 대상에 따른 유형을 임대차부분과 소비대차부분 및 대출사기로 구분하고 최근 판례를 이용하여 전세사기 발생원인을 분석하여 예방대책으로 임차권 공시기능의 강화, 부동산투자건설업자 등의 규제, 임대차 계약상 임대인 책임 강화 등을 제안하였다.

황세은·장희순(2023)<sup>10)</sup>은 전세사기 유형별 분석 및 해결방안에서 전세사고를 임대인 단독형과 임대인&임차인공모형으로 구분하여 주택임대차보호법의 개정과 전세보증금 반환보증 확대 및 임차권용 권리보험 개발을 개선방안으로 제시하였다.

서영천(2023)<sup>11)</sup>은 주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구에서 전세보증금 미반환 피해를 전세사기와 전세사고로 구분하여 의미를 규정하고 유형을 구분하여 전세사고로 인한 피해를 최소화할 수 있는 법·제도적 개선 방안을 제시하였다.

### 4. 연구의 차별성

선행연구를 살펴보면, 김진유(2022)연구는 서울시 전세보증사고를 대상으로 전세가율

7) 김진유, “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로”, 「부동산학연구」, 제28권 제4호, 한국부동산분석학회, 2022, pp.55-69.

8) 김진·김상근, “부동산 전세 사기 방지와 개선방안 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41권 제2호, 대한부동산학회, 2023, pp.99-112.

9) 강문찬, “전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구”, 「부동산법학」, 제27권 제2호, 한국부동산법학회, 2023, pp.23-48.

10) 황세은·장희순, “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 「주거환경」, 제21권 제1호, 한국주거환경학회, 2023, pp.21-36.

11) 서영천, “주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구”, 「대한부동산학회지」, 제41권 제2호, 대한부동산학회, 2023, pp.61-76.

과 고(高)위험 전세비율을 추정하여 각 변수간의 상호관계를 중심으로 분석하였고, 그 외 선행연구는 법률과 제도적 측면으로 전세사기의 유형을 구분하여 분석하였다. 하지만 전세사기는 선행연구에서도 밝히듯이 상호 당사자들의 정보비대칭과 이를 해소하기 위한 전문자격사의 윤리의식 및 전문성 결여로 발생하는 비율이 높음에도 불구하고 전문가의 인식조사를 통한 연구 결과가 없는 한계가 있다. 이에 본 연구에서는 부동산시장의 전문가집단을 통한 설문조사를 통하여 개업공인중개사와 그 외 부동산전문가 간의 인식조사를 분석하여 사회정체성이론을 고찰하고 이를 바탕으로 분석하고자 하였다.

### Ⅲ. 지역별 주택가격 및 정부의 주요 대책

최근 발생한 전세보증금 미반환 사고와 깡통전세 등의 현황을 알아보기 위하여 국토교통부에서 제공하는 국토교통부실거래가시스템(<https://rt.molit.go.kr/>) 자료를 이용하여 연립주택의 매매시장과 전세시장에 대한 월별 거래 건수와 평균 거래금액을 집계하고 정부의 주요 대책을 정리하였다.

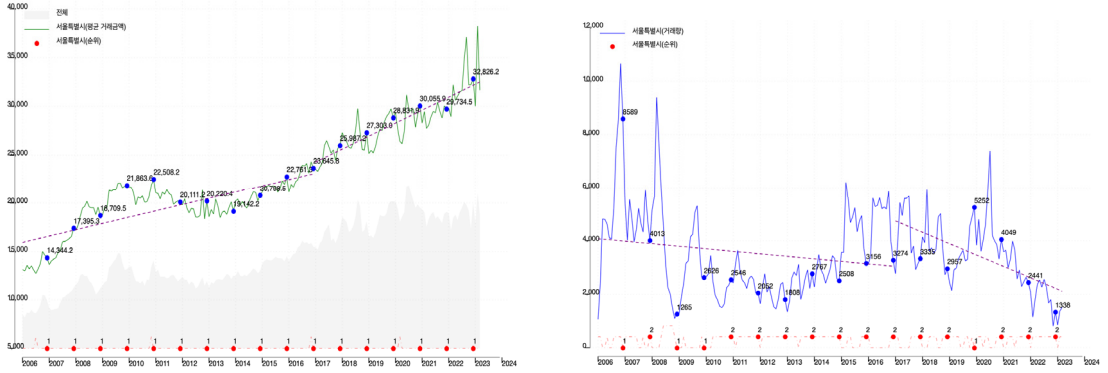
#### 1. 연립주택 매매시장 주택 현황

통계청에서 제공하는 ‘한국의 사회동향(2022)’에 의하면, 국내 주택보급률은 2020년 103.6%로 전년 대비 1.2%p 감소하였는데, 이는 2019년과 2020년 증가한 가구 수에 기인한다고 밝히고 있다. 주택의 보급은 아파트 유형을 위주로 진행되었으며 주택보급과 함께 빈집 수와 노후주택 수도 꾸준히 증가하였다. 2020년 기준으로 다주택자 비율은 15.8%로 증가하였고 자가 점유율은 57.9%로 점진적으로 높아지고 있으며 임차에서는 전세가구가 증가하고 월세가구는 증가한다. 특히 주택가격 및 전세가격이 2020년부터 급격하게 상승해 이로 인한 주택 구입 물량지수는 하락하고 연소득 대비 주택가격 비율은 상승하는 등 주거비 부담이 증가하는 것으로 밝히고 있다. 매매시장은 2017년부터 상승한 아파트가격에 따른 주거비용 증가로 수도권지역에서 상대적으로 가격이 저렴한 연립주택과 다세대주택 등을 구입하였는데, 특히 청년가구와 신혼부부가구 등의 주택구입 비율이 높게 나타났다.

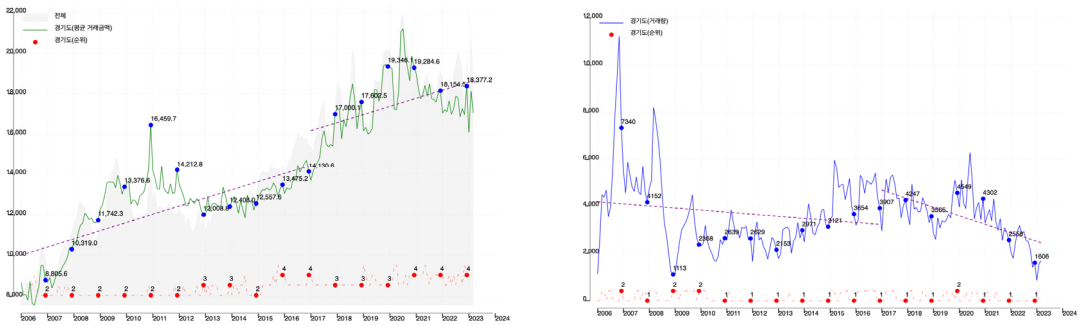
주요 지역의 2006년 1월부터 2023년 3월까지 연립주택 매매시장의 월별 평균가격과 거래량은 <그림 3-1>과 같다.



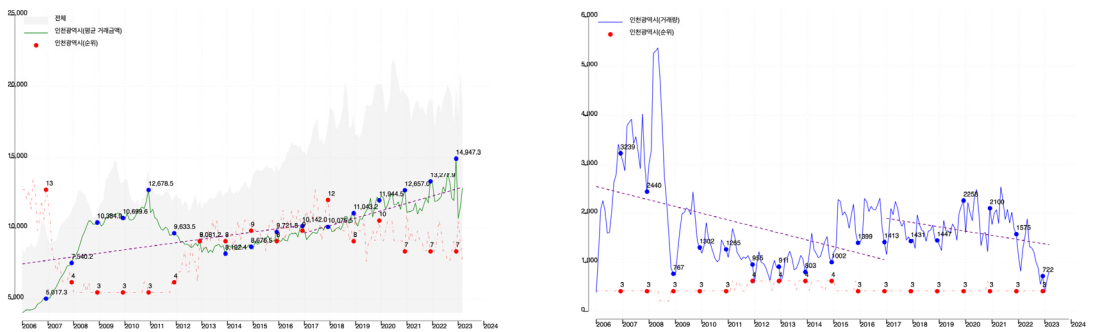
### 서울특별시 연립주택 월별 평균 매매가격과 거래 건수



### 경기도 연립주택 월별 평균 매매가격과 거래 건수



### 인천광역시 연립주택 월별 평균 매매가격과 거래 건수



출처 : 국토교통부 실거래가시스템(<https://rt.molit.go.kr/>) 2023년 3월 기준으로 분석함.

〈그림 3-1〉 수도권지역 연립주택 평균 매매가격과 거래 건수

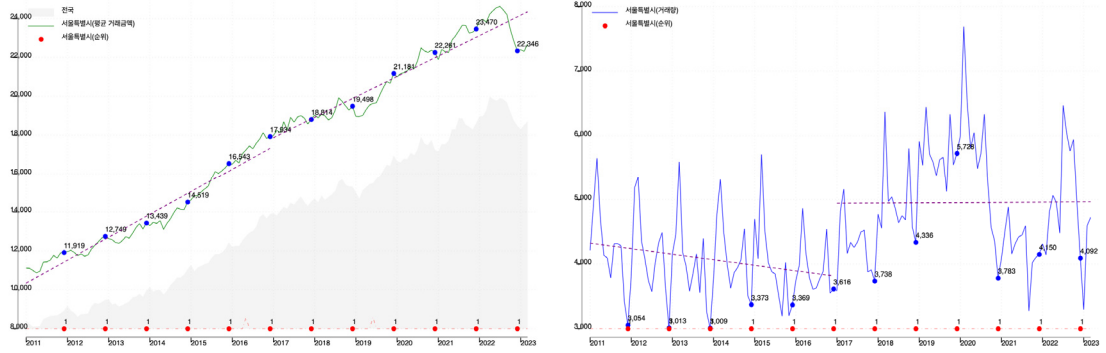
먼저, 월별 거래건수는 해당 월에 거래된 건수를 모두 합쳐서 월별 거래건수를 구하고, 월별 거래된 모든 매매가격을 모두 합친 후, 월별 거래건수로 나누어서 월별 평균 매매가격을 산출하였다(매년도 12월 평균 매매가격만 표기하였다). 붉은색 점은 17개 시·도 중에 해당 지역의 순위이다. 서울특별시 연립주택 평균매매가격을 보면, 2015년부터 우상향하며 월 평균매매가격이 상승하는 폭이 크게 나타났다. 2014년 12월 20,798만원이었던 평균가격이 2022년 12월 32,826만원으로 상승한 반면, 월별 거래건수는 2014년 12월 2,508건에서 2022년 12월 1,338건으로 감소하였다. 서울시의 월별 평균매매가격은 지속적으로 상승하지만, 월별 거래건수는 2015년부터 2019년까지 보합세를 유지하다가 최근까지 우하향하며 감소하는 추이를 보이고 있다. 17개 시·도 중에 서울특별시 평균 매매가격은 가장 높은 순위를 기록하였고 월별 거래 건수는 두 번째로 높은 순위로 집계되었다. 경기도 연립주택 월별 평균 거래가격은 서울시와 동일하게 2011년부터 2021년까지 꾸준히 상승하였다. 2022년 거래가격이 하락하다 올해부터 안정세를 찾아가고 있다. 월별 거래건수는 2011년부터 2021년까지 연 기준으로 비슷한 패턴으로 보합세를 보이다가 2022년 중반기부터 거래량이 감소하였다. 2023년부터 소폭 증가하는 추이를 보인다. 인천광역시 연립주택 평균거래가격은 2011년부터 최근까지 지속적으로 상승하는 추이를 보이지만, 경기도 평균거래가격보다 가격과 상승하는 규모가 작다. 평균거래가격은 2022년부터 하락하기 시작하여 2020년 수준까지 하락했다. 월별 거래건수는 2011년 집계 이후, 2023년 1월 거래량이 가장 낮은 것으로 집계되었다.

## 2. 연립주택 전세시장 주택 현황

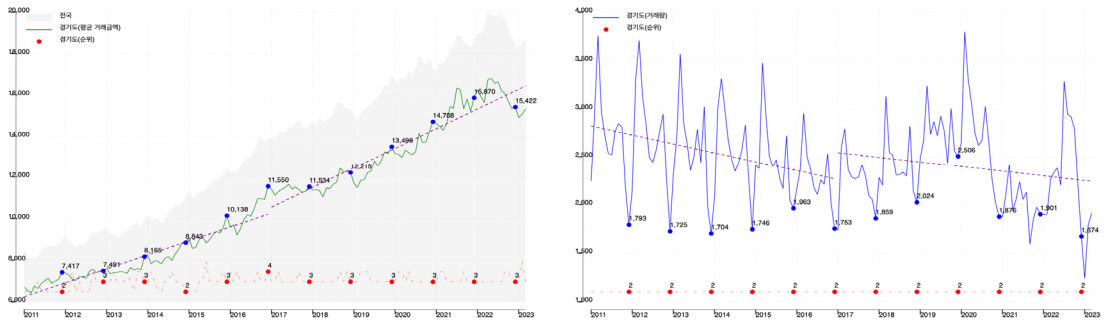
매매가격은 통계청에서 전세가격과 관련된 자료는 2011년부터 제공한다. <그림 3-2>는 수도권지역의 월별 평균 전세가격과 월별 거래건수를 지역별로 구분하여 분석하였다. 매매거래건수와 동일하게 해당 월에 거래된 건수를 모두 합쳐서 월별 거래건수를 구하였고, 월별 거래된 모든 매매가격을 모두 합친 후, 월별 거래건수로 나누어서 월별 전세거래가격을 산출하였다(매년도 12월 평균 매매가격만 표기하였고, 붉은색 점은 17개 시·도 중에 해당 지역의 순위이다). 월별 거래 건수는 수도권지역 모두 2011년부터 2017년까지 감소하다 2017년 기점으로 보합 또는 증가한 반면, 월별 평균 전세가격은 지속적으로 상승하였다. 서울특별시 연립주택의 월별 평균 거래가격은 2022년 상반기까지 꾸준히 상승하였지만 최근 금리인상 등 여러 요인으로 평균 거래가격이 하락하였다. 2021년 12월 23,470만원이었던 평균 거래금액이 2022년 12월 22,346만원으로 하락하면서 2020년 12월 수준으로 돌아갔다.

월별 거래 건수는 2018년 중반부터 2021년까지와 2022년 중반에 거래량이 가장 많았

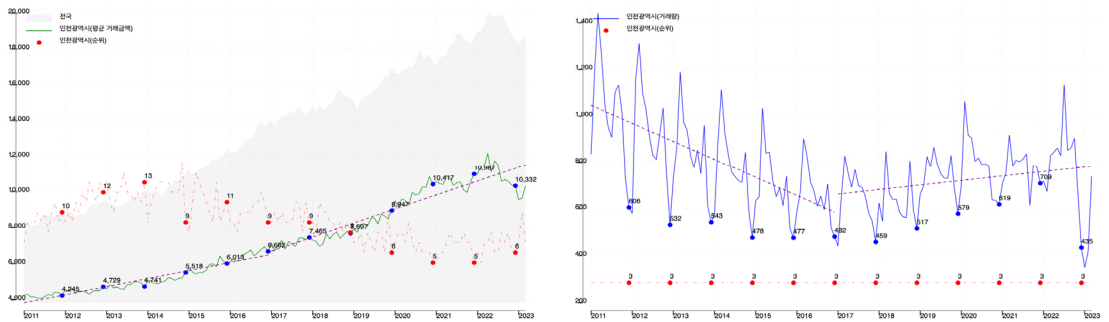
### 서울특별시 연립주택 월별 평균 전세가격과 거래 건수



### 경기도 연립주택 월별 평균 전세가격과 거래 건수



### 인천광역시 연립주택 월별 평균 전세가격과 거래 건수



출처 : 국토교통부 실거래가시스템(<https://rt.molit.go.kr/>) 2023년 3월 기준으로 분석함.

〈그림 3-2〉 수도권지역 연립주택 평균 전세가격과 거래 건수

다. 이후 감소하다가 2023년에 들어오면서 소폭 증가하였다. 서울특별시 평균 거래가격과 월별 거래 건수는 17개 시·도 중에 모두 높은 지역으로 집계되었다. 경기도 연립주택 월별 평균 거래가격은 서울시와 동일하게 2011년부터 2021년까지 꾸준히 상승하였다. 2022년 거래가격이 하락하다 올해부터 안정세를 찾아가고 있다. 월별 거래 건수는 2011년부터 2021년까지 연 기준으로 비슷한 패턴으로 보합세를 보이다가 2022년 중반기부터 거래량이 감소하였다. 2023년부터 소폭 증가하는 추이를 보인다. 인천광역시 연립주택 평균 거래가격은 2011년부터 최근까지 상승하는 지속적인 추이를 보이지만, 경기도 평균 거래가격보다 상승하는 규모가 작다. 2022년부터 하락하기 시작하여 최근 평균 거래가격은 2020년 수준까지 하락하였다. 월별 거래 건수는 2011년 이후, 2023년 1월 거래량이 가장 낮은 것으로 집계되었다.

### 3. 정부의 주요 대책

#### 1) 주요 내용(2022. 9-2023. 2)

정부는 2022년 7월부터 총 6차례 부동산과 관련된 대책을 발표하였고, 이 중 4번이 전세사기 예방 및 피해 지원을 위한 대책이었다. 특히 2023년 2월까지 3번의 대책은 주로 단기적이고 정부의 주도적 대책으로 시장의 자정 기능이 고려되지 못한 임대인과 임차인의 정보 비대칭을 해소하는 방안에 중점을 두고 임차인에게 관련 정보를 많이 제공해 위험한 전세계약을 체결하지 않게 하려는 의도가 많은 내용이었다. 만약 정부의 기대 효과처럼 임차인이 사전에 전세사기 위험한 주택을 선별할 수 있다면, 전세사기 피해 예방 효과가 높을 것으로 예상된다. 그러나 임대인보다 낮은 임차인의 정보 획득 능력(ability)과 수준, 복잡한 부동산 제도의 현실적인 대책이 있어야 한다. 이에, 본 항에서는 정부의 전세사기에 대한 총 4번의 대책 중 2023년 2월2일 발표한 대책 등 총 3번의 대책은 <표 3-1>과 같이 요약하였다.

<표 3-1> 전세사기 피해 예방을 위한 정부의 주요 대책

구분	2022.9.1대책	2022.11.21대책	2023.2.2. 대책
	임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세 사기 피해 방지 방안	전세사기 및 소위 “강통전세” 방지를 위한 임대차 제도개선	전세사기 예방 및 피해 지원방안
정보 비대칭	- 안심전세 App 구축 임차인 - 선순위 권리관계 확인 부여	- 선순위 임차인 정보 확인권 신설 - 체납정보 확인권 신설	- 안심전세 App 기능 강화

<p>안전한 거래환경 구축</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대사업자 관리 강화</li> <li>- 시장 감시 기능 확대 (공인중개사)</li> <li>- 공정한 가격산정체계 마련</li> <li>- 높은 전세가율 지역 관리</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대사업자 관리 체계 구체화</li> <li>- 공인중개사 전세사기 예방책임 강화</li> <li>- 공정한 가격 산정체계 구체화</li> </ul>
<p>임차인 법적 권리 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 최우선 변제금액 상향</li> <li>- 임차인 대항력 보장</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소액임차인 범위 및 최우선 변제금 상향</li> <li>- 주택 임대차 표준계약 서 개정</li> </ul>	

## 2) 주요 내용(2023. 4)

최근 정부는 전세사기를 구조적으로 차단하고 제도적 장치를 마련하며 과거 계약의 만료에 따른 피해가 지속되어 특별법 제정을 통한 피해자의 종합적인 주거 안정 지원을 목적으로 4번째 대책을 발표하였다. 특별법에서는 대항력과 확정일자를 받은 임차인으로 면적과 보증금을 고려하여 서민 임차 주택이 경·공매가 진행되어야 한다. 또한 수사 개시 등 전세사기 의도가 판단되어야 하며, 다수의 피해자가 발생할 우려가 있고 보증금의 상당액이 반환되지 못할 우려가 있는 주택에 거주하는 임차인이 대상이다. 국토교통부에서는 ‘전세사기 피해지원위원회’를 설치하고 임차인이 신청하면 지자체의 기초조사 등을 고려하여 최종적으로 결정한다. 지원방안을 보면, 신청인이 매수를 희망하면 낙찰을 지원해 주고 거주를 희망하면 공공(LH)이 매입하여 공공임대로 전화하여 장기간 저렴하게 공급한다. 또한, 거주 중인 주택을 낙찰받으면, 경·공매를 유예하여 준비기간을 제공하고 우선 매수권과 조세채권을 안분하여 낙찰 자금을 대한 부담을 완화한다. 그 외로 전세사기에 대한 처벌을 강화하고 혐의자는 공인중개사법과 부동산거래법 등 관련 법에 따른 행정처분 및 특정경제범죄가중처벌법(사기죄) 등 합산 규정을 신설하여 가중처벌 한다고 밝혔다.

## IV. 기초통계량

전세사기에 대한 사회적 문제에 대한 대응을 위해 정부가 발표한 대책을 바탕으로 부동산 전문가를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 본 설문은 2023년 2월 17일부터 2월

24일까지 8일 동안 전국을 공간적 범위로 공인중개사(중개보조원 포함), 부동산과 관련된 대학원을 졸업한 전문가를 대상으로 총 1,600부를 배포하여, 이상값과 결측값이 포함된 84부를 제거하고 1,516부를 사용하여 분석하였다.

설문의 내용은 인구특성(일반사항), 공인중개사법 제25조 1항과 제30조 1항에 의거한 확인 및 설명의무, 직업윤리, 전문성으로 리커트 5점 척도로 조사하였다. 설문은 전문적 지식이 많고, 상대가 있으며, 정부의 대책이 공인중개사법과 연관성이 많으므로 전문가와 공인중개사로 제한하여 조사하였다.

### 1. 인구특성

기초통계량은 <표 4-1>과 같다. 먼저 성별은 남자(53.68%)가 여자(46.37%)보다 많고, 연령대는 30대부터 70대 이상까지 분포되었는데, 50대(40.30%)와 60대(29.42%)의 비중이 가장 높게 나타났다. 학력은 대학교 졸업(42.74%), 전문대학교 졸업(22.82%), 대학원 수료 이상(14.64%) 등으로 우리나라 평균 학력보다 높게 집계되었다. 근무 지역은 서울시를 포함한 수도권이 49.41%, 수도권 이외 지역이 50.59%이며, 직업은 개업공인중개사 비중이 92.94%, 부동산 전문가가 7.06%로 개업공인중개사의 비중이 높게 나타났다. 업무 기간은 16년 이상(31.13%)과 5년 이하(28.69%)의 비중이 많은 것으로 조사되었다.

<표 4-1> 기초통계량

구분	항목	빈도 (개수)	비율 (%)	구분	항목	빈도 (개수)	비율 (%)
성별	남	813	53.63	근무 지역	수도권	749	49.41
	여	703	46.37		수도권 외	767	50.59
연령	30대 이하	107	7.06	직업	중개업자	1,409	92.94
	40대	298	19.66		부동산 전문가 (부동산 관련 대학원 수료 이상 연구직, 개발업자, 분양업자, 사무직 등)	107	7.06
	50대	611	40.30				
	60대	446	29.42				
	70대 이상	54	3.56				
최종 학력	고등학교 졸업 이하	300	19.79	업무 기간	5년 이하	435	28.69
	전문대 졸업	346	22.82		6-10년	350	23.09
	대학교 졸업	648	42.74		11-15년	259	17.08
	대학원 수료 이상	222	14.64		16년 이상	472	31.13

## 2. 집단 간 인식 특성

전세사기 책임의 주체는 전문가와 공인중개사 모두 무자격자와 임대인, 분양대행사 순서로 책임이 있다고 응답하였다. 전문가집단은 공인중개사의 책임(4.1점)이 크다고 응답하였으나, 공인중개사는 감정평가사(4.0점)와 중개보조원(3.6점)이 공인중개사(3.5점)보다 더 큰 책임이 있는 것으로 집계되어 집단 간 인식 차이가 있었다. 특히 정부의 책임도 5점 만점에 4.1점(공인중개사)과 4.0점(전문가)으로 높게 나타났다.

국내 유일의 중개 전문자격사인 공인중개사의 전문성 수준은 전문가(58.0%)와 공인중개사(48.4%) 모두 보통으로 답변하였다. 하지만 소수의견을 보면, 전문가의 31.2%는 공인중개사의 전문성이 낮다고 답변하고, 공인중개사(41.3%)는 높다고 답변하여 집단 간의 인식의 차이가 존재하였다. 두 집단(공인중개사 67.0%, 전문가 69.6%) 모두 공인중개사 전문성이 높아지면 전세사기 피해가 감소한다고 답변하였다. 전문성의 강화와 보완을 위해서는 직업윤리와 전문교육이 필요하며, 전문성 향상을 위해서는 자격갱신 교육이 필요하고, 개업을 위해 전문성의 확보를 위한 교육을 신설해야 한다고 답변의 비율이 높게 나타났다. 전문교육은 주거와 상업, 토지 등 분야별 맞춤 교육을 신설하자는 응답이 가장 높았다.

국내 전문자격사의 직업윤리 수준을 분석한 결과는 다음과 같다. 전문가집단은 변호사와 세무사 직업윤리 수준이 가장 높고, 공인중개사 직업윤리가 가장 낮다고 답변하였으나, 공인중개사는 변호사, 세무사, 법무사, 건축사, 공인중개사, 감정평가사, 행정사와 주택관리사 순서로 직업윤리 수준이 높다고 평가하여, 공인중개사의 직업윤리에 대한 평가의 차이가 있게 존재하였다. 공인중개사의 직업윤리 수준에 대한 집단별 평가 결과는 다음과 같다. 전문가집단은 공인중개사의 직업윤리 수준을 보통(47.3%), 낮음(29.5%), 매우 낮음(17.9%)의 순서로 답변하였으나 공인중개사는 보통(43.9%), 높음(27.5%), 낮음(14.0%)의 순서로 답변하여 집단 간 차이가 크게 나타났다. 특히, ‘공인중개사협회의 직업윤리 현장을 아는가?’에 대한 질문에, 전문가는 약 58%가 있다고 알고 있었고 공인중개사는 12.5%가 ‘모른다’라고 답변하였다. 공인중개사의 직업윤리를 강화하는 방안은 전문가집단은 ‘윤리위원회의 상벌 기능 강화’가 필요하다는 비율이 가장 높고, 공인중개사는 ‘공인중개사협회의 법정단체 지정’과 ‘공인중개사 자격증 취득 및 유지 기준 상향이 필요’하다는 답변의 비율이 높게 집계되었다.

전세사기 예방을 위해서는 두 집단 모두 주택의 ‘확인·설명 의무’가 중요하다고 하였는데, 공인중개사(약 70%)보다 부동산 전문가(약 88%)의 비율이 더 높았다. ‘확인·설명 범위’의 적정성은 공인중개사 집단은 적정하다는 비율이 높았지만, 전문가집단은 부족하다는 의견이 높게 나와 집단 간의 인식에 차이가 있었다. ‘확인·설명의 확대 필요성’은

전세사기의 예방을 위해서 두 집단 모두 필요하다는 답변이 높았다. ‘확인·설명’ 중에 중요한 내용은 ‘선 순위 권리 존재 확인’과 ‘소유권자 확인’이었다. 이를 집단으로 구분하면, 공인중개사는 ‘선 순위 권리 존재 확인’ 조항의 비율이 높고, 전문가는 ‘소유권 확인’이 가장 높게 나왔다.

그 외로 ‘부동산 권리관계 확인이 필요’하다는 답변이 있었는데, 이는 공인중개사가 별도의 경력이 없어도 중개 업무를 진행하거나 개업을 할 수 있어 실무 경험이나 중개 관련 법률의 이해가 부족하기 때문이라고 판단된다. 또 다른 이유는 공인중개사가 임대인의 민감한 정보인 세금 체납 등 공개하기 불편한 정보의 공개를 요구할 경우, 임대인이 민감한 정보를 요구하지 않는 다른 공인중개사에게 계약을 의뢰하거나 별도의 수단 등으로 계약을 체결할 가능성이 있어 공인중개사의 수입에 직접적인 영향을 줄 수 있기 때문이다.

정부에서 발표한 대책의 평가에 있어, 전문가집단은 ‘공인중개사의 전세사기 예방책임을 강화’해야 한다는 답변의 비율이 가장 높았고, 계약 후 임차인의 권리 침해에 대한 사전 정보를 제공‘해야 한다는 의견도 높게 집계되었다. 공인중개사 집단은 ‘계약 후 임차인의 권리 침해에 대한 사전 정보를 제공’해야 한다는 의견이 가장 높았고, 두 번째는 ‘등록임대사업자의 의무 임대보증 관리를 강화’가 중요하다는 의견이 높게 나왔다.

정보 비대칭 해소를 위한 비용인 ‘공인중개사의 중개보수 수준이 적정한가?’는 질문에 공인중개사 집단의 약 50%는 부족하다고 응답하였고, 전문가집단의 약 43%는 적정하다고 답변하여 집단 간 인식의 차이가 나타났다. 특히, 부동산 중개보수에 가장 큰 비중을 차지하는 업무는 공인중개사와 부동산 전문가 모두 매물 소개 및 검증 등 중개대상물의 정확한 확인이 매우 중요하다고 응답하여 중개보수가 사고의 책임에 대한 대가로 인식하는 것으로 나타났다.

## V. 결론

이 연구는 사회정체성이론을 기초통계량으로 검증하여 전세사기에 대한 전문가 인식을 분석하기 위하여 공인중개사와 부동산 전문가집단으로 구분하였다. 분석 결과 전세사기 책임의 주체와 개업공인중개사의 전문성과 직업윤리 수준, ‘확인·설명 의무’에 대한 적정성 및 중개보수에 대하여 집단 간의 차이가 나타나 개인의 유사한 속성을 하나의 카테고리에 묶는 범주화 과정에서 개인 정체성이 집단 정체성으로 대체되는 것으로, 이를 바탕으로 개선 방안을 제시하였다. 공인중개사는 부동산을 중개하는 국내 유일의 전



문자격사로서, 매매 등의 계약을 진행하고 시장을 항상 관찰하는 주체이므로 전세사기 등과 같은 사건의 피해 예방과 시장의 감시자 역할을 한다. 전세사기의 주요 원인은 임대차보호법과 전세보증금 반환보증제도 등 허점을 노린 '제도적 문제', 전문자격사의 '윤리의식 및 전문성 부족', 임대인과 임차인의 '정보 비대칭 문제', 그리고 '시장 모니터링 기능 및 관리체계 미흡'으로 볼 수 있다. 그러므로 임차인의 전세사기 예방을 위해서는 장기적으로 공인중개사법에도 명시되어 있는 확인·설명 의무와 직업윤리 그리고 전문성을 제고하고 기능을 구분하여 중개업 관리체계를 개선해야 한다. 예방을 위한 좋은 방법은 유통시장의 체질 개선이지만, 정부는 장기적인 예방보다 피해자의 지원을 위주로 하는 대책이 많아 시장 참여자와 전문가의 관련 정책의 보완이 필요한 것을 알 수 있다. 이 연구의 인식조사에서도 부동산 전문가들은 현재 공인중개사의 확인·설명의 내용이 부족하므로 전세사기 예방을 위해서는 확인·설명의 확대와 강화가 필요하며 직업윤리의식 향상이 중요하다고 제시하였다.

공인중개사의 역할에 따른 개선방안을 보면, 첫째, 중개대상물의 확인·설명과 임차인의 재산권 보호를 위한 제도를 개선해야 한다. 전세사기 예방을 위한 확인·설명 내용 중 선순위 권리 존재 확인, 소유권자 확인 및 대책에서 포함되지 못한 지방세 및 노동청 관련 정보 등 임대인의 체납을 확인하기 위해 임대인의 사적정보를 보호하면서 임차인에게 필요한 정보를 제공해야 한다. 정부는 다가구주택의 선순위 보증금, 임대인의 세금 체납 현황 등의 정보를 임차인이 확인하도록 하였다. 하지만 정보를 열람하기 위해서는 임대인의 동의가 필요하며, 계약이 완료되어야 임대인의 동의 없이 열람할 수 있다. 만약 전세 계약에서 임차인이 문제를 발견하면, 계약금의 원활한 반환 및 반환 시기 등의 문제와 공인중개사의 중개보수에 대한 다툼이 발생하므로 임차인이 사전에 관련 정보를 확인할 수 있는 시스템을 마련해야 한다. 이를 위해서 계약이 완료될 때까지 계약금과 중도금 등을 Escrow 또는 권원보험을 연계한 신탁으로 임차인의 재산권을 보호하는 제도를 만들고 지방자치단체 등 공공 기관을 통해 주택에 대한 관련 정보를 열람할 수 있는 시스템을 구축해야 한다.

둘째, 부동산 매물 및 시세 등 정보를 제공할 수 있는 체계를 구축해야 한다. 수요자는 공인중개사를 통하지 않으면, 임대인의 체납 여부, 신탁원부 확인, 등기부등본에 나타나지 않는 선순위 보증금 현황 등을 알 수 없고, 관련 내용을 확인할 수 있는 서비스를 제공해도 고령층과 청년층 등은 복잡한 부동산 제도에 익숙하지 않아 내용을 이해하기 어렵다. 그러므로 공인중개사는 임차인을 대신해 임대인의 체납 여부를 확인하고 적성 시세 등을 확인하여 제공해야 하는 업무를 수행해야 한다. 주택가격은 매우 다양한 내·외부 변수의 영향을 받으므로 미래 가격을 예측하는 일은 매우 어렵다. 그럼에도 안전한

전세 계약을 위하여 현재와 계약기간 완료 후의 가격을 제공해야 한다.

셋째, 전문가의 직업윤리 제고를 위해 자율적이고 객관적인 윤리규정을 개선해야 한다. 한국공인중개사협회에서 운영하는 윤리위원회는 회원의 비윤리적 행위 등에 대한 징계 권한이 없고 회원가입에 따른 활동의 제약이 없어 전문가자격사 관리에 한계가 있다. 다른 전문가자격협회는 의무적인 가입과 징계 권한이 있는 윤리위원회를 통해 회원들의 직업윤리를 관리한다. 그러므로 공인중개사의 직업윤리를 상향하기 위해서는 정부는 윤리위원회를 개설하여 윤리의 징계 권한을 부여하고, 협회는 시대에 맞는 윤리 현장의 개선과 실천 기준을 마련하여 책임과 의무를 다해야 한다.

넷째, 전문성 향상을 위한 교육시스템을 개선해야 한다. 국내에서 중개업을 시작하려는 공인중개사는 「공인중개사법」에 따라 4일 28시간의 실무교육과 2년마다 12시간의 교육을 이수해야 한다. 하지만 다른 자격사의 실무교육이나 선진국의 교육체계와 비교하면 내용과 교육 시간이 부족한 현실이다. 국내 다른 자격사의 경우, 능동적인 토의, 사례연구, 세미나 참석 등 다양한 방법으로 운영하고, 선진국은 부동산중개인이 되기 위한 조건으로 인턴 등 일정 기간 실무 경험을 요구한다. 공인중개사의 전문성 제고를 위해서는 현장 중심의 실무교육과 직업윤리, 전문성 유지를 위한 평가 절차가 필요하므로 현재 의무교육의 교육 시간을 단계적으로 늘리고, 현장 중심적 내용으로 개편해야 하며 상징적 평가가 아닌 전문성 측정을 위한 평가지표를 도입하여 전문성 제고에 노력해야 한다.

본 연구는 설문조사에서 전문가와 공인중개사 집단 간의 비율이 공인중개사 집단이 상대적으로 높고, 실증분석을 하지 못한 한계점이 있으며, 전문가집단에서 공인중개사 외에 감정평가사 등 다른 전문가를 포함하지 못한 한계점이 있다. 하지만, 전세사기에 대한 전문가의 인식 특성 분석에서 사회정체성이론을 적용한 최초의 논문으로, 향후 부동산 중개 시장에서 이론을 검증하는 연구의 초석이 되길 바란다.

#### < 국문요약 >

최근 정부는 전세사기의 피해를 예방하고 직접적인 원인을 파악하여 빠른 해결을 위해 피해자들에게 저금리로 대출을 해주거나 공공임대주택에 거주할 수 있는 자격을 부여하는 대책을 발표하였지만, 주도적이고 단기적인 대책 위주로 시장의 자정 능력을 통한 대책이 필요하였다. 이에 본 연구는 전문가의 자정 능력을 바탕으로 정책을 제시할 목적으로 전문가집단을 구분하여 분석하였다. 분석 결과, 중개대상물의 확인·설명과 임차인의 재산권 보호를 위한 제도를 개선해야 한다. 둘째, 전문가집단이 한국공인중개사협회는 부동산 매물 및 시세 등 정보를 제공하는 체계를 구축하여 국민의 알권리와 정보의 비대칭을 해소하는 의무를 수행해야 한다. 셋째, 전문가의 직업윤리 제고를 위해 자율적이고 객관적인 윤리규정을 개선해야 한다. 넷째, 전문성 향상을 위한 교육시스템을 개선해야 한

다. 이를 위하여 실무교육과 전문교육 및 연수 교육에 대한 프로그램을 실무에 맞게 보완해야 한다. 이를 통하여 투명한 직업윤리와 전문성이 강화된 전문가와 정보의 비대칭을 최소화하여 국민의 신뢰를 극복해야 한다.

## 〈참고문헌〉

1. 강문찬, “전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구”, 『부동산법학』, 제27권 제2호, 한국부동산법학회, 2023, pp.23-48.
2. 김대원·조주현, “서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율 변동의 결정요인 분석”, 『주택분석』, 제20권 제3호, 한국주택학회, 2012, pp.183-204.
3. 김병욱 국회의원, “전세사기·깡통전세 문제 해결을 위한 토론회”, 2023.
4. 김진·김상근, “부동산 전세 사기 방지와 개선방안 연구”, 『대한부동산학회지』, 제41권 제2호, 대한부동산학회, 2023, pp.99-112.
5. 김진유, “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로”, 『부동산학연구』, 제28권 제4호, 한국부동산분석학회, 2022, pp.55-69.
6. 서영천, “주택 전세사고 예방을 위한 법·제도 개선방안 연구”, 『대한부동산학회지』, 제41권 제2호, 대한부동산학회, 2023, pp.61-76.
7. 신광문·한연오, “전세사기에 대한 전문가의 인식현황과 제도 개선방안”, 『KAR Brief』, 2023.
8. 임재만, “전세사기·깡통전세 특별법 설명 기자간담회”, 전세사기·깡통전세 해결을 위한 시민사회대책위원회, 2023.
9. 황세은·장희순, “전세사기 유형별분석 및 해결방안”, 『주거환경』, 제21권 제1호, 한국주거환경학회, 2023, pp.21-36.
10. Brown, Rupert, “Social Identity Theory : Past Achievements, Current Problems and Future Challenges,” *European Journal of Social Psychology*, Vol.30 No.6, 2000, pp.745-778.
11. Hornsey, M. J., Social Identity theory and Self-categorization Theory: A Historical Review. *Social and Personality Psychology Compass*, Vol.2 No.1, 2008, pp.204-222.
12. Hogg, M. A., & Abrams, D., *Social identification: A social psychology of intergroup relations and group processes*. London: Routledge, 1988.
13. Huddy, “From Social to Political Identity: A Critical Examination of Social Identity Theory”, *Political Psychology*, Vol.22 No.1, 2001, pp.127-156.

논문투고일: 2023. 11. 02 심사완료일: 2023. 12. 05 게재확정일: 2023. 12. 15



# 상가임대차 분쟁 완화를 위한 제도개선 방안 연구\*

## A Study on the Improvement of the System to Mitigate Commercial Lease Disputes

서 영 천(Seo, Young-Cheon)\*\*

### 目次

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| I. 서론                | 2. 기관별 분쟁조정 결과    |
| II. 분쟁조정제도 고찰        | IV. 분쟁을 줄이기 위한 방안 |
| 1. 대체적 분쟁해결제도(ADR)   | 1. 상가임대차법 개정      |
| 2. 상가임대차 분쟁조정 제도의 개요 | 2. 분쟁조정 제도 활성화    |
| 3. 상가임대차 분쟁조정 제도 현황  | 3. 교육제도의 신설       |
| III. 기관별 분쟁조정 현황     | V. 결론             |
| 1. 기관별 분쟁조정 신청 유형    |                   |

### < Abstract >

The best way to reduce disputes in commercial leases is for the two parties to maintain a lease relationship through concessions and compromises, but disputes may arise if it is difficult to agree between the parties. In this study, the following improvement measures are proposed to alleviate these disputes.

First, it is a method of alleviating disputes through the revision of the Commercial Lease Act. To this end, it is necessary to revise the abolition of the conversion deposit system, the establishment of a notification period for termination of tenants, and the protection of the opportunity to recover the premium of a quasi-large store.

Next, it is necessary to revitalize the dispute mediation system. Methods of improving the

\* 본 연구는 2023. 11. 21. 국회 「상가임대차 피해사례 및 제도개선 방안 마련 세미나」에서 저자가 발제한 내용 일부를 수정·보완한 것임.

\*\* 서원대학교 비전학부 조교수, 부동산학박사.

system are the introduction of a mediation prepositional system, the mandatory dispute mediation system of metropolitan local governments, the use of standard contracts, and the establishment of a repair guarantee system.

Finally, the education system needs to be revised or newly established, which is to provide basic real estate-related education to the high school curriculum and add commercial lease-related education to various start-up education.

**Key-Word** : Commercial Lease, Dispute Relief, Commercial Lease Act, Dispute Mediation System, Real Estate Education.

**한글주제어** : 상가임대차, 분쟁완화, 상가임대차법, 분쟁조정제도, 부동산교육.

## I. 서론

코로나19로 인한 경제적 여파와 금리 인상, 세계 경기침체, 급격한 물가 상승 등으로 자영업자의 사업 운영 환경이 갈수록 어려워지고 있다.<sup>1)</sup> 대기업보다 상대적으로 경제적 기반이 약한 자영업자는 경제 상황의 여파를 완충 없이 그대로 받아들여지게 되면서 자영업자를 유지하는 데 많은 어려움이 있다.

임대인은 대출금리의 인상으로 해당 상가건물에 대한 이자 부담이 늘어나고 이에 따라 임대소득이 대폭 감소하는 상황이다.<sup>2)</sup> 대부분 임대인이 대출을 발생시켜 해당 상가건물 또는 점포를 소유하고 있는 상황에서 이자 부담은 직접적인 임대소득의 감소를 가져올 수밖에 없다. 또한, 보증금에 해당하는 금액을 소득으로 계산하는 간주 임대료 이자율도 올해 연 1.2%에서 2.9%로 인상되어 임대인의 세 부담이 늘어났다. 이는 2014년 한 차례 연 2.9% 인상 이후 9년 만에 가장 높은 수준으로 인상된 것이다.

이처럼 임대인과 임차인 양 당사자 모두 어려워진 현실에 따라, 상가임대차 관계에서는 보증금과 차임 등에 관한 분쟁뿐만 아니라 임대차 전 부분에 관련된 분쟁이 지속해서 발생하며 증가하고 있다.<sup>3)</sup> 본 연구의 목적은 이러한 상황에서 상가임대차의 양 당사자인

1) 중앙일보 2023. 10. 16., “빛더미 자영업자 폐업 속출…은행들 3.2조 부실채권 정리”, 해당 기사에서는 고물가·고금리 여파로 매출 부진과 채무 상환 압박을 겪는 소상공인이 폐업으로 내몰리고 있다고 소상공인의 어려움을 소개하고 있다.

2) 한국경제 2023. 7. 18., “상가 건물주 임대료 10년 제자리…대출 이자는 2배로”, 한국토지주택공사와 한국부동산원이 공동운영하는 ‘상가건물임대차 분쟁조정위원회’의 분쟁 사례 중 임대료가 낮아 임대인의 대출 연장이 안 되어 임대인이 조정을 신청하는 사례를 소개하고 있다.

3) 서울특별시 상가임대차 분쟁은 접수 건수를 기준으로 2016년 44건에서 2021년 185건으로 지속해서

임대인과 임차인 사이의 분쟁 발생을 완화할 수 있는 방안과 분쟁 발생 시 분쟁을 효율적으로 조정할 수 있는 방안을 모색하고자 하는 것이다.

제2장에서는 분쟁조정 제도의 이해를 살펴보고, 제3장에서는 현재 운영 중인 상가임대차 분쟁조정위원회의 최근 운영현황을 분석해 본다. 제4장에서는 상가임대차에서 분쟁을 줄이려는 방안을 정리해 보고, 제5장에서 연구 내용을 정리해 「상가임대차법」의 개정과 분쟁조정제도의 활성화 방안을 도출해 낸다.

연구의 방법은 선행연구와 각 기관의 제도 운용 사례 등을 통한 문헌 조사이고, 현재 운영 중인 상가건물 임대차 분쟁조정제도의 현황을 토대로 조사하였다. 기존의 상가임대차 관련 선행연구는 「상가임대차법」 개정에 관한 부분과 분쟁조정제도의 활성화 방안에 관한 연구가 주를 이루고 있는데, 본 연구에서는 상가임대차의 양 당사자인 임대인과 임차인 사이의 분쟁을 줄이는 방법으로, 법 개정에 관한 부분과 분쟁조정제도의 활성화 방안 그리고 교육제도의 개선에 이르는 전반적인 분쟁 완화를 위한 방안을 모색한다.

## II. 분쟁조정제도 고찰

### 1. 대체적 분쟁해결제도(ADR)

재판제도는 분쟁 해결의 전형적 수단이지만, 분쟁 사건들이 늘어나 법원의 부담이 증가하고 분쟁의 종류에 따라서는 조정이나 중재로 해결되는 경우가 늘어나고 있어 기존 사법제도 외의 대체적 분쟁해결제도(Alternative Dispute Resolution)의 중요성이 날로 주목받고 있다.<sup>4)</sup>

따라서 소송을 통하지 않고 분쟁을 해결하려면 대체적 분쟁해결제도(ADR) 중 하나인 조정(Mediation) 또는 중재(Arbitration)를 활용하는 것이 대안이 될 수 있다.

중재 제도는 양 당사자가 제3자인 중재인에게 분쟁해결을 의뢰하여 행해지는 제도이고, 이는 해당 분쟁의 전문가를 중재인으로 선정하여 신속한 분쟁해결을 할 수 있으며 중재판정서를 집행권원으로 하는 제도이다.<sup>5)</sup> 다만, 중재 판정 결과에 따라 중재 후 양

증가하고 있다. 이에 관해서는 서혜진·박정아 “상가임대차 분쟁조정 요인분석을 통한 개선 방안 연구”, 「부동산학보」, 제88집, 한국부동산학회, 2022, p.71.

4) 김만용, “권리금 분쟁의 조정기능 강화방안에 관한 연구”, 「토지법학」, 제36권 제1호, 한국토지법학회, 2020, p.267.

5) 남선모, “임대차 분쟁의 조정과 중재에 관한 연구”, 「중재연구」, 제25권 제4호, 한국중재학회, 2015, p.124.

당사자의 관계 회복에 역효과가 날 우려도 있다.

조정제도는 조정위원회가 양 당사자의 주장을 듣고 당사자 쌍방이 납득한 가운데 문제를 해결할 수 있도록 조언이나 알선 및 해결안을 제시하여 법적인 관점을 기본에 두면서도 분쟁의 실정에 따라 유연한 해결이 이루어지도록 하는 소송 외의 대체적 분쟁해결 제도(ADR)의 하나이다.<sup>6)</sup> 조정제도를 활용하면 전문가의 조정안을 토대로 신속하게 조정에 따른 결과를 얻을 수 있고, 조정이 끝난 이후에도 양 당사자의 관계 회복에 도움을 줄 수 있다.<sup>7)</sup>

## 2. 상가임대차 분쟁조정제도의 개요

상가임대차 분쟁조정 제도는 2019년 「상가임대차법」 개정으로 분쟁조정위원회가 법제화되면서 출발하였다.<sup>8)</sup> 「상가임대차법」의 분쟁조정위원회에 관한 규정에서는 ‘차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁’, ‘임대차 기간에 관한 분쟁’, ‘보증금 또는 임대상가건물의 반환에 관한 분쟁’, ‘임대상가건물의 유지·수선 의무에 관한 분쟁’, ‘권리금에 관한 분쟁’,



〈그림 2-1〉 상가임대차 분쟁조정 절차도

- 6) 김학환·서영천, “임대차분쟁조정제도 운영 활성화 방안 연구”, 한국부동산경영학회 연구용역보고서, 2022, p.2.
- 7) 다만, 신속성과 경제성을 장점화하기 위해서는 오관의 가능성을 낮추어야 하고, 이를 위해서는 조정인의 전문성 확보와 특화된 조정기관의 설립 등이 정책적인 고려로서 요구된다. 이에 관해 김세준, “조정제도의 활성화를 위한 법 경제적 분석”, 「전북대학교 동북아법 연구」, 제14권 제1호, 전북대학교 동북아법 연구소, 2020, p.218.
- 8) 「상가임대차법」 제20조에서 상가건물 임대차분쟁조정위원회에 관해 규정하고 있는데, 이 법의 적용을 받는 상가건물 임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 「법률구조법」 제8조에 따른 대한법률구조공단의 지부, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사의 지사 또는 사무소 및 「한국감정원법」에 따른 한국감정원의 지사 또는 사무소에 상가건물 임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 의무적으로 두도록 하였고, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 그 지방자치단체의 실정을 고려하여 조정위원회를 둘 수 있도록 규정하였다. 기타 규정하지 않은 사항은 「주택임대차법」의 주택임대차분쟁조정위원회에 관한 규정을 준용하도록 하였다.



‘그 밖에 대통령령으로 정하는 상가건물 임대차에 관한 분쟁(계약이행, 해석, 갱신 및 종료, 손해배상, 중개보수, 표준계약서 사용 등)’을 조정위원회의 심의사항으로 정하고 있다.

조정 절차는 다음의 <그림 2-1>과 같다.

조정의 신청이 있더라도 조정위원회의 위원장은 신청을 각하하고 그 사유를 신청인에게 통지할 수 있다. 그 사유로는 ①이미 해당 분쟁 조정사항에 대하여 법원에 소가 제기되거나 조정 신청이 있고 난 뒤 소가 제기된 경우, ②이미 해당 분쟁 조정사항에 대하여 「민사조정법」에 따른 조정이 신청된 경우나 조정 신청이 있고 난 뒤 같은 법에 따른 조정이 신청된 경우, ③이미 해당 분쟁 조정사항에 대하여 상가건물임대차보호법에 따른 조정위원회에 조정이 신청된 경우나 조정 신청이 있고 난 뒤 조정이 성립된 경우, ④조정 신청 자체로 상가건물임대차에 관한 분쟁이 아님이 명백한 경우, ⑤피신청인이 조정 절차에 응하지 아니한다는 의사를 통지한 경우, ⑥신청인이 정당한 사유 없이 조사에 응하지 아니하거나 2회 이상 출석요구에 응하지 아니한 경우 등이 있다.<sup>9)</sup> 이처럼 사건이 각하되면, 조정 절차가 개시되지 못하고 사건이 각하 처리된다.

조정위원회의 위원장이 조정 신청을 접수하면 조정 절차가 개시되고, 조정위원회는 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 신청인, 피신청인, 분쟁 관련 이해관계인 또는 참고인에게 출석하여 진술하게 하거나 조정에 필요한 자료, 물건 등을 제출하도록 요구할 수 있다. 다만, 한국감정원과 한국토지주택공사, 대한법률구조공단은 개시된 사건에 대해 위 절차에 따라 조정안을 양 당사자에게 서면으로 발송하여 양 당사자가 이를 수락하면 양 당사자의 출석 없이 조정이 성립되는 데 반해, 서울특별시의 경우 개시된 사건에 대해 조정안을 제시할 때 양 당사자가 직접 분쟁조정위원회에 출석하여 대면 조정을 하게 된다.

조정이 성립되면 조정위원회 위원장은 각 당사자 간에 금전, 그 밖의 대체물의 지급 또는 부동산의 인도에 관하여 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있는 경우 그 내용을 조정서에 기재하여야 하는데, 이러한 취지의 내용이 기재된 조정서의 정보는 「민사집행법」 제56조에도 불구하고 집행력 있는 집행권원과 같은 효력을 가지게 된다.<sup>10)</sup> 즉, 상가임대차 관계에서 양 당사자 중 어느 한 신청인이 조정을 신청하면 피신청인이 조정에 응하지 않는 경우 사건이 각하 처리되나, 양 당사자가 조정에 참여해 조정안을 수락하고 조정서에 강제집행을 승낙하는 취지의 합의가 있으면 이후 이 조정서는 집행력이 있는 집행권원의 효력이 발생하는 것이다. 이로써, 조정 결과에 따른 번복을 막을 수 있게 된다.

9) 「상가임대차법」 제21조.

10) 「주택임대차법」 제26조 제4항 및 제27조.

### 3. 상가임대차 분쟁조정 제도 현황

아래 <표 2-1> 한국부동산원과 한국토지주택공사의 분쟁조정위원회 설치 및 관할 내용을 살펴보면, 한국부동산원의 사무국은 거의 전국을 대상으로 분쟁조정위원회를 설치하여 운영하고 있음을 알 수 있다. 다만 한국부동산원의 사무국이 없는 충북과 제주지역은 한국토지주택공사에서 분쟁조정위원회를 운영하고 있다. 그런데, 이 두 기관의 운영에도 불구하고, 부산광역시, 대전광역시, 광주광역시, 전라남도, 충청남도 등은 사무국이 설치되어 있지 않다. 따라서, 사무국이 설치되지 않은 지역에서는 임대차 관련 분쟁 조정을 한국부동산원과 한국토지주택공사에서 받으려면 인근 지역의 관할 사무국에 접수할 수밖에 없는 문제가 발생한다.

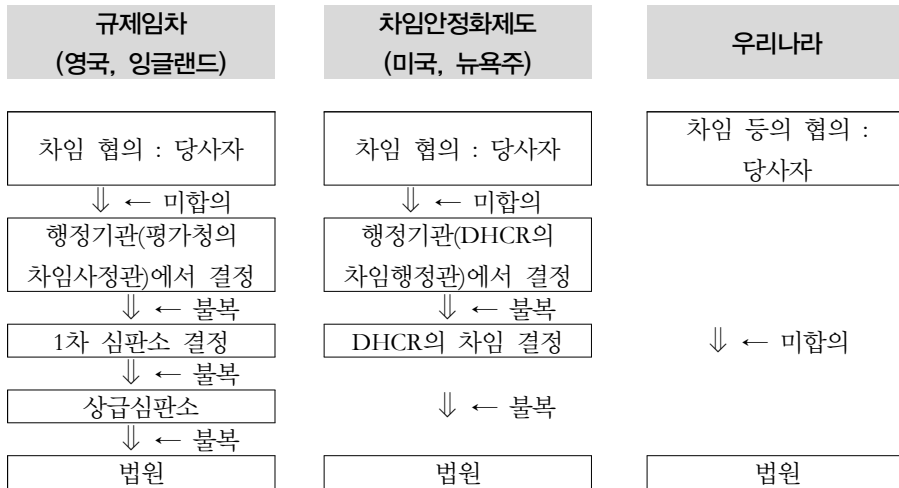
<표 2-1> 한국부동산원과 한국토지주택공사의 분쟁조정위원회 설치 및 관할

기관	사무국	관할
한국부동산원	서울	서울
	경기고양	경기
	경기성남	경기
	인천	인천
	강원	강원
	세종	세종
	전북	전북
	경북	경북
	울산	울산
	경남	경남
한국토지주택공사	충북	충북
	제주	제주

<표 2-2>의 대한법률구조공단 임대차 분쟁조정위원회 설치 및 관할을 살펴보면 대한법률구조공단은 한국부동산원과 한국토지주택공사와는 달리 관할구역이 전국에 걸쳐 확보되어 있음을 알 수 있다. 그러나 설치 지부와 관할구역과의 거리가 먼 경우 실제 이용에 불편함이 따른다. 예를 들어 제주특별자치도에서 분쟁조정을 원하면 광주지부를 이용해야 하니, 물리적인 거리의 문제가 발생한다.



면, 우리나라는 당사자 사이에서 합의를 이루지 못하면, 곧바로 법원에서 해결하게 된다. 임대차 관계에서 상대적 약자인 임차인 처지에서는, 영업하면서 동시에 오랜 시간과 큰 비용이 들어가는 법원을 통한 해결 방법이 훨씬 더 큰 부담이 된다.



〈그림 2-3〉 외국과 우리나라의 임대료 등 결정 절차 비교

\* 황규현, “임차인 보호를 위한 주택임대차 규제에 관한 연구 - 영국, 미국과의 비교를 중심으로 -”, 홍익대학교 대학원 박사학위논문, 2021, p.253 재구성함.

### Ⅲ. 기관별 분쟁조정 현황

#### 1. 기관별 분쟁조정 신청 유형

현재 법령에 따라 상가임대차 분쟁조정위원회는 한국부동산원과 한국토지주택공사, 대한법률구조공단, 서울특별시에 설치되어 있다. 기관별 특성이 조금씩 달라 분쟁조정 신청의 유형에도 다소간 차이가 있다.

<표 3-1>의 기관별 2022년 분쟁조정 신청 현황을 살펴보면, 2022년 전체 773건의 분쟁조정 신청사건 중 보증금과 상가건물의 반환이 209건으로 전체의 27.04%를 차지하여 가장 많은 분쟁조정 사건임을 알 수 있다. 다음으로는 163건으로 21.09%를 차지한 차임과 보증금의 증감, 계약갱신과 종료에 관한 사항은 105건으로 13.58%를 차지하였다. 계약이행과 해석, 그리고 손해배상의 사건은 한국부동산원과 한국토지주택공사, 대한법률

구조공단에서는 일정 비율을 차지하지만, 서울특별시의 경우 이에 관한 사건은 없다. 이는 대한법률구조공단의 경우 법 해석에 대한 사항을 중심으로 신청하고, 서울특별시의 경우 대 시민 민원에 대한 신청이 주를 이루는 등 각 기관의 성격이 반영된 결과로 접수 단계에서부터 신청인이 이를 고려하여 신청한 것으로 보인다.

〈표 3-1〉 기관별 2022년 분쟁조정 신청 현황

구분	한국부동산원과 한국토지주택공사	대한법률 구조공단	서울특별시	계	비율
차임/보증금증감	31	87	45	163	21.09%
임대차기간	0	5	0	5	0.65%
보증금/상가건물반환	43	114	52	209	27.04%
유지/수선의무	11	12	53	76	9.83%
권리금	14	47	16	77	9.96%
계약이행/해석	23	39	0	62	8.02%
계약갱신/종료	38	54	13	105	13.58%
손해배상	15	37	0	52	6.73%
기타	2	13	9	22	2.85%
계	177	408	188	773	100%

## 2. 기관별 분쟁조정 결과

상가임대차 분쟁조정위원회 설치가 법제화된 이후 연도인 2020년부터 3년간의 분쟁 조정 결과를 비교해 보면 다음의 <표 3-2>와 같다.

〈표 3-2〉 기관별 최근 3년간 분쟁조정 결과

구분	2020년		2021년		2022년		계		
	접수	성립	접수	성립	접수	성립	접수	성립	성립률
한국부동산원과 한국토지주택공사	13	1	130	31	177	18	320	50	15.63%
대한법률구조공단	482	69	493	74	408	65	1,383	208	15.04%
서울특별시	192	92	185	93	188	108	565	293	51.86%

구체적인 결과를 살펴보면 한국부동산원과 한국토지주택공사에서 공동으로 운영하는 상가임대차 분쟁조정위원회의 경우 총 320건의 접수사건 중 50건, 15.63%의 조정성립률을 보인다. 대한법률구조공단의 경우 사건처리 건수는 이보다 많은 1,383건인데 비슷한

비율인 208건, 15.04%의 조정 성립률을 보인다. 반면 서울특별시의 경우 접수 건수는 565건이고 이 중 293건, 51.86%의 조정 성공률을 보인다.

앞선 세 기관과 서울특별시의 조정성립 결과가 이처럼 대조적인 이유를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 조정하는 방법의 차이가 있다. 한국부동산원과 한국토지주택공사, 대한법률구조공단의 경우 서면을 위주로 하는 비대면 조정인 반면, 서울특별시는 신청인과 피신청인 양 당사자가 직접 조정에 참여하는 대면 조정제도가 주를 이루고 있다. 현장에서 양 당사자의 양보와 타협으로 조정되는 대면 조정이 훨씬 더 높은 조정성립률을 보임을 확인할 수 있다.

둘째, 분쟁 발생 전 사전에 상가임대차 관련 내용을 상담할 수 있는 절차의 여부에도 차이가 존재한다. 서울특별시의 경우 상가임대차 관련 전문 상담기구를 별도로 설치하여 연중 상시 운영한다. 서울특별시에서는 이러한 상담을 통해 매해 평균 1만 건 이상의 상가임대차 관련 상담을 하고 있다. 상담을 통해 상가임대차 관계에서 양 당사자가 어떻게 법률의 적용을 받게 되는지 이해를 높인 까닭이 크다. 물론 대한법률구조공단도 법률상담을 통해 상가임대차 관련 상담을 하고 있지만, 이는 별도의 기구가 아닌 전체 법률상담기구의 일부에 속한다.

## IV. 분쟁을 줄이기 위한 방안

임대차 관계에서 분쟁을 줄이기 위한 가장 좋은 방법은 양 당사자가 양보와 타협하여 자체적 해결하는 방법이다. 다만, 양 당사자의 의견이 대립해서 자체적으로 해결이 어려울 때, 사회 제도와 기구가 그 해결에 적극적으로 나서야 한다. 우리 사회에서 상가임대차 양 당사자 사이에 발생하는 분쟁을 줄이고, 분쟁이 생기더라도 소송 절차를 거치지 않고 해결할 수 있도록 제도의 개선 방안을 다음과 같이 제시한다.

### 1. 「상가임대차법」 개정

「상가임대차법」에서는 임차인의 보호를 위해 다양한 규정을 마련하고 있다. 그러나 규정의 모호성 등으로 인해 오히려 분쟁을 일으키는 부분이 있다. 이러한 규정에 대한 개정을 통해 분쟁을 줄일 필요가 있다.

### 1) 환산보증금 제도의 폐지

「상가임대차법」은 사업자등록의 대상이 되는 건물을 임대차하여 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우에 적용되는데, 대통령령으로 정하는 보증금을 초과하는 임대차는 일부 조항이 적용되지 않는다.<sup>11)</sup> 대통령령으로 정한 보증금액의 범위는 보증금과 차임액에 일정 비율을 곱하여 환산한 금액으로 정하는 데 이를 환산보증금이라 한다.<sup>12)</sup>

이렇게 정해진 환산보증금을 초과한 상가임대차 관계에서는 「상가임대차법」이 적용되지 않는데, 대항력과 10년 동안의 갱신요구권, 권리금 회수기회 보호 등의 규정은 예외적으로 적용된다. 다만, 우선변제권과 차임 인상의 한도, 묵시의 갱신 조항 등은 「상가임대차법」이 적용되지 않아 민법의 규정을 적용받게 된다.

지금의 환산보증금 액수는 2019년 4월 2일부터 변경되어 4년여 기간 동안 적용되고 있다. 2019년 4월 당시 이전에는 90% 정도의 임차인이 법의 적용을 받아 보호받을 수 있었는데, 개정으로 인해 95%의 임차인을 보호한다고 하였고, 당시 정부는 2020년까지 환산보증금 제도 폐지를 목표로 한다는 의견도 발표하였다.<sup>13)</sup> 「상가임대차법」에서는 「주택임대차법」과는 달리 대기업인 임차인도 법 적용이 되는데, 굳이 5%에 해당하는 상가임차인을 보호하지 않을 이유에 대해서는 명확한 근거를 찾기 어렵다. 또한, 동일한 지역 이라고 하더라도 구체적인 행정동에 따라 그 금액을 달리 하는 경우도 발생한다. 예를 들어 인천광역시의 경우 「수도권정비계획법」에 따른 「과밀억제권역」 지역은 6억 9천만 원이 적용되고, 「수도권정비계획법」에 따른 「과밀억제권역」에 포함되지 않은 지역(강화군, 옹진군 제외)은 5억 4천만 원이 적용되며, 강화군과 옹진군은 3억 7천만 원이 적용된다. 한 개의 광역시에 3가지 다른 기준이 적용되는 것이다. 해당 지역의 경우 임차인은 실제 본인의 임대차가 환산보증금 이내의 임대차 계약인지 구분하기 어려울 수 밖에 없다.

또한, 환산보증금 해당 금액 경계에 있는 임차인이 추후 인상 시 환산보증금 초과 임차인이 되는 불안정성은 여전히 존재한다.

환산보증금 초과 상가임대차에서 묵시의 갱신이 되면 임차인뿐만 아니라 임대인도 언제든지 해지 통고가 가능하다는 민법의 임대차 규정 적용은 정당하고, 이 경우 임차인

11) 지역별, 시기별 적용 금액은 달라지는데, 2019년 4월 2일부터 서울특별시는 9억 원, 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시는 6억 9천만 원, 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시는 5억 4천만 원, 그 밖의 지역은 3억 7천만 원 이하의 임대차에 「상가임대차법」이 적용된다.

12) 이러한 환산보증금은 「상가임대차법」 시행령 제2조 제2항 내지 제3항에 따라 ‘보증금+(월 차임X100)’으로 구한다.

13) 2018. 12. 20., “자영업 성장 혁신 종합대책”.

은 갱신계약을 하지 않는 한 영원히 갱신요구를 할 수 없다는 대법원판결도 있다.<sup>14)</sup>

다음의 <표 4-1>에서 환산보증금 초과 임대차의 「상가임대차법」 적용을 살펴보면 구체적으로 적용 여부를 확인할 수 있다.

**<표 4-1> 환산보증금 초과임대차인의 「상가임대차법」 적용 여부**

적용되는 조항	적용되지 않는 조항
제1조(목적)	제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등)
제2조(적용범위)	제5조(보증금의 회수)
제3조(대항력 등)	제6조(임차권등기명령)
제10조(계약갱신 요구 등) 제1항, 제2항, 제3항	제7조(「민법」에 따른 임대차등기의 효력 등)
제10조의2(계약갱신의 특례)	제8조(경매에 의한 임차권의 소멸)
제10조의3(권리금의 정의 등)	제9조(임대차기간 등)
제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)	제10조(계약갱신 요구 등)제4항, 제5항
제10조의5(권리금 적용 제외)	제11조(차임 등의 증감청구권)
제10조의6(표준권리금계약서의 작성 등)	제12조(월 차임 전환 시 산정률의 제한)
제10조의7(권리금 평가기준의 고시)	제13조(전대차관계에 대한 적용 등)
제10조의8(차임연체와 해지)	제14조(보증금 중 일정액의 보호)
제10조의9(계약 갱신요구 등에 관한 임시 특례)	제14조의2(상가건물임대차위원회)
제11조의2(폐업으로 인한 임차인의 해지권)	제15조(강행규정)
제19조(표준계약서의 작성 등)	제16조(일시사용을 위한 임대차)
	제17조(미등기전세에의 준용)
	제18조(「소액사건심판법」의 준용)
	제19조(표준계약서의 작성 등)
	제20조(상가건물임대차분쟁조정위원회)
	제21조(주택임대차분쟁조정위원회 준용)
	제22조(별칙 적용에서 공무원 의제)

임차인과 임대인 양 당사자 모두 어느 조항이 적용되고 어느 조항이 적용되지 않는지도 여전히 혼란스러울 수 있는 환산보증금 제도로 인해 현장에서는 분쟁이 지속해서 발생할 수밖에 없다. 따라서 현재의 「상가임대차법」에서 환산보증금 제도는 폐지해야 한다.

14) 대법원 2021. 12. 30. 선고, 2021다233730 판결, 해당 판결은 환산보증금 초과 임대차 계약이 목사의 갱신이 되었고 임대인은 그 기간 중 임차인에게 해지 통고를 하였고, 이후 임차인이 갱신요구를 하였는데 법원에서는 이러한(환산보증금 초과) 임대차는 임대인이 언제든지 해지를 통고할 수 있고, 임차인이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지남으로써 해지의 효력이 생기므로, 임대차 기간이 정해져 있음을 전제로 기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 행사하도록 규정된 임차인의 계약갱신 요구권은 발생할 여지가 없다고 판시하였다.



## 2) 임차인의 해지 통고 기간 규정

상가임대차에서 임대인이 계약종료 6개월에서 1개월 사이의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 않았을 때 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 같은 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.<sup>15)</sup> 상가임대차에서는 임대인의 해지 통지 등에 관한 의무 기간만 규정하고 임차인의 해지 통고 기간에 관한 규정이 없는 데 반해, 주택임대차에서는 임대인은 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 해지 통고하여야 하고 임차인은 계약종료 2개월 전까지 해지 통고하도록 규정하고 있다.<sup>16)</sup> 이처럼, 주택임대차의 경우와 달리 상가임대차에서는 임차인의 해지 통고 기간에 관한 규정이 정해져 있지 않다.

계약종료가 임박한 시점에서 상가임차인이 해지 통고를 하는 경우 임대인은 종료일에 보증금을 반환해 주어야 하고, 만약 종료일에 반환하지 못하면 임대인이 이행지체에 빠지게 된다. 이로 인한 예기치 못한 분쟁이 자주 발생한다. 따라서, 「상가임대차법」 개정을 통해 임차인도 묵시의 갱신이 되지 않고 계약을 종료하려면 종료 1개월 전까지 해지 통지하여야 한다는 규정이 필요하다.

## 3) 준대규모 점포의 권리금 회수기회 보호

상가임차인의 권리금 회수기회를 보호하고자 하는 목적으로 지난 2015년 5월 개정된 「상가임대차법」에 따르면 상가임차인은 임대인에게 신규임차인을 주선함으로써 권리금을 회수할 수 있게 되었다. 다만, 임대차 관계에서 상대적 약자라고 보기 어려운 임차인은 예외적으로 권리금 회수기회 보호를 받지 못하는데 대규모점포 및 준대규모점포에 속하는 임차인이 그 대표적 사례이다.

다만, 다음의 <표 4-2>에서 보면 이 규정에 따라 준대규모점포 임차인 중 대규모점포 경영사 또는 상호출자제한기업 계열사의 프랜차이즈 형 체인사업점포에 해당하는 임차인도 권리금 회수기회의 보호를 받지 못하게 된다. 이 규정에 적용되는 임차인은 프랜차이즈 체인사업의 가맹점이다. 이러한 프랜차이즈 가맹점인 임차인은 정보력, 자본력 등에 있어 프랜차이즈 체인사업의 직영점이 갖는 것에 비해 월등히 뒤진다. 이러한 가맹점의 경우 권리금 양도·양수 시에 프랜차이즈 점포가 아닌 일반 임차인과 권리금 거래 계약을 하는 경우도 많이 발생한다.

15) 「상가임대차법」 제10조 제4항.

16) 「주택임대차법」 제6조 제1항.

〈표 4-2〉 준대규모 점포의 분류

구 분	분 류
1) 대규모점포를 경영하는 회사 또는 그 계열회사가 직영하는 점포	직영점
2) 상호출자제한기업집단 <sup>17)</sup> 의 계열회사가 직영하는 점포	직영점
3) 대규모점포 경영사 또는 상호출자제한기업의 계열사가 직영하는 점포	직영점
4) 대규모점포 경영사 또는 상호출자제한기업의 계열사의 직영점형 체인사업점포	직영점
5) 대규모점포 경영사 또는 상호출자제한기업의 계열사의 프랜차이즈형 체인사업점포	가맹점

\* 「유통산업발전법」 제2조 제4호, 준대규모 점포의 규정을 재구성함.

최근, 대기업의 가맹점으로 편의점을 운영 중인 임차인도 준대규모 점포에 해당하여 권리금 회수기회 보호 의무가 없다는 1심 판례도 있다.<sup>18)</sup> 이 사건에서 임차인은 신규임차인을 구해 권리금계약을 체결하였으나, 임대인은 이 사건의 점포가 「유통산업발전법」 제2조 제4호의 ‘준대규모 점포’에 해당하여 권리금 회수기회 보호의 대상이 되지 않는다고 주장하였고 법원 역시 「유통산업발전법」 제2조 제4호 나목 및 다목의 ‘준대규모 점포’에 해당하여 권리금 회수기회 보호의 대상이 되지 않는다고 판결하였다. 권리금회수기회 보호를 위해 만든 「상가임대차법」의 권리금 관련 규정이 오히려 일부 임차인의 권리금 회수기회를 보호하지 못하는 결과를 가져오게 된 것이다.

따라서, 프랜차이즈 체인사업의 가맹점에 해당하는 임차인은 준대규모 점포의 범주에서 제외해 권리금 회수기회를 보호해야 한다.

## 2. 분쟁조정제도 활성화

### 1) 조정 전치주의 제도의 도입

앞서 <표 4>에서 살펴본 세 기관의 분쟁조정 성립률이 낮은 주된 이유 중 하나는 피신청인의 불참으로 인한 각하 사례 많기 때문이다. 한국부동산원과 한국토지주택공사의 경우 2022년 전체 접수된 사건 177건 중 54.2%에 해당하는 96건이 각하되었고, 대한법

17) 공정거래위원회가 2023년 4월 고시한 상호출자제한기업집단의 현황은 다음과 같다. 삼성, SK, 현대자동차, LG, 포스코, 롯데, 한화, GS, HD현대, 농협, 신세계, KT, CJ, 한진, 카카오, LS, 두산, DL, HMM, 중흥건설, 현대백화점, 부영, 네이버, 미래에셋, S-Oil, 금호아시아나, 하림, 영풍, HDC, SM, 효성, 셀트리온, 호반건설, KT&G, KCC, 장금상선, 대우조선해양, OCI, 코오롱, 태영, 넷마블, 세아, 넥슨, LX, 쿠팡, 이랜드, 한국타이어, DB 등 48개임.

18) 서울중앙지방법원 2023. 8. 8. 선고, 2022가단5232737.

를구조공단의 경우 2022년 전체 접수된 408건 중 46.0%에 해당하는 188건이 각하되었으며, 서울특별시의 경우 전체 신청사건의 전체 접수된 188건 중 35.1%에 해당하는 66건이 조정개시 되기 전 각하처리 되었다.

이처럼 접수사건의 많은 부분이 각하 처리되는 주된 원인은 피신청인의 불응으로 인한 이유가 대부분이다.<sup>19)</sup> 피신청인으로서의 조정에 성실하게 참여해야 하는 의무가 없어 조정 참여를 거부할 수 있다. 이렇게 피신청이 분쟁조정위원회의 참여를 거절하여 조정이 개시되지도 못한 채 많은 사건은 각하되고, 신청인으로서서는 부득이 소송을 진행할 수밖에 없다. 결국, 소송으로 진행하게 되면 양 당사자뿐만 아니라 사회 전체에서 지출하는 시간과 비용이 늘어나게 된다. 또한, 실제 소송으로 진행한다고 하더라도 소송과정에서 조정을 거치게 할 가능성도 크고, 소송으로 분쟁이 마무리되는 경우 양 당사자의 관계가 오히려 극도로 대립하게 되는 문제도 발생한다.

이를 해결하는 방안으로 조정 전치주의 도입의 검토가 필요하다. 그러나 행정위원회 등에 의한 조정이 소의 제기에 앞서 반드시 거쳐야 할 필수적인 전치절차가 된다면 신속한 재판을 받을 권리가 침해될 수 있어 위헌 소지가 있고, 경우에 따라서는 오히려 분쟁의 원활한 해결 및 신속한 권리구제라는 입법 취지에 위배되는 결과를 초래할 우려가 존재한다는 조정 전치주의에 대한 비판적 의견도 있다.<sup>20)</sup> 또한, 신청인의 신청에 대해 피신청인이 거절하는 때도 각하 사유에 해당하는데, 이 경우 피신청인이 조정 절차에 참여하지 않더라도 조정위원회에서는 해당 사건에 대하여 조정안을 낼 필요가 있는 의견도 존재한다. 이는 후에 신청인이 재판으로 분쟁을 해결하려고 할 때 이 조정안을 제출함으로써 소송 기간을 단축할 수 있을 것이고, 피신청인의 조정참여율을 높일 수 있을 것이라는 견해이다.<sup>21)</sup> 이는, 조정 신청이 있으면 조정 절차를 자동으로 개시하는 방안을 도입할 필요가 있다는 견해와도 비슷한 의미가 있다.<sup>22)</sup>

부동산분쟁에 관한 조정 전치주의 도입과 관련하여 진행된 실증연구에 의하면 조정 전치주의 도입에 대하여 찬성 또는 적극적으로 찬성하는 설문 조사 비율은 조정위원 62.0%, 사건당사자 61.4%, 법원 관계자 77.1%로 나타났다.<sup>23)</sup> 외국의 사례를 살펴보면,

19) 그 이유를 현재의 제도상 신청인의 신청에 대해 피신청인이 반드시 조정에 응해야 하는 강제 규정이 없고, 아직 우리의 임대차 문화에 분쟁조정제도가 안정적으로 자리 잡지 못하고 있기 때문으로 보았다. 이에 관해서는 신우성, “상가건물 임대차분쟁조정제도 활성화 방안”, 『강원법학』, 제70권, 강원대학교 비교법학연구소, 2023, p.123.

20) 법제사법위원회, 「주택임대차보호법」 일부개정 법률안, 「상가건물임대차보호법」 일부개정 법률안 검토보고, 2021, pp.7~9.

21) 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 『법학연구』, 통권54호, 충북대학교 법학연구소, 2023, p.215.

22) 최재석, “주택임대차분쟁조정제도와 협상”, 『협상연구』, 제20권 제2호, 한국협상학회, 2017, p.119.

23) 이병영, “부동산분쟁해결을 위한 민사조정위원회의 합리적 운영방안에 관한 실증연구”, 동의대학교

미국, 프랑스, 일본, 호주 등 외국에서 특히 임대료에 관한 분쟁은 조정 전치주의에 의하도록 하는 등 임대차 분쟁에 ADR의 활용을 확대하고 있는 경향이다.<sup>24)</sup> 특히 일본에서는 임대료 증감청구권을 근거로 하여 소를 제기하려고 하는 자는 민사조정법에 따라 우선 조정 신청을 해야 하고(일본 민사조정법 제24조의2 제1항), 당사자가 먼저 조정을 하지 않고 바로 소를 제기한 경우에는 법원은 그 사건을 조정에 회부하여야 한다(동조 제2항 본문).<sup>25)</sup>

따라서, 임대차 관련 분쟁의 특징과 임대차 관련 분쟁에 ADR의 이용을 확대하고 있는 외국의 사례, 현재 분쟁조정제도의 활성화, 분쟁절차 완료 후 당사자 사이의 감정 대립 등 여러 가지 요인을 고려해 상가임대차 분쟁조정위원회의 심의·조정 사항 중 금전에 관한 부분에서라도 조정 전치주의 제도의 도입이 필요하다. 다수의 선행연구에서도 이와 같은 조정 전치주의 제도의 도입을 주장하고 있다.<sup>26)</sup>

이처럼 조정 전치주의 제도는 사실관계 파악과 진위 여부를 다투는 등 오랜 시간이 소요되는 상가임대차의 모든 분쟁에 도입하는 경우 오히려 분쟁을 해결하는데 시간을 지연시킬 수 있고 이로 인한 당사자의 피해가 더 커질 수 있어 그 대상과 범위를 한정할 필요가 있다. 따라서 「상가임대차법」에 규정된 분쟁조정위원회의 모든 심의·조정사항에 대해 조정 전치주의를 도입하기보다 금전에 관한 사항 즉, 보증금 또는 차임의 증감에 관한 분쟁과 권리금에 관한 분쟁에 국한해 조정 전치주의의 도입을 검토할 필요가 있다. 그리고, 조정성립 이후 집행력 강화를 위해 조정의 결과에 대해 양 당사자가 합의하는 경우 조정조서의 내용은 당사자 간 약속으로 한정되어 그 내용이 지켜지지 않아 다시 소송으로 진행될 우려도 있어 재판상 화해와 동일한 효력을 갖는 것이 필요하다.<sup>27)</sup>

상가임대차에서 분쟁은 계약 기간 종료가 임박한 시점에 갱신, 권리금 회수 등 조건을 새롭게 협상하는 과정에서 생기게 된다. 이렇게 발생한 분쟁은 분쟁조정위원회의 조정을 받는 동안(통상 60일, 최장 90일 이내) 해지 또는 조건 변경의 통지 기한 및 권리금 회수기회의 보호 기간 등의 시효가 완성되어 예기치 않은 손해가 발생할 수 있다. 이를 예방하기 위해서 분쟁조정 사건이 접수되어 조정개시가 되면 조정 신청 시점부터 조정

부동산대학원 박사학위논문, 2017, p.120.

24) 김학환·서영천, “임대차분쟁조정제도 운영 활성화 방안 연구”, 한국부동산경영학회 연구용역보고서, 2022.

25) 민선찬, “임대차분쟁조정제도 도입에 관한 법적 고찰 - 집행력 확보를 중심으로-”, 「부동산학보」, 제 62집, 한국부동산학회, 2015, p.151.

26) 이병영은 전계서에서, 행정심판전치주의와 노동위원회 전치주의에서 입증된 효율성과 신속성의 장점을 채택하여 부동산 분쟁사건에도 조정전치주의를 확대 적용하여야 한다고 하고 있다.

27) 서영천·오주용, “임대차 분쟁조정제도의 집행력 강화에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제25집, 한국부동산경영학회, 2022, p.126.

절차가 완료될 때까지 시효 중단의 효력이 필요하다.

## 2) 광역 지방자치단체의 분쟁조정 기구 설치 의무

분쟁조정외의 경우 서면으로만 진행되는 조정 절차보다, 양 당사자를 직접 출석시켜 조정기관이 적극적으로 개입해서 조정하는 방법이 더 효율적이다. 앞서 <표 5>의 기관별 최근 3년간 분쟁조정 결과를 살펴보면 서울특별시만 접수사건 대비 조정성립률이 타 기관보다 월등히 높다. 이는, 서울시만 대면 조정을 원칙적으로 진행하기 때문이다. 대면 조정은 필요한 경우 분쟁조정위원이 직접 현장에 방문해 당사자의 의견 청취, 주변 시세 등의 조사를 진행하고, 이를 토대로 양 당사자가 출석하여 대면 조정을 시행한다. 그러므로 조정 현장에서 양 당사자의 양보와 타협을 이끌어 내 조정 성립률이 월등히 높아질 수 있고 이것이 분쟁조정외의 원초적 기능을 달성하는 것이다. 서울특별시와 대한법률구조공단 서울중앙지부 상가임대차분쟁조정위원회의 조정성과 비교에 관한 연구에서도 조정 방식은 조정위원이 주관하는 대면 조정의 활성화가 필요하다고 보았다.<sup>28)</sup>

따라서, 여타의 기관보다 광역 지방자치단체에서 의무적으로 분쟁조정위원회를 설치해 분쟁을 조정할 필요가 있다. 서울특별시의 찾아가는 분쟁조정 제도처럼 광역지자체와 거리가 먼 경우 직접 찾아가 조정하는 방법도 고려할 만하다. 또, 조정이용 활성화를 위해 임대차 분쟁 신청을 주민자치센터에서도 접수를 검토할 필요가 있다는 견해도 있다.<sup>29)</sup>

## 3) 공인중개사의 표준계약서 고지의무

현재 「상가임대차법」에서 법무부장관은 국토교통부장관과 협의를 거쳐 보증금, 차임액, 임대차 기간, 수선비 부담 등의 내용이 기재된 상가건물임대차 표준계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있도록 하고 있다.<sup>30)</sup> 아래의 <그림 4-1>이 해당 표준계약서 특약 예시 부분이다.

해당 사항을 살펴보면 조정 관련 특약에서 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 ①임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다는 데에 대한 동의 여부와 ②임차인이 상가건물임

28) 유경호·서혜진, “상가건물임대차 분쟁조정성과 차이 분석 - 서울시와 대한법률구조공단 서울중앙지부의 상가임대차분쟁조정위원회 조정성과 비교 -”, 「주택도시연구」, 제11권 제2호, SH공사 도시연구원, 2021, p.76.

29) 추병호·서순복, “상가권리금 보호에 관한 법정책적 연구 -대체적 분쟁해결 방안을 중심으로-”, 「법학논총」, 제26집 제2호, 조선대학교 법학연구원, 2019, p.369.

30) 「상가임대차법」 제19조.

대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다는 내용에 대한 동의 여부를 기재하게 되어있다. 즉, 임대차 계약 체결 시 향후 분쟁이 발생하면 분쟁조정위원회를 먼저 거치도록 하고 있는데, 문제는 이렇게 잘 만들어진 계약서라 하더라도 실제 임대차 계약서 작성 시 현장에서 사용하지 않아 무용지물이 되는 것이다.

특히, 이 표준계약서는 개업공인중개사를 통한 계약서 작성 시에도 거의 활용되지 못하고 있다. 실제 2022년 서울특별시 상가임대차 분쟁조정위원회에 접수된 분쟁 사안 188건 중에서 법무부의 상가건물 임대차 표준계약서를 작성한 사례는 단 한 건도 없는 것으로 나타났다. 이는 실제 상가임대차 계약 현장에서 전혀 활용되고 있지 못하고 있다는 의미이다.

따라서 법무부 상가건물 임대차 표준계약서를 적극적으로 활용하기 위해서는 주택임대사업자의 경우처럼 상가임대차의 경우에도 의무 사용 규정을 마련할 필요가 있다. 다만, 이는 사업자등록을 하지 않는 임대인이 있을 수 있고 임대사업자의 의무적인 사업자등록을 규정하는 등의 조치도 필요해 보다 상세한 검토가 필요하다. 때문에 우선 상가임대차에 대한 개업공인중개사의 중개가 있는 경우 법무부에서 제시하는 상가임대차 표준계약서가 있음을 계약서 작성 시 고지하도록 하는 의무를 부여해, 이를 통한 적극적인 홍보와 활용이 필요하다.

<p><b>[특약사항]</b></p> <p>※ <b>조정 관련 특약</b></p> <p>① 상가 임대차 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 임대인 또는 임차인은 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 상가건물임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청하여야 한다( <input type="checkbox"/>동의 / <input type="checkbox"/>부동의 ).</p> <p>② 임차인이 상가건물임대차분쟁조정위원회에 상가 임대차 계약과 관련한 조정을 신청한 경우, 임대인은 조정 절차에 성실하게 응해야 한다( <input type="checkbox"/>동의 / <input type="checkbox"/>부동의 ).</p> <p>○ 참고) 상가건물임대차분쟁조정위원회 조정을 통할 경우 60일(최대90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아들 수 있습니다.</p> <p>※ <b>해지권 특약</b></p> <p>① 임차인은 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제49조제1항제2호에 따른 집합 제한 또는 금지 조치를 3개월 이상 받음으로써 발생한 경제사정의 중대한 변동으로 인하여 폐업한 경우에는 임대차계약을 해지할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다( <input type="checkbox"/>동의 / <input type="checkbox"/>부동의 ).</p> <p>※ <b>연체 관련 특약</b></p> <p>① 코로나19 또는 그에 준하는 감염병으로 임차인이 집합금지조치 또는 집합제한조치를 받은 경우 그 기간 동안 연체한 차임액은 제10조제1항제1호, 제10조의4제1항 단서 및 제10조의8의 적용에 있어서는 차임연체액으로 보지 아니한다.</p> <p>② 전항에 따라 연체한 것으로 보지 아니하는 차임액은 6개월분을 초과할 수 없다( <input type="checkbox"/>동의 / <input type="checkbox"/>부동의 ).</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

〈그림 4-1〉 법무부의 상가건물 임대차 표준계약서 특약 부분

#### 4) 수리 보증제도의 신설

분쟁에 해당하는 금액 자체는 적지만 자주 일어나는 분쟁 중 임대인의 수리 지체에 대한 부분이 있다. 상가를 임대차하여 사용하는 과정 중 해당 부동산에 하자가 발생하여

이를 수리해야 하는 경우 수리의 책임을 누구에게 두는가에 대한 다툼으로 수리가 지연되고, 이런 경우 지연으로 인한 피해는 임차인이 볼 수밖에 없다.

따라서, 해당 상가건물에 하자가 발생한 경우 곧바로 수리할 수 있도록 수리 보증제도를 도입할 필요가 있다. 임대차가 개시된 시기에 임대인이 월 차임의 1배 또는 2배에 해당하는 금액을 별도의 신뢰할 수 있는 위탁기관에 보관하고 이를 활용해 수리하면 된다. 추후 그 수리에 대한 부담이 임차인에게 있다고 판명되면 이를 임차인으로부터 회수하면 된다.

### 3. 관련 교육제도 신설

장기적인 관점에서 보면 상가임대차뿐만 아니라, 부동산 관련 분쟁을 줄이는 좋은 방안 중 하나가 바로 교육제도이다. 지금까지의 부동산 관련 교육은 민간에서 주도하고 있고, 그 분야도 대부분 투자 수익을 올리는 데 집중되어 있다. 그 때문에 일반 국민은 부동산에 관한 기초 지식을 습득하기 어렵다. 따라서, 공공의 영역에서 부동산에 관한 기초 교육을 해야 할 필요가 있다. 그렇게 부동산에 관한 기초 지식을 쌓음으로 인해 최근 문제 되는 전세 사기의 피해를 줄일 수도 있고 상가임대차에서 발생하는 분쟁을 줄일 수도 있다. 다음은 공공에서 할 수 있는 두 가지의 교육과정을 살펴본다.

#### 1) 고교 교육과정 신설

전세 사기 문제가 사회 전반에 문젯거리가 되는 가운데 최근 대전에서는 3천억 원대의 전세 사기가 발생해 지역사회에 미치는 영향이 매우 커지고 있다.<sup>31)</sup> 전세 사기의 유형이 다양해지고 있지만, 결과적으로 보면 대부분 피해자는 비교적 사회경험이 적은 청년들이다. 임대차 관련 분쟁에서도 마찬가지이다. 임대인은 계속해서 부동산 임대업을 운영하면서 부동산 관련 제도 등을 하나하나 학습해 가는 반면 임차인은 한 번도 임대차를 경험하지 않은 경우가 많다.

분쟁의 발생은 서로의 의견이 합의되지 않아 발생하는 때도 있지만, 법과 관련 규정을 알지 못하거나 잘못 해석해 발생하는 부분도 많다. 우리나라 가구 자산의 80% 정도가 부동산자산이라는 연구가 있다.<sup>32)</sup> 이는 국내 가계별 보유 자산 중 부동산자산이 72.2%를 차지하고, 거기에 현재 거주하는 전월세 보증금 6.4%를 더하여 계산한 결과이다. 이렇게 월등히 많은 자산이 부동산에 속해 있음에도 불구하고, 정규 교육과정에서 한 번도 부동산에 관해 배운 사실이 없다는 것은 장기적으로 분쟁을 초래할 것이고, 부

31) 2023. 10. 24. KBS 뉴스(<https://news.kbs.co.kr/news>).

32) 민주연구원, “2022 불평등 보고서 : 현황과 쟁점”, 2023, pp.51~53.

동산 관련 교육을 받지 못한 개인은 본인 자산을 관리하는데 기초 지식이 없어 어려움이 많을 수밖에 없다. 따라서, 정규 교육과정에서 부동산 교육 부분이 필요하다. 당장, 교과목 편성이 어렵다면 적어도 사회과목 등에서라도 학생들에게 등기사항증명서 보는 법, 임대차 계약서 작성하는 법, 주택 및 상가건물임대차 보호법 등 부동산에 관한 기본 지식을 습득하게 할 필요가 있다.

## 2) 성인 대상 교육

상가임대차 관련 분쟁을 줄이기 위한 또 하나의 방법으로는 소상공인의 창업과 연계된 교육기관에서의 「상가임대차법」 교육이다. 현재의 대부분의 소상공인 관련 교육은 점포운영과 마케팅에 관한 부분이 주를 이루고 있다. 이러한 교육과정의 커리큘럼에 「상가임대차법」에 대한 교육과정을 추가하면, 창업 전 단계에서 「상가임대차법」에 대해 이해하고 추후 창업 시 계약 단계에서 분쟁을 예방하는 효과를 가져 올 것이다.

## V. 결론

고금리, 고물가, 고유가 등으로 인한 경제사정의 악화로 갈수록 자영업자는 운영이 어려워지는 현실이다. 임차인인 자영업자의 운영이 어려워지는데 더해 임대인도 고금리 등으로 인해 수익이 감소하면서 상가 임대차의 분쟁이 더 잦아지는 상황이다. 분쟁을 줄이기 위한 가장 좋은 방법은 양 당사자가 서로 양보와 타협으로 임대차 관계를 유지해 나가는 것인데 현실이 어려워지니 이 또한 어렵다. 본 연구에서는 이러한 상가임대차에서의 분쟁을 완화하기 위해 다음과 같이 그 제도개선 방안을 제시한다.

먼저, 「상가임대차법」의 개정을 통한 분쟁을 완화하는 방법이다.

첫째, 환산보증금제도의 폐지가 필요하다. 환산보증금 초과 여부에 따라 법 적용이 일부 조항은 되고 일부는 민법의 규정을 받는바 환산보증금제도를 폐지하여 모든 상가임차인이 법의 적용을 받을 수 있도록 해야 한다. 둘째, 임차인의 해지 통고 기간규정 신설이다. 「주택임대차법」과는 달리 「상가임대차법」에서는 임차인의 해지 통고 기간에 관한 규정을 두지 않아 이로 인한 분쟁이 생길 수밖에 없다. 셋째, 준대규모 점포의 권리금 회수기회도 보호해야 한다. 현재 「상가임대차법」을 개정해 최소한 준대규모 점포를 운영하는 가맹점은 권리금 회수기회를 보호해 주어야 한다.

다음으로 분쟁조정제도를 활성화가 필요하다.



상가임대차 관계에서 분쟁이 발생하면 소송으로 가기 전 양 당사자가 모두 상생할 수 있는 분쟁조정제도를 활성화해야 한다. 이를 위해서는 다음과 같은 제도개선이 필요하다. 첫째, 조정 전치주의의 도입이다. 상가임대차 관련 분쟁이 생기면 소송으로 가기 전 조정제도를 이용하도록 의무화하고, 피신청인도 조정 참여에 대한 신의 성실 의무로 참여하도록 강제하는 것이다. 이렇게 되면 조정 참여율이 높아지고, 각하율은 낮아지며, 조정성립률은 더 높아질 것이다. 제도를 잘 정비해 분쟁을 최소화하는 것이 가장 좋겠지만, 그렇지 못해 분쟁이 발생하면 소송보다 조정제도를 통해 합리적 결과를 가져가는 것이 분쟁 이후 양 당사자의 관계 개선에도 많은 도움이 될 것이고 이는 곧 사회 전체적인 이익으로 귀결될 것이다. 둘째, 광역 지방자치단체의 분쟁조정제도 의무화이다. 현재의 서울특별시 이외 각 광역 지방자치단체에서 분쟁조정을 하게 하는 것이 여타의 기관보다 더 효율성을 높일 수 있다. 셋째, 표준계약서의 활용이다. 잘 만들어진 법무부의 표준계약서이지만 실제 계약 현장에서는 거의 사용되지 않고 있는 점을 보완해, 개업공인중개사의 상가임대차 계약 시 표준계약서의 사용 여부에 대한 고지의무를 부여해 표준계약서의 활용을 높여야 한다. 넷째, 수리 보증제도를 신설해 임대인이 임차보증금에서 1~2개월의 월차임에 해당하는 금액을 제3의 신뢰할 수 있는 기관에 예치해 계약 기간 중 수리에 대한 문제가 발생하면 이를 이용해 먼저 수리하고 향후 비용 부담의 주체를 선정해야 한다.

마지막으로 교육제도의 개정 또는 신설이 필요하다.

교육제도 관련 개선 사항은 첫째, 고교교육과정에 부동산 관련 기초적인 교육을 해야 한다. 이를 통해 사회에 진출하기 전 부동산 관련 제도를 기본적으로나마 갖추어 부동산 관련 사기 또는 분쟁을 줄일 수 있을 것이다. 둘째, 각종 창업교육에 상가임대차 관련 교육과정이 필요하다. 「상가임대차법」 등의 교육을 통해 계약 체결 시 특약 등으로 분쟁을 예방하는 효과를 가져 올 수 있다.

#### < 국문요약 >

상가임대차에서 분쟁을 줄이기 위한 가장 좋은 방법은 양 당사자가 서로 양보와 타협으로 임대차 관계를 유지해 나가는 것이지만 당사자 간 의사의 합치가 어려운 경우 분쟁이 발생하기도 한다. 본 연구에서는 이러한 분쟁을 완화하기 위해 다음과 같이 개선 방안을 제시한다.

먼저, 「상가임대차법」의 개정을 통한 분쟁을 완화하는 방법이다. 이를 위해 환산보증금 제도의 폐지와 임차인의 해지 통고 기간규정 신설, 준대규모 점포의 권리금 회수기회의 보호 등에 관한 개정이 필요하다.

다음으로 분쟁조정제도를 활성화가 필요하다. 이를 위한 제도개선 방법으로는 조정 전

치주의 제도의 도입과, 광역 지방자치단체의 분쟁조정제도 의무화 및 표준계약서의 활용, 그리고, 수리 보증제도의 신설이다.

마지막으로 교육제도의 개정 또는 신설이 필요한데, 이는 고교교육과정에 부동산 관련 기초적인 교육을 하고, 각종 창업교육에 상가임대차 관련 교육과정을 추가하는 것이다.

## 〈참고문헌〉

1. 김만웅, “권리금 분쟁의 조정기능 강화방안에 관한 연구”, 「토지법학」, 제36권 제1호, 한국토지법학회, 2020, pp.267-306.
2. 김세준, “조정제도의 활성화를 위한 법경제적 분석”, 「전북대학교 동북아법연구」, 제14권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2020, pp.205-223.
3. 김학환·서영천, “임대차분쟁조정제도 운영 활성화 방안 연구”, 한국부동산경영학회 연구용역보고서, 2022.
4. 남선모, “임대차 분쟁의 조정과 중재에 관한 연구”, 「중재연구」, 제25권 제4호, 한국중재학회, 2015, pp.119-136.
5. 대한법률구조공단 상가임대차 분쟁조정위원회(<https://www.cbldcc.or.kr>)
6. 민선찬, “임대차분쟁조정제도 도입에 관한 법적 고찰 - 집행력 확보를 중심으로”, 「부동산학보」, 제62집, 한국부동산학회, 2015, pp.148-160.
7. 민주연구원, “2022 불평등 보고서 : 현황과 쟁점”, 2023.
8. 법제사법위원회, 주택임대차보호법 일부개정 법률안, 상가건물임대차보호법 일부 개정법률안 검토보고, 2021.
9. 서영천·오주용, “임대차 분쟁조정제도의 집행력 강화에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제25집, 한국부동산경영학회, 2022, pp.111-129.
10. 서울특별시 공정거래종합상담센터(<https://sftc.seoul.go.kr>)
11. 서혜진·박정아, “상가임대차 분쟁조정 요인분석을 통한 개선방안 연구”, 「부동산학보」, 제88집, 한국부동산학회, 2022, pp.70-82.
12. 신우성, “상가건물 임대차분쟁조정제도 활성화 방안”, 「강원법학」, 제70권, 강원대학교 비교법학연구소, 2023, pp.123-162.
13. 유경호·서혜진, “상가건물임대차 분쟁조정성과 차이 분석 - 서울시와 대한법률구조공단 서울중앙지부의 상가임대차분쟁조정위원회 조정성과 비교 -”, 「주택도시연구」, 제11권 제2호, SH공사 도시연구원, 2021, pp.63-78.
14. 윤기택, “임대차분쟁조정제도에 관하여”, 「법학연구」, 통권54호, 충북대학교 법학연구소, 2023, pp.191-222.

15. 이병영, “부동산분쟁 해결을 위한 민사조정위원회의 합리적 운영방안에 관한 실증연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2017.
16. 추병호·서순복, “상가권리금 보호에 관한 법정책적 연구 -대체적 분쟁해결 방안을 중심으로-”, 「법학논총」, 제26집 제2호, 조선대학교 법학연구원, 2019, pp.369-401.
17. 최재석, “주택임대차분쟁조정제도와 협상”, 「협상연구」, 제20권 제2호, 한국협상학회, 2017, pp.119-137.
18. 한국부동산원·LH 임대차분쟁조정위원회(<https://adrhome.reb.or.kr>).
19. 황규현, “임차인 보호를 위한 주택임대차 규제에 관한 연구 - 영국, 미국과의 비교를 중심으로 -”, 홍익대학교대학원 박사학위논문, 2021.

논문투고일: 2023. 11. 12 심사완료일: 2023. 11. 26 게재확정일: 2023. 12. 10



# 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물 관리상 쟁점에 관한 고찰

## Consideration on issues in management of collective buildings except apartments, which management is entrusted to a housing management company registered with the local government

박 관 규(Park, Kwan-Gyu)\*

남 상 호(Nam, Sang-Ho)\*\*

김 동 재(Kim, Dong-Jae)\*\*\*

### 目次

#### I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구 범위와 방법

#### II. 이론적 고찰

1. 집합건물의 개념 및 유형
2. 집합건물 관리유형 및 관리방식
3. 집합건물 관리체계
4. 선행연구 고찰

#### III. 국내외 집합건물 관리체계

1. 우리나라 공동주택 관리체계
2. 일본 집합건물 관리체계
3. 정책적 시사점

#### IV. 집합건물 관리상 쟁점에 관한 고찰

1. 집합건물 관리의 문제점
2. 집합건물 관리의 개선방안

#### V. 결론

\* 국제사이버대학교 부동산학과 겸임교수, 강원대학교 부동산학과 박사과정 수료(주저자).

\*\* SH공사 전문위원, 부동산학 박사(공동저자)

\*\*\* 명지대학교 부동산대학원 겸임교수, 부동산학박사(공동저자)

**< Abstract >**

Collective buildings except apartments, which management is entrusted to a housing management company registered with the local government are difficult to ensure the transparency, expertise and accountability of collective building management due to excessive management fees imposed by insolvent or small management companies, non-disclosure of details, and the absence of a general management manager with expertise. In this study, in recognition of these problems, implications were drawn from domestic and foreign collective building management systems. The problems in collective building management are recognized through seminars, public hearing presentations, reports, and interviews with persons in charge of related affairs, and suggested improvement measures. The improvement measures for collective building management proposed in this study are as follows. First, it was proposed to introduce a registration system for collective building management businesses to enable the administrative agency to supervise the management tasks of management company. Second, in order to provide professional management services, it was proposed to introduce a system of building management specialist equipped with the knowledge and practical experience necessary for collective building management. Third, it was proposed to establish the Collective Building Management Support Center (tentative name) as an affiliated organization of administrative office to provide management company with advice, education, and counseling necessary for collective building management.

**Key-Word** : Collective Building Management, Collective Building Management Businesses, Building Management Specialist, Registration System for Collective Building Management Businesses.

**한글주제어** : 집합건물 관리, 집합건물 관리업, 전문관리사, 집합건물 관리업 등록.

## I. 서론

인구의 도시집중 현상과 사회적 환경의 변화에 따라 아파트, 오피스텔, 주상복합, 상가, 지식산업센터, 준주택 등과 같은 집합건물이 급속도로 많은 수량이 공급되었다. 그리고 그 종류도 다양해졌을 뿐만 아니라 대형화, 복합화의 형태를 넘어 스마트화의 형태가

나타나고 있으며 이는 지속적인 도시의 발달 추세 속에서 수요자 욕구의 다양화를 반영하여 과거 공급물량 확대와 같은 공급자 중심에서 수요자 중심으로 공급자의 마인드 변화에 따른 집합건물의 공급이 이루어졌기 때문일 것이다.

‘전국’의 집합건물 및 전체건축물의 현황을 연면적 기준으로 살펴보면, 전국의 집합건물은 264,313,458㎡로 전체건축물 4,441,418,447㎡의 6.0%를 차지하고 있으며 수도권의 집합건물은 156,621,153㎡로 전체건축물 2,106,997,649㎡의 7.4%를 차지하고 있다. 서울의 집합건물은 61,696,376㎡로 전체건축물 610,152,652㎡의 10.1%를 차지하고 있으며 지방의 집합건물은 107,692,305㎡로 전체건축물 2,304,420,798㎡의 4.7%를 차지하고 있다. 또한 전국의 집합건물 및 전체건축물의 현황을 동 기준으로 살펴보면, 전국의 집합건물은 59,241동으로 전체건축물 7,592,451동의 0.8%를 차지하고 있으며 수도권의 집합건물은 28,689동으로 전체건축물 2,025,359동의 1.4%를 차지하고 있다. 서울의 집합건물은 9,846동으로 전체건축물 617,949동의 1.6%를 차지하고 있으며 지방의 집합건물은 30,552동으로 전체건축물 5,567,092동의 0.5%를 차지하고 있다.<sup>1)</sup>

2023년 지적통계에 따르면 아파트·빌라 등 집합건물이 현재 국토에서 차지하는 면적은 지난 2013년보다 40.9% 늘어난 것으로 집계됐다. 국토교통부는 “주거방식 변화와 인구의 도시집중 현상에 따른 것”이라고 설명했다.

다세대주택, 오피스텔, 주상복합, 상가 등의 집합건물은 여러 구분소유자들 또는 임차인들이 모여 생활하는 주거지 또는 사업장으로서 집합건물 관리와 관련된 제도의 불완전성으로 인해 여러 가지 문제의 발생 가능성에 노출되어 있다. 즉, 집합건물 중 공동주택에 대해서는 일정한 자격요건을 갖춘 주택관리업체의 주택관리업 등록에 따른 행정청의 감독 근거와 의무관리대상 공동주택<sup>2)</sup>에 대해서 주택관리사 배치의무를 규정하고 있으나 그 외 집합건물에 대해서는 공동주택과 유사한 집합건물의 관리업 등록 또는 전문관리사 배치의무 규정이 마련되어 있지 않아 관리의 전문성과 공적인 자격요건의 제한을 받지 않고 집합건물이 관리되고 있는 실정이다.

집합건물의 관리에 대해서 현행 법규체제에서는 의무관리대상의 규모에 해당하는 공동주택에 한정해서 지방자치단체에 등록된 전문관리업자에 의해서 관리하도록 규정되어 있고, 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물은 민법의 특별법으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 “집합건물법”)에 주로 건물의 소유관계, 대지 사용권 등

1) 최수·이형찬·안승만·윤선근, “갈등 해소 및 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안”, 국토연구원, 2018, pp.17-18.

2) 300세대 이상의 공동주택, 세대수가 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 세대수가 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물.

소유권 관련 사항 위주로 규정되어 있다. 따라서 분쟁이 발생하더라도 제도상 행정청의 관여가 어렵고 관리운영에 대한 투명성과 적정성을 담보하지 못하고 있다.<sup>3)</sup>

2016~2018년 집합건물 관련 민원은 총 973건으로 그중 86%인 835건이 행정기관의 조사 또는 지도 감독 요청이었다. 현행법상 공동주택은 공무원이 조사나 검사를 할 수 있는 권한이 있지만, 집합건물은 지방자치단체가 지도·감독 권한이 없어 분쟁 해결에 한계가 있다. 또한, 지자체에 등록된 주택관리업자에게 위탁·관리하도록 돼 있는 공동주택과 달리 집합건물은 관리업체 등록 규정이 없어 부실관리업체의 관리비 과다 부과, 내역 비공개 등의 문제가 지속해서 발생하고 있다.<sup>4)</sup> 또한 그 동안 집합건물은 다양한 입주수요에 따라 여러 가지 형태로 대량으로 공급되었음에도 관리에 관한 규정이 미비해 관리업체의 부적절한 행태, 전문성이 있는 총괄 관리책임자의 부재 등으로 집합건물 관리의 투명성과 책임성을 담보하기가 어렵다.

집합건물의 관리를 위해 관련 법률에 따라 전기, 기계, 소방 등 각 분야의 관리책임자를 선임하거나 경비업, 청소업 등을 등록하여 운영하고 있으나 집합건물관리업에 대한 등록절차와 총괄관리책임자가 없어 입주자와 시설물의 효율적인 관리에 한계가 있다고 볼 수 있으며<sup>5)</sup>, 집합건물의 관리단은 구분소유자로 구성된 단체로서 집합건물의 관리를 주된 업무로 하고 있고 관리단의 대표자인 관리인과 위탁관리업체(관리사무소장)의 겸직에 따른 문제도 우려된다.<sup>6)</sup>

본 연구의 범위는 시간적 범위와 공간적 범위, 내용적 범위로 구분하였다. 첫째, 시간적 범위는 집합건물 관리상의 문제점을 확인하기 위하여 1996년부터 2023년까지 집합건물 관리와 관련하여 언론보도, 세미나, 공청회 발표자료, 보고서, 관계자 인터뷰 등을 통하여 확인된 내용을 연구자료로 수집하여 활용하였다. 이를 기초로 집합건물의 관리상 문제점을 해소하기 위한 공공의 역할에 대한 필요성을 검토하여 제도적인 개선방안을 도출하였다. 공간적 범위는 공동주택, 상가, 주상복합, 오피스 빌딩 등의 집합건물 관리

3) 소상공인연합신문, 2023. 2. 20 일자 기사(“인천 원룸·오피스텔 관리비 등 갈등, 분쟁 해소되나?”).

4) 아파트관리신문, 2021. 2. 24. 일자 기사(“집합건물관리업체도 도입으로 관리부실 방지”).

5) 한국건축물유지관리협회 관계자 인터뷰 및 「이영신, “건물관리제도 개선에 대한 제안” 2023 건물유지관리산업전 세미나 발표자료, 2023. p.43」에 따르면 “집합건물의 총괄책임자는 특정한 자격요건을 구비할 법정근거가 없어 건축물주 또는 건축물 시설관리를 수탁한 회사에서 임의로 선임하고 있는 실정”이라고 하였다.

6) 한국집합건물법학회, 2021년 2차 학술대회 발표내용에 따르면 “위탁관리업체가 관리인이 되는 것은 자기계약에 해당해 무효”라며 “자기가 업무를 지시하고 이를 스스로 수행하는 이상한 일이 발생하게 되며 이는 관리회사의 근로자인 소장도 마찬가지로 봐야 한다”고 설명했다. 또한 “관리회사가 관리인이 된다면 구분소유자들은 위탁관리계약을 해지하려고 해도 사실상 해지할 수 없게 되고, 관리회사는 별다른 통제도 받지 않고 관리업무를 수행할 수 있게 되는 문제가 생기게 된다”고 지적했다(한국아파트신문 2021. 5. 26. 보도).



상 문제점을 확인하고자 하였으며 지역적 범위는 특별히 제한을 두지 않았다. 내용적 범위는 공동주택, 상가, 주상복합, 지식산업센터, 오피스 빌딩 등 다양하게 형성되어 있는 집합건물 중 의무관리대상 공동주택은 체계적으로 관리가 이루어지고 있다는 것을 전제로 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물에 대하여 관리상의 투명성, 전문성, 책임성 등의 부족으로 제기되는 문제점을 추출하여 이를 해소하기 위한 제도적인 개선방안을 도출하는 것으로 하였다. 다만, 본 연구에서는 그 밖에 집합건물 관리상의 문제점과 공동주택 및 다른 종류의 건축물이 복합된 집합건물에 대하여 집합건물법과 공동주택관리법의 이원적 법체계로 인하여 사적자치와 공적 규율 영역의 공존에 따른 구체적인 문제점 등에 대한 고찰은 제외하였다.

연구방법은 문헌연구를 통하여 집합건물과 관련된 개념 및 유형, 집합건물 관리유형 및 관리방식, 집합건물 관리체계 등 이론적 고찰을 하고, 우리나라의 공동주택관리법에 의한 공동주택 관리체계와 외국의 관리체계 및 제도 등 국내외 관련 사례와 현행 집합건물 관리제도를 비교하여 제도적 개선방안을 모색하기 위한 시사점을 도출하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 집합건물의 개념 및 유형

#### 1) 집합건물의 개념

집합건물이란 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유하는 경우의 건물, 즉, 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물, 즉 Aggregate Buildings을 의미하는 것이다.<sup>7)</sup> 또한 구분소유권의 객체로서의 구분건물의 독립성을 갖추었다고 하기 위해서는 동 집합건물 전체의 외형상 1기둥과 지붕 벽체가 갖추어졌다는 것만으로는 부족하고 집합건물 내부의 구분건물, 즉 전유부분의 구조상, 이용상 독립성까지 갖추어져야 한다.<sup>8)</sup> 구분소유권의 개념상 그 목적인 각 세대별 구분건물 부분도 독립한 건물로 볼 수 있을 정도의 구조상, 이용상 독립성이나 개별성을 갖추어야 구분소유권의 객체와 범위가 명확히 공시될 수 있기 때문이다.<sup>9)</sup>

7) 이영수, “집합건물의 관리법제 및 그 개선방안에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2005, p.11.

8) 서울고등법원 2004. 11. 5. 선고 2003나77389 판결.

9) 김득환, “1동 건물의 증축부분이 구분건물로 되기 위한 요건-98다35020 판결에 대한 평석”, 「대법원

결국 집합건물(Aggregate Buildings)이란 1동의 건물을 구조상, 이용상 구분하여 여러 사람이 그 일부분을 소유하는 건물이라고 할 수 있다. 즉, 외형상으로는 하나의 건물이지만 구조상, 이용상으로 구분된 각각의 공간마다 전유부분으로서 별개의 구분소유권을 인정하고, 기타 공용공간을 함께 사용하는 1동의 건물을 말한다.

## 2) 집합건물의 유형

집합건물을 ‘용도별’로 분류하여 보면, 공동주택 등으로 사용되는 ‘주거용 집합건물’, 상가, 대규모 점포 등으로 사용되는 ‘상업용 집합건물’, 오피스텔 등으로 사용되는 ‘업무용 집합건물’, 지식산업센터 등으로 사용되는 ‘공업용 집합건물’, 학원, 병원 등으로 사용되는 ‘근린생활시설’, 주상복합아파트, 오피스텔과 동시에 상가로 사용되는 ‘복합용도용 집합건물’ 등으로 분류할 수 있다.<sup>10)</sup>

〈표 2-1〉 집합건물의 유형분류

주거·비주거 구분	용도분류	용도별 유형
주거용	주거용 집합건물	아파트, 다세대주택, 연립주택 등
비주거용	상업용 집합건물	상가, 대규모 점포 등
	업무용 집합건물	오피스텔 등
	공업용 집합건물	지식산업센터 등
	근린생활시설	학원, 병원 등
주거·비주거 복합	복합용도용 집합건물	주상복합아파트, 오피스텔·상가 복합건물 등

\* 자료 : 저자 작성

## 2. 집합건물 관리유형 및 관리방식

집합건물 관리유형은 시설관리(FM:Facility Management), 재산관리(PM:Property Management), 자산관리(AM:Asset Management)로 구분할 수 있다.

시설관리(FM:Facility Management)란 빌딩관리의 도입기 국내 일반적 부동산의 관리로 시설 사용자나 기업 내 타부문의 요구에 단순히 부응하는 정도의 소극적 관리·건물의 물리적 관리를 말하며 주요업무는 소방설비관리, 전기안전관리, 에너지 관리, 조경관리, 방역관리, 미화관리, 경비관리, 설계의 운영, 예방적 유지·보수를 수행한다.<sup>11)</sup> 재산관리

판례해설』, 제33호, 법원도서관 1999. p.289.

10) 최수·이형찬·안승만·윤선근, 전기 보고서, p.14.

(PM:Property Management)란 부동산 소유자를 대신하여 부동산투자자의 투자수익률이 극대화되도록 운영 및 관리하는 것이라 할 수 있는데, 임대차 유치 및 유지, 비용의 통제, 자본적, 수익적 지출계획을 수립하고 수익목표를 수립하는 등 수익의 실현하기 위한 관리이다. 이는 단순한 시설관리에 경영의 개념을 도입한 것이다. 자산관리(AM:Asset Management)는 자산소유자의 부를 극대화하기 위하여 부동산의 가치를 높이는 것을 목표로 하여, 소유자의 입장에서 PM업무 포트폴리오 관리와 재투자 결정, 투자 리스크 관리와 매입과 매각의 관리 등을 통한 수익모델 수립을 수행하는 것으로 투자자에게 세후 수익을 최대로 제공하기 위하여 부동산의 최유효 이용을 달성하는 것이다.<sup>12)</sup>

집합건물의 관리방식은 자치관리, 위탁관리, 혼합관리로 구분할 수 있다. 자치관리 방식은 관리단(공동주택의 경우 입주자대표회의)이 직접 관리사무소장을 임명하고, 일정기간 계약하여 건축물을 관리하는 형태로서 입주자의 의견이 직접적으로 관리사무소에 전달되어 관리의 효율성을 기할 수 있다. 그러나 관리사무소장의 임명권이 관리단에 의해 좌우됨으로써 관리사무소장의 역할이 매우 수동적이어서 관리자의 자율적인 관리를 기대하기 어렵다. 위탁관리 방식은 전문 관리업자에게 위탁하여 관리하는 방식이고, 관리업체는 관리를 주 업무로 하는 법인체의 성격을 갖게 된다. 이 방식은 일정 규모 이상의 인력과 기술, 장비로 여러 단지의 건축물을 관리함으로써 인력 및 장비의 이용 효율성을 높일 수 있는 장점이 있다. 그러나 입주자들의 요구사항이 건축물의 관리에 적용되기까지는 많은 시간이 소요되는 단점도 있다. 혼합관리 방식은 자치관리와 위탁관리의 장점을 각각 취하여 병용하는 관리방식이다. 즉, 대규모 또는 복잡한 기능을 가진 건축물에 적용하는 방식으로 일반적인 관리업무는 직접 수행하고, 전문성을 요하는 부분을 위탁하여 관리하는 방식이다.<sup>13)</sup>

### 3. 집합건물 관리체계

#### 1) 관리단

집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립하면, 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 단체가 설립되며, 이 단체를 집합건물법에서는 관리단이라 한다(동법 제28조 제1항). 대법원은 관리단

11) 오인철, “빌딩 자산관리의 전문화 방안에 관한 연구”, 강남대학교 대학원 박사학위논문, 2009, pp.36.

12) 정한계, “서울시 도심부 중소형 오피스빌딩 소유자의 부동산 자산관리 체감요소 선정에 관한 탐색적 분석”, 광운대학교 대학원 박사학위논문, 2014, pp.24-25.

13) 김태희·김용인·김승진, “공동주택을 제외한 집합건축물의 유지관리를 위한 적정인원 분석”, 「대한건축학회논문집 구조계」, 제22권 제4호, 대한건축학회, 2006, p.164.

에 대하여 “관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체라 할 것”이라고 판시하였다.<sup>14)</sup>

집합건물의 구분소유자는 그 의사와 관계없이 자동적으로 관리단의 구성원이 되며, 가입절차의 이행도 전혀 필요가 없고, 탈퇴도 할 수 없을 뿐만 아니라, 그 관리단에서 제명될 수도 없다. 다만, 구분소유권이 이전되면 관리단의 구성원의 지위도 그 소유권을 따라서 자동적으로 이전된다.<sup>15)</sup> 만일, 전유부분을 구분소유자가 사용하는 것이 아니라 임차인이나 전세권자와 같은 점유자가 사용하는 경우 그들은 관리단의 구성원이 될 수 없고, 오로지 관리단의 구성원은 구분소유자이다.<sup>16)</sup>

관리단 집회는 소유자 단체가 의사적 표현을 구체적으로 결의하여 적극적인 조직체를 형성하기 위한 제1의 의결기관으로써 구분소유자의 전원을 구성으로 하는 최고의사결정기관이다. 집합건물법상 관리주체로서 소유자는 적극적으로 관리단 집회의 조직이나 운영상의 규정을 규약 등에 의해 스스로 정할 수가 있다.<sup>17)</sup>

## 2) 관리인의 선임 및 권한과 의무

구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 하며 관리인은 구분소유자일 필요가 없다. 관리인의 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정하고, 관리단 집회의 결의로 선임되거나 해임된다(동법 제24조).

관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위, 관리단의 사무집행을 한 분담 금액과 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위, 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위 그 밖에 규약에 정하여진 행위를 할 권한과 의무를 가진다. 또한 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 사무집행비용과 분담금 등 금원의 모든 거래행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 5년간 보관하여야 하고 이해관계인의 자료 열람요구에 응하여야 한다(동법 제25조, 제26조).

14) 대법원 1996. 8. 23. 선고, 94다27199 판결 참조

15) 최명구·이우도, “집합건물의 관리주체에 관한 법적 지위 비교(집합건물법, 주택법, 임대주택법을 중심으로)”, 「집합건물법학」, 제13권, 한국집합건물법학회, 2014, p.70

16) 정인덕, “집합건물 관리제도 개선방향에 관한 민사법적 연구“, 조선대학교 대학원 박사학위논문, 2020, p.69.

17) 김봉채, “관리단과 입주자대표회의 관계”, 「집합건물법학」, 제7권, 한국집합건물법학회, 2011, p.58.

### 3) 관리규약과 관리위원회

건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다(동법 제28조).

관리위원회는 규약으로 정하는 바에 따라 둘 수 있는 임의기관이다. 관리위원회는 관리인의 사무집행을 감독하므로 관리위원회를 둔 경우 관리인은 그 권한과 의무에 따른 행위를 하려면 원칙적으로 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다(동법 제26조의 2). 관리위원회 위원은 관리인의 경우와 마찬가지로 규약으로 달리 정한 경우 외에는 관리단 집회의 결의에 의하여 선출하며, 구분소유자일 필요가 없다(동법 제26조의 3,4).

### 4) 집합건물의 관리에 관한 감독

시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 회계감사, 관리인의 선임·해임, 집합건물법 제26조에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항 등을 보고 또는 자료제출을 명할 수 있다(동법 제26조의5).

## 4. 선행연구 고찰

선행연구에서는 집합건물 관리에 대해 관리단, 전문관리인, 관리규약, 관리비, 통합관리법 제정 등과 관련한 법적인 제도개선 방안을 제안하는 것을 주요 내용으로 하고 있다.

강용암(2012)<sup>18)</sup>은 관리기구에 관한 문제로서 소규모 관리단의 관리인 미선임 문제, 관리단의 채무공시 문제, 관리단과 입주자대표회의가 혼동되는 문제, 관리단의 소송능력에 관련된 문제, 집합건물법에서 관리규약 설정을 임의사항으로 규정해 놓음으로써 관리규약이 없는 집합건물이 가능하도록 한 점, 관리규약이 설정되어 있더라도 제재방안을 갖추지 못하여 형식적인 장식물에 불과한 문제 등에 대한 개선방안으로서 관리단의 법인화, 전문관리인제도의 신설, 관리규약에 대한 개선방안을 제안 등을 제안하였다.

이영수(2016)<sup>19)</sup>는 건물의 용도나 규모에 따른 이원적 관리체제는 집합건물법과 현실의 괴리라는 문제점을 발생시키는 것으로 관리체제를 일원화하는 방법이 가장 시급한 문제이며, 집합건물의 규모와 용도에 따라 관리방식에 차이가 있게 마련이므로 소유와 관리를 분리하는 관리체제와 규모와 용도에 맞는 차별화된 관리방법에 관한 규정을 마련할 것을 제안하였다. 집합건물은 공용부분이 필연적으로 존재하고 그에 따른 관리에

18) 강용암, “집합건물관리제도의 개선을 위한 입법론적 연구”, 제주대학교 대학원 박사학위논문, 2012.

19) 이영수, “집합건물의 관리법제 및 그 개선방안에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2016.

있어 전문적인 기술과 자격을 요한다 할 것으로 이는 구분소유자들의 의무로서 공동체의 생활안전과 질서유지를 위하여 자치관리체제와 전문 관리인을 두어야 하며 집합건물법과 주택법을 일원화하여 통합관리법 제정을 제안하였다.

한재범(2023)<sup>20)</sup>은 집합건물법은 소유권을 중심으로 규정되어 있어 집합건물의 관리와 관련한 사항에 관하여는 점유자의 권리 보호가 미흡한 실정으로 점유자의 관리에 관한 일련의 권리(관리규정 설정·변경·폐지 권한, 집회소집청구권, 결의취소의 소의 당사자적격, 관리위원 피선거권)를 개선방안으로 제시하였다. 집합건물법은 규약 제정이 강제되지 않고 의결정족수가 높고, 관리위원회 설치가 임의적이라는 점, 집합건물분쟁조정위원회의 결정은 구속력이 없다는 점, 소관청의 형식적인 심사권, 장기수선충당금 적립 의무 부재 등의 문제가 있다고 하였다. 이에 대한 개선방안으로 규약 제정 의무화 및 의결정족수 완화, 관리위원회 설치 강제, 관리회사 규정 신설, 집합건물분쟁조정위원회 결정의 구속력 부여, 형식적 심사권 강화, 장기수선충당금 의무적 적립 및 과태료 부과 등을 제안하였다.

선행연구에서는 집합건물 관리단, 관리규약, 건물의 용도나 규모에 따른 이원적 관리체제 등과 관련된 문제점을 인식하고 이에 따른 개선방안을 도출하였다. 본 연구는 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물에 대하여 관리상의 투명성, 전문성, 책임성 등의 부족으로 제기되는 문제점을 추출하여 이를 해소하기 위한 제도적인 개선방안을 도출하였다는 점에 선행연구와의 차별성이 있다

### Ⅲ. 국내외 집합건물 관리체제

#### 1. 우리나라 공동주택 관리체제

##### 1) 입주자대표회의

입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 대표자로 구성한다. 동별 대표자의 피선거권자는 주민등록, 거주 등 일정 요건을 갖춘 입주자이다. 동별 대표자 선거권자는 일정 요건을 갖춘 입주자 등<sup>21)</sup>이다(공동주택관리법 14조). 입주자대표회의 회장은 관리규약의 제·개정, 입주자대표

20) 한재범, “집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구 : 주거용 오피스텔을 중심으로”, 한양대학교 대학원 박사학위논문, 2023.

21) 입주자란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다. 사용자란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외) 등을 말한다. 입주자 등이란 입주자

회의 구성·변경시에 해당일로부터 30일 이내에 신고서를 관할청에게 제출하여야 한다(동법 19조, 동법 시행령 21조).

## 2) 관리방식

의무관리대상 공동주택에 대해서 자치관리하거나 주택관리업자에게 위탁 관리하여야 하며 공동주택을 위탁관리하는 경우 입주자대표회의는 공동주택관리법의 기준에 따라 주택관리업자를 선정하여야 한다(동법 5조,7조).

## 3) 선거관리위원회

입주자 등은 동별 대표자, 입주자대표회의 임원 선출·해임을 위하여 선거관리위원회를 구성한다(동법 15조).

## 4) 지방자치단체의 교육의무

관할청은 입주자대표회의의 구성원에게 입주자대표회의의 운영 관련 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 교육내용에는 공동주택 관리 관련 관계법령 및 관리규약 준칙, 관리비 사용료, 장기수선충당금에 관한 사항이 포함되며 입주자대표회의의 구성원은 그 교육을 성실히 이수하여야 한다(동법 17조).

## 5) 관리규약

시·도지사는 대통령령에 따라 관리규약의 준칙을 정하여야 한다. 입주자 등은 관리규약 준칙을 참조하여 관리규약을 제정한다. 관리규약 제정권은 입주자 등에게 있다(동법 18조).

## 6) 주택관리업의 등록 및 주택관리사

주택관리업을 하려는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 일정한 자본금, 인력·시설 및 장비를 갖추어 등록, 변경신고를 의무화하였고 이 때 등록은 주택관리사가 신청하여야 한다고 규정하고 있다(동법 52조). 주택관리사는 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있어야 하며, 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다. 의무관리대상 공동주택을 관리하는 주택관리업자, 입주자대표회의, 임대사업자 등은 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 한다(동법 제64조). 주택관리

---

와 사용자를 말한다(공동주택관리법 2조).

업자와 관리사무소장으로 배치받은 주택관리사 등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사로부터 공동주택관리에 관한 교육과 윤리교육을 받아야 한다(동법 67~70 조).

### 7) 주택관리업자의 업무

주택관리업자는 공동주택관리법령에서 정한 바에 따라 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리, 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거, 관리비<sup>22)</sup> 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리, 관리규약으로 정한 사항의 집행, 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항 등의 업무를 수행하여야 한다. 또한 주택관리업자는 경비원 등 근로자에게 적절한 보수를 지급하고, 처우개선과 인권존중을 위하여 노력하여야 한다(동법 63조, 65조의2).

### 8) 주택관리업자 및 주택관리사의 업무에 대한 부당간섭 배제

입주자대표회의 및 입주자 등은 공동주택관리법에 따른 관리사무소장의 업무에 대하여 공동주택관리법 또는 관계 법령에 위반되는 지시를 하거나 명령을 하는 등 부당하게 간섭하는 행위, 폭행, 협박 등 위력을 사용하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 하여서는 아니된다, 관리사무소장은 입주자대표회의 또는 입주자등이 이를 위반한 경우 입주자대표회의 또는 입주자 등에게 그 위반사실을 설명하고 해당 행위를 중단할 것을 요청하거나 부당한 지시 또는 명령의 이행을 거부할 수 있으며, 시장·군수·구청장에게 이를 보고하고, 사실 조사를 의뢰할 수 있다(동법 65조, 65조의 3).

### 9) 공동주택관리에 관한 감독

지방자치단체의 장은 공동주택관리의 효율화와 입주자 등의 보호를 위하여 일정한 경우 입주자 등, 입주자대표회의나 그 구성원, 관리주체, 관리사무소장, 선거관리위원회나 그 위원 등에게 관리비 등의 사용내역 등 대통령령으로 정하는 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출, 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있다. 또한 소속 공무원으로 하여금 영업소·관리사무소 등에 출입하여 공동주택의 시설·장부·서류 등을 조사, 검사하

22) 공동주택관리법 시행령 제23조(관리비 등)에서는 법 제23조에 따른 관리비는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비, 난방비(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제37조에 따라 난방열량을 계량하는 계량기 등이 설치된 공동주택의 경우에는 그 계량에 따라 산정한 난방비를 말한다), 급탕비, 수선유지비(냉방·난방시설의 청소비를 포함한다), 위탁관리수수료 등의 월별 금액의 합계액으로 하도록 규정하고 있다.



게 할 수 있다(동법 93조).

## 2. 일본 집합건물 관리체계

### 1) 관련 법령

일본에서는 「건물의 구분소유 등에 관한 법률」(1962년 4월 4일 법률 제69호로 제정되어 7차에 걸쳐 개정된 상태이다. 이를 통상적으로 “구분소유법”이라고 한다)과 「맨션 관리의 적정화 추진에 관한 법률」(2000년 12월 8일 공포, 법률 제149호. 이하 이를 “맨션 관리적정화법”이라고 한다) 등이 집합건물의 개념 및 관리에서 중점적인 역할을 맡고 있다. 이에 따라 위의 경우에는 집합건물 규칙에 관한 기본에 해당하는 것으로 집합건물의 전유부분·소유형태와 부지의 권리관계와 관리 등의 원칙을 정한 것이다. 맨션관리적정화법을 토대로 관리조합에 의한 적정한 관리를 위한 시책으로 국토교통성에 의한 맨션적정화관리지침이 책정되어 있고 관리조합·구분소유자에 의한 적정한 맨션관리에 관한 노력의무를 규정하였고 국가·지방자치단체에 의한 정보제공 등의 조치를 정하고 있다. ‘맨션’이란 2명 이상의 구분소유자가 있는 건물로서 사람의 거주를 위하여 제공되는 전유부분과 그 부지 및 부속시설이 있거나 일단지 내의 토지 또는 부속시설이 해당 단지내에 있는 전술한 건물을 포함하는 수 동의 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에서는 구분소유자)의 공유에 속하는 당해 토지 및 부속시설을 말한다<sup>23)</sup>

### 2) 관리조직

구분소유법상 관리조직에는 구분소유자 단체(이하 “관리단”이라한다)와 관리자가 있다. 관리단은 구분관계가 성립됨으로써 구분소유자의 의사와는 무관하게 당연히 설립되며 관리조합의 형태로 운영된다. 관리조합은 집회를 관리조합의 최고 의사결정기관으로 두고 공용부분의 관리운영에 관한 중요사항을 결정한다. 관리조합의 집회는 관리자에 의하여 최소한 매년 1회 소집되며, 관리규약의 설정 개정 폐지 또는 공용부분의 변경에 관하여는 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3이상 찬성으로 결정한다(구분소유법 3조, 제34조). 또한 관리자는 직무에 관한 한 관리단을 대리하고, 관리단 집회에서 선임되거나 해임되며 당해 건물의 부지와 부속시설 등 공용부분을 규약이나 집회에서 결정한 바에 따라 관리할 수 있는 권리와 그에 상응하는 의무를 부담하여야 한다. 구분소유자가 30인 이상의 맨션에서는 집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3이상의 찬

23) 박태신, “집합건물의 관리에 관한 연구(관리체제·규약 및 관리비를 중심으로)”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2007. pp.66-67.

성에 의하여 관리조합을 법인으로登記하는 것을 결정할 수 있다. 관리단 법인의 핵심적 조직인 이사는 관리단 법인의 필수기관으로서 관리단 법인을 대표하며, 관리단 법인의 업무를 집행할 권한과 책임을 가진다(구분소유법 제26조, 제49조).<sup>24)</sup>

### 3) 맨션관리사 및 맨션관리업 등록

맨션관리적정화법은 맨션관리사라는 전문자격제도를 정하고 맨션관리업자의 등록제도를 규정하는 등 맨션관리의 적정화를 추진하기 위한 제반조치를 규정하고 있다. 맨션관리사제도는 국가시험에 의하여 맨션관리사를 선발하고 이들을 국토교통성에 등록시킨 이후 관리조합의 운영 기타 집합건물의 관리에 관한 상담·조언·지도의 업무를 수행하도록 하는 집합건물관리 전문가 선발·육성제도를 말한다.<sup>25)</sup>

‘맨션관리업자’에 대한 조치로서, 맨션관리업의 등록의무, 관리업무책임자의 배치의무와 관리업무의 규제(중요사항의 설명의무, 위탁계약서 교부의무, 수선적립금 등의 관리, 정보개시), 관리업에 관한 고충해결, 관리업 종사자에 대한 연수, 관리비 등에 관한 보증 등 맨션관리업의 건전한 발전을 목적으로 하는 단체(협회)의 지정을 규정하고, ‘맨션관리지원단체’에 대한 조치로서 맨션관리지원 전문조직의 지정에 따른 관리에 관한 상담, 고충처리, 관리조합에 대한 정보제공, 기술지원을 규정한다.<sup>26)</sup>

### 4) 맨션관리적정화 추진센터 운영

맨션관리적정화법은 관리조합에 대한 정보와 자료의 제공, 기술적 지원 등을 실시하도록 맨션관리적정화추진센터를 지정한다. 지정된 맨션관리적정화추진센터는 맨션관리에 관한 정보, 자료의 수집 및 정리를 하여 이를 관리조합의 관리자 등 관계자에게 제공하는 업무, 맨션관리의 적정화에 관하여 관리조합 및 기타 관계자에게 기술적인 지원, 맨션관리의 적정화에 관하여 관리조합의 관리자 등 기타 관계자에게 교육, 맨션관리에 관한 민원의 처리를 위하여 필요한 지도와 조언, 맨션관리에 관한 조사와 연구, 계몽 및 홍보, 기타 맨션관리의 적정화 추진에 기여하는 업무를 수행한다. 이에 따라 맨션관리적정화 추진센터는 국토교통성이 주관하는 맨션종합조사를 5년마다 실시한다. ‘맨션종합조사’는 정부정책의 효과를 검증하고 향후 필요한 정책을 마련하기 위한 맨션관리현장에서 기초적인 자료를 얻기 위한 것으로 관리조합, 맨션거주자에 대하여 관리에 대한 의식 등

24) 강용암, 전계 논문, p.53.

25) 강용암, 상계 논문, p.55.

26) 이홍장, “공동주택관리법상 입주자대표회의 법적 지위에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위 논문, 2019, p.28.

을 조사한다.<sup>27)</sup>

### 3. 정책적 시사점

우리나라의 집합건물법은 집합건물의 공용부분과 대지사용권에 대한 일반규정을 두고 그 밖에 건물관리 등 구체적인 사안은 관리규약 또는 관리단 총회의 의결 등을 통해서 다루도록 되어 있어 기본적으로 사적자치의 기반으로 하므로 공공의 개입 근거가 약하다. 이에 따라 집합건물 관리부문에는 관리단, 관리인, 관리주체 간에 균형적인 업무체계가 정립되지 않아 그동안 건축물 관리의 투명성 담보가 어려운 경우가 있었다.

집합건물 관리에서도 투명성 제고와 균형적인 관리업무 체계 정립을 위하여 우리나라의 공동주택관리법에서 규정하고 있는 주택관리방법, 주택관리업의 등록 및 신고, 공동주택의 관리주체 및 관리사무소장의 업무, 업무에 대한 부당한 간섭배제 등 공동주택의 전문관리와 행정청의 개입 근거를 집합건물관리 현실에 맞게 명문화할 것을 적극적으로 검토할 필요가 있다.

〈표 3-1〉 집합건물법과 공동주택관리법 비교

구분	집합건물법	공동주택관리법
관리주체	- 규정없음	- 자치관리기구의 대표자인 공동 주택의 관리사무소장 - 주택관리업자
관리인 또는 관리주체의 의무	<관리인> - 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위 - 분담금액과 비용을 각 구분 소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위 - 관리단을 대표하여 하는 재판 상 또는 재판 외의 행위 - 그 밖에 규약에 정하여진 행위	- 공용부분의 유지, 보수, 안전 관리 - 공동주택의 경비, 소독, 쓰레기 수거 등 - 관리비 징수, 공과금 납부대행 - 장기수선충당금의 징수, 적립 및 관리 - 관리규약, 입주자대표회의가 정한 사항
신고의무	- 관리인 선임신고(전유부분이 50개 이상인 건물)	- 관리방법 및 주택관리사의 배치 신고(시장, 군수, 구청장)

27) 이홍장, 상계논문, p.30.

비용지원 및 교육	- 관련규정 없음	- 자치단체는 관리 비용을 지원할 수 있음 - 입대의 구성원에게 교육을 할 수 있음
회계감사 대상	- 전유부분이 150개 이상	- 300세대 이상인 공동주택
관리비 내용	- 관련 규정은 없고, 관리 규약에만 있음	- 관리비, 사용료 등 세부 항목 열거
관리업 등록	- 관련규정 없음	- 등록기준 및 절차 등 세부 기준 마련
업무에 대한 부당간섭 배제	- 관련규정 없음	- 주택관리업자 및 주택관리사의 업무에 대한 부당간섭 배제

\* 자료 : 저자 작성

일본에서 맨션관리적정화법을 제정하여 맨션관리업의 등록의무, 관리업무책임자의 배치의무와 관리업무의 규제(중요사항의 설명의무, 위탁계약서 교부의무, 수선적립금 등의 관리, 정보개시), 맨션관리사라는 전문자격제도, 맨션관리적정화추진센터를 운영하고 있는 점은 집합건물 관리에 대한 절차적 투명성 제고와 사적자치의 한계를 극복하기 위해 우리나라의 법제에 적극적으로 도입을 검토해 볼 필요가 있다.

## IV. 집합건물 관리상 쟁점에 관한 고찰

### 1. 집합건물 관리의 문제점

#### 1) 집합건물관리의 감독기능 미흡

지자체에 등록된 주택관리업자에게 위탁·관리하도록 돼 있는 공동주택과 달리 집합건물은 관리업체 등록 규정이 없어 부실관리업체의 관리비 과다 부과, 내역 비공개 등의 문제가 지속해서 발생하고 있다.<sup>28)</sup>

집합건물에서 생활하는 구분소유자들은 관리에 무관심하여 특정인들이 집합건물의 관리 권한을 독점하고 이를 남용하는 경우가 많다. 입주민들이 이러한 현상을 바로 잡아

28) 프라임경제, 2021. 2. 8. 기사(“집합건물관리업체도 도입으로 관리부실 방지”).

보려고 해도 생업에 종사하면서 시간적인 여유가 없고 법적, 기술적 지식도 부족하기 때문에 부조리한 현상을 바로 잡으려는 입주민들의 노력은 종종 실패한다. 예를 들어 구분소유자가 관리비 부과 기준이나 부과된 관리비가 어떻게 징수되고 지출되고 있는지 알고 싶어도 알 수 없는 경우가 많다. 관리비의 산정기준과 지출기준은 관리회사의 내부적인 영업비밀이라는 이유로 제공되지 않은 경우도 있으며, 문제제기를 위해서 관리인을 만나고자 해도 관리인이 누구인지 확인하기 어려운 경우가 있다.<sup>29)</sup>

경기도가 (사)한국집합건물진흥원에 의뢰하여 실시한 2020년 집합건물 관리실태조사에서 경기도 내 집합건물 관계자들에게 ‘집합건물의 개선을 위하여 가장 긴급히 필요로 하는 것’과 ‘집합건물관리의 발전을 위해 현장에서 제안할 내용’이라는 문항에 대하여 응답을 요청한 결과 다수의 응답자가 ‘불법 비리들이 성행하고 개인은 당하면서도 어찌할 수 없는 구조. 집합건물법이 적용되어 상가가 투명해지길 바람’, ‘투명하고 명확한 관리가 절실히 요구됨’, ‘법적 효력이 없는 불법 임의단체가 불법을 저지르는 것을 전문가들이 잡아 달라’ ‘집합건물의 경우에도 공동주택과 마찬가지로 일정한 규모 이상의 집합건물의 경우에는 주택관리사(보), 집합건물관리사 등의 전문자격을 가진 사람을 관리책임자로 선임할 수 있도록 법제화할 필요가 있다’ 등 집합건물관리의 투명성 제고를 위하여 집합건물 관리의 문제점에 대한 개선이 필요하다는 취지의 응답을 하였다.<sup>30)</sup> 또한 경기도와 (사)한국집합건물진흥원이 개최한 온라인 토론회에서는 공동주택 관리의 경우 주택관리업체 등록제도가 공동주택 관리의 투명성·전문성을 강화하는 좋은 계기가 되었으므로 집합건물도 관리업등록제도가 필요하다는 주장이 제기되었다.<sup>31)</sup>

따라서 집합건물의 관리와 관련하여 언론보도, 세미나, 연구보고서 등에서 집합건물 관리의 투명성 부족에 대한 문제인식과 제도개선에 관한 논의가 있음을 확인할 수 있으며, 집합건물의 관리에 대한 투명성 제고를 위해서는 일정한 자격요건을 가진 집합건물 관리업체의 집합건물관리업 등록에 따른 행정청의 감독이 이루어지도록 제도개선을 검토할 필요가 있다.

## 2) 집합건물관리에 대한 전문성 부족

공동주택과 집합건물의 차이를 이해하고 집합건물 관리 전문성을 갖춘 인력이 양성

29) 김영두, “집합건물 관리제도의 개선을 위한 지방자치단체의 역할과 법 개정 방향”, 「집합건물법 개정 온라인 공청회 발표자료」, 경기도·(사)한국집합건물진흥원, 2021. pp.23-24.

30) (사)한국집합건물진흥원·대한주택관리사협회, “경기도 집합건물 관리 개선방안 수립연구”, 연구보고서, 2020, pp.82-185.

31) 아파트관리신문, 2022. 11. 28 일자 기사(“법규정 미비, 전문 인력 부족 … 갈 길 한참 먼 집합건물관리”).

돼야 한다는 주장이 나왔다. 오피스텔 등 집합건물은 일반 공동주택과 달리 상업 부분이 많아 임대, 불법 주차 등 다양한 갈등이 발생하고 있어 공동주택 관리지식이 있어도 집합건물에 대한 이해가 부족하면 관리가 미흡할 수밖에 없으며 집합건물과 공동주택의 차이를 외면하지 말고 집합건물 관리 전문성을 높이는 방안을 모색해야 한다는 것이다.<sup>32)</sup>

집합건물의 관리가 합리적인 방향으로 정착되기까지 구분소유자의 관심과 적극적 참여가 우선되어야 한다는 것은 두말할 나위도 없다. 그럼에도 전문성의 부족 등으로 다양한 측면에서의 도움을 필요로 할 때 손을 잡아줄 지원군이 변호사나 법무사 등 일부 전문가밖에 없다는 현실은 구분소유자들에게 또 다른 장벽으로 다가올 수 있다.<sup>33)</sup> 또한 집합건물법에는 관리업자의 요건에 대한 규정이 없으므로 관리에 관한 전문성과 인력, 장비를 갖추지 못한 관리업자가 집합건물을 관리함으로써 인하여 관리업무가 부적절하게 이루어지는 경우가 많다.<sup>34)</sup>

집합건물은 건축물, 그 부속물 및 시설물 유지관리(건축, 전기, 설비 등)뿐만 아니라 주상복합 건물, 오피스텔 및 상가의 복합건물 등 다양한 형태의 집합건물 소유자와 점유자가 있어 원만한 의사결정의 어려움, 공동주택과 달리 법령에 근거가 없어 많은 경우 규약에 따라 관리업무를 수행해야 하는 어려움 등 여러 특수성이 있어 집합건물 관리에 대한 지식과 실무경험을 갖춘 전문성이 없을 경우 시설물 부실관리, 이해관계자 간에 갈등과 분쟁 등에 대한 대응능력이 부족하다고 볼 수 있다. 따라서 집합건물 관리업체의 전문성을 강화하는 방향으로 제도개선이 이루어질 필요가 있다.

### 3) 집합건물관리의 총괄 관리책임제 부재

집합건물 관리는 관리주체가 주체성을 가지고 전문성을 발휘하여 건축물 대지 및 건축물, 건축설비와 그 부속물에 대하여 법적인 기능 유지관리 및 이용자의 안전확보, 교환가치 유지 또는 향상을 위하여 행정사무, 전기, 소방, 기계, 보안, 미화 등 복합적인 분야의 업무를 총괄하여야 한다.

현행 집합건물 관리체계에서는 공동주택의 경우 공동주택관리법에 주택관리업 등록 및 전문관리사(주택관리사) 배치의무, 공중위생관리법에 청소업 등록의무, 경비업법에 경비업 허가에 대해 규정되어 있으나 공동주택을 제외한 집합건물에 대해서는 집합건물법

32) 한국아파트신문, 2023.7.11 일자 기사(“공동주택과 다른 집합건물 관리, 전문성 강화해야”)

33) 두성규, “집합건물법 개정안의 주요내용과 입법과제”, 「법무사」, 2019년 4월호, 대한법무사협회, 2019, p.31.

34) 김영두, “집합건물 관리제도의 개선을 위한 지방자치단체의 역할과 법 개정 방향”, 집합건물법 개정 온라인 공청회 발표자료, 경기도·(사)한국집합건물진흥원, 2021. 5. 27. p.36.

에 집합건물관리업 등록 및 각 분야의 업무를 총괄할 전문관리사 배치의무 규정이 없다.

〈표 4-1〉 집합건축물 관리 인허가 근거

구분	인허가	근거법규
주택관리업	시장·군수·구청장에게 등록	공동주택관리법 제52조
경비업	시·도경찰청장의 허가	경비업법 제4조
청소업	시장·군수·구청장에게 신고	공중위생관리법 제3조
집합건물관리업	관련규정 없음	

\* 자료 : 저자 작성

공동주택단지에서는 공동주택관리법에 의하여 관할청에 주택관리업을 등록한 주택관리업자가 배치한 주택관리사가 공동주택단지 관리소장으로서 관리주체에게 부여된 권한의 범위 내에서 행정사무, 전기, 기계, 소방 등 각 분야를 총괄하여 관리업무를 수행하고 있다.

그러나 집합건물 관리에서는 전기시설 분야는 전기안전관리법에 의한 안전관리자, 기계시설 분야는 기계설비법에 의한 기계설비유지관리자, 소방시설 분야는 화재예방법, 소방시설법에 의한 소방안전관리자 등을 선임하도록 규정하여 각 개별법에서 안전관리책임자를 선임하여 관리하도록 하고 있으나, 각 분야의 협력과 융합적 관리를 위한 총괄책임자 선임을 위한 관련 규정이 없다.

〈표 4-2〉 분야별 관리자 선임 근거

구분	선임관리자	근거법규
전기시설 관리	안전관리자	전기안전관리법 제22조
기계시설 관리	기계설비유지관리자	기계설비법 제19조
소방시설 관리	소방안전관리자, 소방시설관리사	화재예방법 제26조, 소방시설법 제25조
총괄관리	관련규정 없음	

\* 자료 : 저자 작성

집합건물 총괄 관리책임자에 대하여는 특정한 자격요건을 구비할 법적 근거가 없어 건축물 소유자 또는 건축물 시설관리를 수탁한 회사에서 전기, 기계, 소방 등 분야의 경

력 및 자격증 소지자로 총괄 관리소장을 임의로 선임하고 있는 경우가 많아 건축물 전 분야에 대한 관리와 운영에 대한 역량은 대체로 부족한 실정이다.<sup>35)</sup> 이에 따라 영세성을 가진 관리업체의 무분별한 난립, 총괄 관리소장은 기술적인 사고의 보유자로서 건물자산의 가치에 대한 인식과 안전에 대한 의식은 물론 전문성의 결여, 각종 법률과 행정 등 관리의 복잡성에 대한 이해 부족으로 효용성이 있는 관리가 이루어지지 않을 뿐만 아니라 전기, 기계, 소방 등 기술영역의 이질성 극복에도 한계가 있다.<sup>36)</sup>

따라서 전문적이고 효율적인 집합건물 관리를 위해서 공동주택단지에서의 관리업무와 유사한 체계를 도입하여 관할청에 등록된 집합건물관리업자가 배치한 전문관리사에 의해서 각 분야를 총괄하여 관리업무를 수행하도록 할 필요가 있다.

## 2. 집합건물관리의 개선방안

### 1) 집합건물관리업 등록제도 도입

집합건물관리의 전문성과 일정한 자격을 갖춘 위탁관리업체의 집합건물 관리 과정에 대한 행정청의 감독, 감시가 제대로 이루어진다면 집합건물관리의 투명성과 신뢰도를 제고할 수 있을 것이다. 이를 위해서는 일정한 규모의 집합건물에 대해서는 집합건물관리업의 등록기준을 법규에 명문화하여 집합건물 관리업체가 기준에 적합한 자본금, 기술인력, 전문관리사, 시설·장비 등을 갖추어 시장, 군수, 구청장에게 등록하도록 함으로써 투명성과 책임성이 있는 관리업무를 수행되도록 하여야 한다. 이를 위반할 경우 관할청이 집합건물관리업 등록을 취소하거나 영업을 정지하는 등 관리업무에 대한 행정청의 감독이 이루어지도록 해야 한다. 다만, 집합건물 관리업자 및 전문관리사의 관리업무에 대해 관계법령을 위반하여 부당하게 간섭하는 행위를 금지하거나 위력에 의하여 정당한 업무를 방해하는 행위를 금지하는 등 일정부분 실질적인 권한을 보장하여 주체성을 가지고 관리업무를 수행하도록 하여야 한다.

### 2) 집합건물 전문관리사 제도의 신설

집합건물 관리에 필요한 지식, 실무경험 등을 갖춘 집합건물 전문관리사<sup>37)</sup> 제도를 신

35) 이영신, “건축물 관리자의 주체성 부여와 교육의 필요성”, 「크린 코리아 2023 전시회 세미나 발표자료」, 한국빌딩산업연합회·한국건축물관리연합회·한국건축유지관리협회·한국빌딩협회·한국퍼실리티매니지먼트학회, 2023, p.37.

36) 이영신, “건축물관리법 개정에 대한 제안 건축물의 상시관리를 중심으로”, 「제27회 국제심포지엄 발표자료집」, 한국퍼실리티매니지먼트학회, 2021. p.12.

37) 의무관리대상 공동주택단지에 배치되는 ‘주택관리사’를 배치할 것인지, 집합건물 특성을 반영한 공인



설할 것을 제안한다. 집합건물관리업을 행정청에 등록한 관리업체가 집합건물 전문관리사를 배치하여 전기, 기계, 보안, 미화 등 각 분야의 업무에 대한 이해력을 바탕으로 관리사무소 업무를 지휘·총괄하게 함으로써 집합건물의 부실관리 방지, 집합건물단지 내 관리와 관련된 갈등, 분쟁에 대한 적절한 대응 등 전문적인 관리서비스를 제공할 수 있을 것이다.

집합건물 전문관리사는 관리단과 별도의 지위에서 공용부분의 유지, 보수, 안전관리, 공동주택의 경비, 소독, 쓰레기 수거, 관리비 징수, 공과금 납부대행, 장기수선충당금의 징수, 적립 및 관리, 관리규약에서 정한 사항의 집행, 관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정, 관리단 회의에서 의결한 사항의 집행, 관리비 등의 집행에 대한 회계감사 대비 등 공동주택의 관리 주체와 유사한 업무를 총괄 수행하도록 한다. 다만, 집합건물은 민사법의 기본원리에 따라 관리되어야 하므로 구분소유자가 관리업무의 주체가 되어야 한다는 주장에 대해서는 관리단의 의결기능과 전문관리사(관리업체)의 집행기능의 영역을 검토할 필요는 있다.

또한 집합건물 관리주체의 전문성과 책임성을 제고하기 위해서는 일정 규모의 집합건물 관리업자의 대표와 총괄관리책임자에 대한 정기적인 실무교육과 윤리교육을 실시하여야 한다.

### 3) 집합건물관리업 등록 관리주체 등에 대한 지원

집합건물의 관리의 효율성과 전문성을 제고하기 위하여 지방자치단체에 집합건물관리업을 등록한 관리주체에게 집합건물관리에 필요한 자문, 교육 등을 수행할 집합건물관리 지원센터(가칭)를 설립할 것을 제안한다. 집합건물관리 지원센터는 관할 행정청 부속 기관으로서 집합건물관리 전문가를 선발, 양성하여 집합건물 관리업무의 전문성을 제고하도록 한다.

집합건물관리 지원센터가 관리주체에게 집합건물 관리와 관련된 법률지식, 회계업무, 단지의 운영관리, 사무집행, 시설안전, 유지관리, 직원고용절차, 근로계약 등 관리 주체가 수행하는 관리업무에 대한 전문가의 자문을 제공하도록 한다. 또한 집합건물관리 지원센터에게 효율적인 집합건물 관리에 필요한 교육, 집합건물 관리에 관한 자료, 정보의 제공, 기술적 지원, 집합건물 입주자 등의 민원처리를 위한 조언, 집합건물 관리에 관한 조사와 연구, 기타 집합건물 관리업무의 발전에 기여하는 역할을 부여하는 것을 검토할 필요가 있다. 그리고 집합건물 입주자 등에게 집합건물관리와 관련된 상담과 집합건물 관

---

전문관리사 제도를 신설할 것인지는 입법상 논의되어야 할 사항이다.

리와 관련된 정보와 지식을 제공한다면 집합건물 관리가 투명하게 이루어지고 있는지에 대해 판단, 관리업무에 대한 관심과 이해도를 높임으로써 관리주체와 소유자, 점유자 간에 갈등을 최소화하는 일종의 플랫폼 역할을 기대할 수 있을 것이다.

## V. 결론

2023년 집합건물법의 개정으로 ‘관리인의 보고의무 대상자 확대’, ‘일정규모(전유부분 50개) 이상인 건물 관리인의 모든 거래행위에 관한 장부작성 및 증빙서류 5년간 보관의무’, ‘이해관계인의 장부 및 증빙서류 열람’, ‘등사청구’ 등을 규정하고 이를 위반할 경우 과태료 부과를 할 수 있도록 한 것은 관리주체의 관리업무에 대해 행정청의 감독기능이 강화되었다는 점에서 집합건물 관리의 문제점을 줄이는 데에 진일보한 조치였다고 평가할 수 있다. 그러나 공동주택의 경우와 달리 집합건물 관리업무를 수행하는 관리인, 위탁관리업체, 현장 관리책임자 등은 일정한 자격요건에 관한 규정을 두고 있지 않으므로 전문적인 지식과 책임의식이 결여된 경우가 많아 여전히 관리업무의 문제점을 해소하기에는 부족하다.

본 연구에서는 이러한 인식하에 집합건물 관리와 관련한 언론보도, 세미나 발표자료, 보고서, 관계자 인터뷰 등을 통하여 집합건물관리의 감독기능 미흡으로 인한 관리업무의 투명성 부족, 전문적인 자격이나 지식을 갖추지 않은 관리업체의 전문성 부족, 관리업무 각 분야를 지휘·총괄할 집합건물 전문관리사의 부재로 인한 운영관리 역량 부족 등의 문제를 확인하고 다음과 같은 개선방안을 도출하였다.

첫째, 집합건물관리업 등록제도를 도입하여 관리주체의 관리업무에 대해 행정청의 감독을 통하여 그에 따른 책임을 엄정하게 부담하도록 함으로써 관리업무에 대한 투명성, 책임성을 높일 것을 제안하였다.

둘째, 전문적인 관리서비스를 제공하기 위해서는 집합건물관리에 필요한 지식, 실무 경험 등을 갖춘 전문관리사 제도를 신설하여 집합건물의 부실관리 방지, 각 관리분야 업무의 지휘·총괄, 관리업무와 관련한 분쟁 등에 대해 적절하게 대응할 것을 제안하였다.

셋째, 관할 행정청 부속기관으로서 집합건물관리 지원센터(가칭)를 설립하여 지방자치단체에 집합건물관리업을 등록한 관리주체에게 집합건물관리에 필요한 자문, 교육, 상담 등을 제공함으로써 집합건물의 관리의 효율성과 전문성을 제고할 것을 제안하였다.

본 연구는 공동주택을 제외한 집합건물에 대해 집합건물관리업 도입, 집합건물 전문

관리사 신설 등의 개선방안을 도출하여 현행 집합건물 관리체계의 발전을 도모하고자 하였으며 앞으로 투명하고 전문성과 책임성이 있는 집합건물 관리가 이루어질 바란다.

그러나 본 연구에서 제시한 개선방안은 집합건물 관리 문제를 근본적으로 해소하기 위한 제도적 대안으로서는 한계점이 존재한다. 향후 집합건물 관리의 문제를 개선하기 위한 연구에서는 관리인원, 관계전문가 등에 대한 인식조사에 의해서 수집된 자료를 바탕으로 하여 인과관계의 통계적 실증분석이 필요하다. 이를 통하여 집합건물 관리의 투명성, 전문성, 책임성 등의 부족문제, 집합건물 관리의 이원적 법체제로 인한 문제점 및 기타 관리상 문제점 등에 대해서도 대안제시를 위한 연구가 진행되기를 기대한다.

< 국문요약 >

지방자치단체에 등록된 주택관리업자에게 위탁·관리하도록 되어 있는 의무관리대상 공동주택을 제외한 집합건물의 경우 부실관리업체의 관리비 과다 부과, 내역 비공개, 전문성이 있는 총괄 관리책임자의 부재 등으로 집합건물 관리의 투명성, 전문성, 책임성을 담보하기가 어렵다. 본 연구에서는 이러한 문제인식하에 국내외 집합건물 관리체계 및 제도로부터 시사점을 도출하였고 세미나, 공청회 발표자료, 보고서, 관계자 인터뷰 등을 통하여 집합건물 관리의 문제점을 확인하여 개선방안을 제시하였다.

본 연구에서 제안한 집합건물 관리의 개선방안은 다음과 같다. 첫째, 관리주체의 관리업무에 대해 행정청의 감독이 가능하도록 집합건물관리업 등록제도를 도입할 것을 제안하였다. 둘째, 전문적인 관리서비스를 제공하기 위해서 집합건물관리에 필요한 지식, 실무경험 등을 갖춘 전문관리사 제도를 도입할 것을 제안하였다. 셋째, 관리주체에게 집합건물관리에 필요한 자문, 교육, 상담 등을 제공할 수 있도록 관할 행정청 부속기관으로서 집합건물관리 지원센터(가칭)를 설립할 것을 제안하였다.

<참고문헌>

1. 강용암, “집합건물관리제도의 개선을 위한 입법론적 연구”, 제주대학교 대학원 박사학위 논문, 2012.
2. 김득환, “1동 건물의 증축부분이 구분건물로 되기 위한 요건-98다35020 판결에 대한 평석” 「대법원 판례해설」, 제33호, 법원도서관, 1999, pp.289-302.
3. 김봉채, “관리단과 입주자대표회의 관계”, 「집합건물법학」, 제7권, 한국집합건물법학회, 2011, pp.58-72.

4. 김영두, “집합건물 관리제도의 개선을 위한 지방자치단체의 역할과 법 개정 방향”, 집합건물법 개정 온라인 공청회 발표자료, 경기도·(사)한국집합건물진흥원, 2021. pp.23-44.
5. 김태희·김용인·김승진, “공동주택을 제외한 집합건축물의 유지관리를 위한 적정인원 분석”, 「대한건축학회논문집 구조계」, 제22권 제4호, 대한건축학회, 2006, pp.164-184.
6. 두성규, “집합건물법 개정안의 주요내용과 입법과제”, 「법무사」, 2019년 4월호, 대한법무사협회, 2019, pp.31-45.
7. 대법원 1996. 8. 23. 선고, 94다27199 판결.
8. 박태신, “집합건물의 관리에 관한 연구(관리체제·규약 및 관리비를 중심으로)”, 연세대학교 대학원 박사학위논문, 2007.
9. (사)한국집합건물진흥원·대한주택관리사협회, “경기도 집합건물 관리 개선방안 수립연구”, 연구보고서, 2020.
10. 서울고등법원 2004. 11. 5. 선고 2003나77389 판결.
11. 소상공인연합신문, 2023. 2. 20. 일자 기사
12. 아파트관리신문, 2021. 2. 24. 일자 기사
13. 한국아파트신문, 2023. 7. 11. 일자 기사
14. 오인철, “빌딩 자산관리의 전문화 방안에 관한 연구”, 강남대학교 대학원 박사학위 논문, 2009.
15. 이영수, “집합건물의 관리법제 및 그 개선방안에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위 논문, 2005.
16. 이영신, “건축물 관리자의 주체성 부여와 교육의 필요성”, 「크린 코리아 2023 전시회 세미나 발표자료」, 한국빌딩산업연합회·한국건축물관리연합회·한국건축유지관리협회·한국빌딩협회·한국퍼실리티메니지먼트학회, 2023. pp.37-58.
17. 이영신, “건축물관리법 개정에 대한 제안:건축물의 상시관리를 중심으로”, 제27회 국제 심포지엄 발표자료, 한국퍼실리티메니지먼트학회, 2021. pp.12-35.
18. 이영신, “건물관리제도 개선에 대한 제안”, 「2023 건물유지관리산업전 세미나 발표자료」, 2023.
19. 이홍장, “공동주택관리법상 입주자대표회의 법적 지위에 관한 연구”, 동국대학교 대학원 박사학위논문, 2019.
20. 「2023 건물유지관리산업전 세미나 발표자료(건물관리제도 개선에 대한 제안)」, 2023. 2. 17.
21. 정인덕, “집합건물 관리제도 개선방향에 관한 민사법적 연구“, 조선대학교 대학원 박사학위논문, 2020.
22. 정한계, “서울시 도심부 중소형 오피스빌딩 소유자의 부동산 자산관리 체감요소 선정에 관한 탐색적 분석”, 광운대학교 대학원 박사학위 논문, 2014.
23. 최명구·이우도, “집합건물의 관리주체에 관한 법적 지위 비교(집합건물법, 주택 법, 임대 주

- 택법을 중심으로)”, 「집합건물법학」, 제13권, 한국집합건물법학회, 2014, pp.70-94.
24. 최수·이형찬·안승만·윤선근, “갈등 해소 및 분쟁 조정을 위한 집합건물 관리체계 선진화 방안”, 국토연구원, 2018.
  25. 프라임경제, 2021. 2. 8. 일자 기사(“집합건물관리업제도 도입으로 관리부실 방지”).
  26. 한재범, “집합건물 관리의 제도적 한계와 개선에 관한 연구 : 주거용 오피스텔을 중심으로”, 한양대학교 대학원 박사학위 논문, 2023.

논문투고일: 2023. 10. 30 심사완료일: 2023. 11. 13 게재확정일: 2023. 11. 30



# 우리나라 부동산 관련 세제 개편방향에 관한 연구

## A Study on the Reform Direction of Real Estate Taxation

김 형 건(Kim, Hyeong-Keon)\*

### 目 次

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| I. 서론                   | 2. 복잡하고 다양한 부동산세제      |
| II. 이론적 배경              | 3. 정권별 정책목표에 따른 세제개편   |
| 1. 조세와 조세정책             | 4. 주요국과의 부동산세제 차이      |
| 2. 우리나라 조세 및 부동산세제 체계   | IV. 향후 부동산 관련 세제 개편방향  |
| 3. 선행연구 검토              | 1. 세목별 개편방향            |
| III. 우리나라 부동산세제 현황 분석   | 2. 부동산세제 개편방향에 대한 추가제언 |
| 1. 중앙정부 주도의 경제·사회정책적 역할 | V. 결론                  |

### < Abstract >

After analyzing the current tax policy centered on Korea's real estate tax system, the current status and characteristics of real estate-related taxes, and comparative analysis of real estate-related taxes with major advanced countries, this study intends to propose a desirable direction for future real estate-related tax reform in Korea. Looking at the current status and characteristics of Korea's real estate tax system, Korea's real estate tax system has been mainly used as a means to solve the economic and social policy problem of suppressing real estate speculation, and real estate-related taxes are also very complex and diverse, and each government that was launched ran counter to predictable tax administration, and local government has played a relatively passive and secondary role due to the central

\* 경인여자대학교 세무회계학과 교수, 경영학박사.

government-centered tax reform.

Based on the characteristics of the real estate tax system in Korea, this study would like to propose the following contents when reorganizing the real estate-related tax system in the future. The suggestions for this study are expanding a wide range of tax sources for stable and sound financial management when reorganizing the real estate tax system in the future, simplifying the complex real estate tax system, restoring reliability through predictable tax administration for taxpayers, transferring tax sources to local governments and breaking away from secondary roles in tax reform and so on.

**Key-Word** : Real Estate Tax, Tax Reform, Central and Local Government.

**한글주제어** : 부동산세, 세제개편, 중앙정부 및 지방정부.

## I. 서론

전통적으로 부동산은 개인의 소유 욕구에 큰 영향을 받는 자산이라는 특수성으로 인해 그 동안 부동산 시장은 정부에서 추구하는 만큼의 정책성과가 제대로 나타나지 않는 경우가 많았다는 것은 주지의 사실이다. 이는 우리나라를 포함한 세계 각국에서 나타나는 공통적인 현상으로 부동산 정책은 각국의 정권에 대한 평가와 직·간접적인 영향을 주고 있다. 우리나라의 경우 2000년대 이전 토지가치의 급격한 상승으로 인한 초과수익을 회수하기 위한 일환으로 조세정책을 활용해 왔다.<sup>1)</sup> 그러나 2000년대 이후 전 세계적으로 발생하고 있는 금융위기 등의 급속한 경기변화와 이에 따른 부동산 시장의 급격한 부침으로 부동산세제 개편은 정부의 경제정책, 특히 건전한 재정운영에 있어 중요한 역할을 하기 시작하였다. 이는 부동산세제의 개편방향이 과거 토지가치의 상승 등으로 인한 부동산 초과수익 회수라는 경기조절 수단으로부터 정부의 건전한 재확보 기능에 보다 중점을 두는 방향으로 점차 추세가 바뀌어가고 있음을 의미하고 있다. 이러한 추세변화의 시점에서 이전 부동산세제가 정부의 단편적인 경기조절의 수단으로 활용되어 체계적인 개편과 발전에 한계가 있었다면 앞으로는 보다 장기적이고 안정적인 관점에서 부동

1) 서울올림픽으로 급등한 부동산 가격을 안정시키기 위해 1990년 도입된 토지초과이득세(토초세)가 대표적이다. 토초세는 노태우 정부 시절인 1990년 전후 개발열풍으로 땅값과 주택가격이 폭등해 전국의 지가 변동률이 30%대에 달하자 내놓은 부동산 세제정책이다. 이후 땅값이 안정되면서 1994년부터 과세가 이뤄지지 않았고 외환위기 직후인 1998년 경기부양을 위해 폐지되었다.



산세제의 개편 방향이 제시되어할 시점이라고 여겨진다.

더욱이 1990년대까지 지속된 경제성장기를 벗어나 선진국형 경제체제로 접어든 2000년대 이후 우리나라의 부동산 관련 세제는 각 정권마다 정책목표에 따라 세제개편이 이루어져 왔으며, 이해관계자 집단의 이해관계에 따라 부동산세제 개편에 대한 국민적 관심은 이미 최고조에 달하고 있는 실정이다. 최근 가장 뜨거운 이슈로 등장하고 있는 개편내용들을 세목별로 간단히 살펴보면 다주택자에 대한 취득세율 증가 개편, 재산세 공시가격 현실화를 목표 조정, 종합부동산세 1세대 1주택자에 대한 세제감면 및 공정시장 가액비율의 조정, 다주택자에 대한 양도소득세 증가 폐지 등을 들 수 있다. 또한 장기적인 관점에서 부동산에 대한 낮은 거래세(취득세) 및 높은 보유세(재산세)로의 전환 문제, 종합부동산세와 재산세의 이중과세 및 통합 문제, 1세대 1주택자에 대한 양도소득세 비과세 배제 등 부동산세제 개편에 있어 다양한 문제들이 제기되고 있다. 더욱이 최근의 경기침체로 세수 전액이 지방으로 교부되는 종합부동산세가 정상화되지 않아 지방자치단체들이 재정운영에 커다란 어려움을 겪고 있는 시점에서 부동산세제 관련 문제들은 이제 정권의 성패나 정쟁의 차원이 아닌 전 국민의 주거안정과 건전한 국가재정 확보를 위한 최우선 정책과제가 되고 있다.

현재 세계경제의 침체기와 함께 나타나고 있는 국내 경제의 어려움으로 인해 시작된 우리나라 부동산의 하향 안정화는 투기적 수요가 상존하던 과거의 부동산 정책과는 다른 새로운 패러다임으로 전환되는 방향으로 부동산세제 개편이 이루어져야 할 시점으로 여겨진다. 우리나라 경제는 고도성장을 이루던 과거와는 달리 향후 지속적 고성장이 어려울 것으로 예상되고 있기 때문에 더 이상 자산가치의 상승에 따른 초과수익은 과거에 비해 기대하기 훨씬 어려울 것으로 보인다. 따라서 부동산 관련 세제에 대한 접근도 새로운 패러다임에 맞춰 과도한 초과수익의 환수라는 경제·사회정책적 수단으로부터 장기적으로 건전한 국가 재정확보의 수단으로 개편되어야 할 시점으로 판단된다. 이에 본 연구는 우리나라 부동산세제를 중심으로 한 조세정책, 부동산 관련 조세의 현황과 특징, 2000년대 이후 시기별(정권별) 부동산세제 개편내용의 분석, 주요 선진국과의 부동산세제 비교분석을 살펴본 후, 향후 우리나라 부동산 관련 세제에 대한 바람직한 개편방향을 제시해 보고자 한다. 이러한 연구목적을 달성하기 위하여 부동산 열기가 본격적으로 불어 닥치기 시작한 2003년(참여정부의 출범)부터 2023년 현 정부에 이르기까지 우리나라의 조세법, 정부의 각종 보도자료, 관련기관의 정책보고서 및 연구보고서, 학계논문 등의 관련자료를 통해 부동산 관련 세제를 세목별로 분석한 후, 앞으로의 바람직한 개편방향과 세제개편에 대한 추가 제언을 하고자 한다.

## Ⅱ. 이론적 배경

### 1. 조세와 조세정책

조세(租稅)는 국가 또는 지방자치단체가 재정수요를 충족하거나 경제·사회적 정책의 실현을 위하여 과세권에 기초하여 법률이 정한 과세요건에 해당하는 경제주체에 대해 직접적인 반대급부 없이 부과·징수하는 급부(給付)를 의미한다.<sup>2)</sup> 한편 정책이란 사회문제를 해결하기 위하여 정부가 달성해야 할 목표와 그것의 실현을 위한 행동방안에 관한 지침을 말한다. 일반적으로 정부가 정책을 설계할 때에는 정책목표 뿐만 아니라 그 정책목표를 달성할 수 있는 수단, 즉 담당부서 또는 정책의 결정자가 활용할 수 있는 수단도 동시에 강구해야 한다.<sup>3)</sup> 따라서 정부가 건정한 재정확보 및 운영이라는 정책적 목표를 달성하기 위해 조세라는 수단을 활용한 정책의 개발, 집행 및 평가라는 일련의 행위를 조세정책으로 정의할 수 있다.

조세는 국가 또는 지방자치단체가 재정수요를 충족하기 위해 국민 또는 주민이 소유하고 있는 재산이나 경제활동으로 벌어들인 소득 또는 각 개별 경제주체가 지출하는 소비로부터 국가가 필요로 하는 재원의 조달이 가장 기본적인 기능이라고 할 수 있다. 또한 조세는 소득재분배 등 특정한 경제적·사회적 정책을 실현하기 위한 수단으로도 활용될 수 있다. 조세가 수행하는 기능을 보다 구체적으로 살펴보면 다음과 같다. 먼저 조세는 정부 등이 필요로 하는 재원을 조달하는 ‘재원조달의 기능’을 가지고 있다. 정부는 국방, 치안, 교육, 사회복지 및 사회 인프라 구축 등 공공서비스를 제공하는 재정활동을 수행한다. 통상 정부의 재원조달 수단으로는 조세 이외 부담금, 수수료 등 여러 가지가 있지만, 이 중에서 가장 핵심수단은 조세수입이라고 할 수 있다. 따라서 오늘날 대부분의 현대국가에서 정부재정의 주된 수입원으로 조세가 활용되고 있다. 다음으로 조세는 ‘경제·사회정책적 기능’을 가지고 있다. 이러한 기능에는 소득과 부의 재분배, 거시경제의 안정화, 시장실패의 교정이라는 세 가지 기능이 있다. 먼저 각국의 정부가 소득과 부의 재분배 기능을 수행하기 위해 직접적으로 활용하고 있는 대표적 수단으로 누진적 조세제도를 들 수 있다. 누진적 조세제도를 통해 고소득층의 소득대비 세부담은 증가시키고, 저소득층의 소득대비 세부담을 감소시킴으로써 소득 재분배가 이루어지게 한다. 한편 정부는 거시경제의 안정화를 위한 재량적 정책수단으로 조세정책을 활용하기도 한다. 이를

2) 우리나라의 경우 조세의 정의에 대해 명확한 실정법적 정의는 없으나 헌법 제38조에서 모든 국민에 대한 납세의무를 규정하고 있으며, 제59조에서 국민이 부담하는 조세의 종목과 세율은 법률로 정하도록 규정함으로써 ‘조세법률주의’ 원칙을 명시하고 있다.

3) 남궁근, 「정책학」, 법문사, 2021, pp.16-17.

거시경제의 안정화 기능이라고 한다. 예를 들어 경기하강 국면에서는 세율인하 및 조세 감면 등을 통해 조세수입 증가율을 둔화시킴으로써 경기부양을 도모할 수 있으며, 반대로 경기상승기에는 재정억제 및 세율인상 등을 통해 경기의 안정을 도모하기도 한다. 이처럼 조세는 정부의 대표적인 재량적 재정정책(discretionary fiscal policy) 수단으로 활용되고 있다. 마지막으로 조세는 시장실패(market failure)를 교정하는 수단으로 활용되기도 한다. 이를 조세의 시장실패 교정 기능이라고 하는데, 사회적 비용이 가격의 결정에 있어 제대로 반영되지 않는 외부불경제가 존재하는 등 시장이 자원을 효율적으로 배분하지 못할 경우 조세를 통해 시장실패를 교정하는 기능을 말한다.

## 2. 우리나라 조세 및 부동산세제 체계

### 1) 우리나라 조세체계

현행 우리나라 조세체계는 총 25개 세목으로 국세 14개, 지방세 11개의 세목으로 구성되어 있다. 국세는 1세목 1세법주의에 따라 개별세목을 각각의 세법에서 규정하고 있다.<sup>4)</sup> 반면 지방세는 1세법 다세목주의에 따라 단일「지방세법」에서 11개의 세목에 대한 과세체계를 규정하고 있으며, 국세와는 달리 과세권이 지방자치단체에 배분되어 있다. 징수주체별로 지방세를 구분하면 특별시 및 광역시는 총 9개의 세목, 도(道)는 총 6개 세목, 시·군은 총 5개 세목, 자치구는 재산세와 등록면허세에 대한 과세권을 가지고 있다. 다만 세종특별시와 제주특별자치도의 경우 광역자치단체와 기초자치단체로 구분되지 않기 때문에 지방세 11개 세목 모두에 대해 과세권을 가지고 있다.<sup>5)</sup>

우리나라 국세 중 내국세(內國稅)에 해당하는 13개의 세목은 국세청 소관으로 부과·징수되고 있다. 조세는 사용목적에 따라 보통세와 특정 사용목적이 정해진 목적세로, 조세 전가여부에 따라 직접세(납세의무자와 납세자가 일치하는 조세)와 간접세로 구분된다. 내국세 중 5개 세목(소득세, 법인세, 상속세, 증여세, 종합부동산세)은 직접세, 5개 세목(부가가치세, 개별소비세, 주세, 인지세, 증권거래세)은 간접세, 3개 세목(교통·에너지·환경세, 교육세, 농어촌특별세)은 목적세로 구분할 수 있다. 지방세(地方稅)의 경우는 11개 세목 중 지역자원시설세, 지방교육세 2개 세목이 목적세에 해당하며 나머지 9개 세목은 보통세로 구분된다.

4) 국세 중 예외적으로 상속세와 증여세는 「상속세및증여세법」에서 규정하고 있다.

5) 국회예산정책처, 「2023 대한민국 조세」, 2023, pp.9-10.

〈표 2-1〉 우리나라의 현행 조세체계

대분류	중분류	세목(관련세법)
국세 (14개)	내국세 (13개)	소득세(소득세법), 법인세(법인세법), 상속세, 증여세(상속세 및 증여세법), 종합부동산세(종합부동세법), 부가가치세(부가가치세법), 개별소비세(개별소비세법), 주세(주세법), 인지세(인지세법), 증권거래세(증권거래세법), 교통·에너지·환경세(교통·에너지·환경세법), 교육세(교육세법), 농어촌특별세(농어촌특별세법)
	관세(1개)	관세(관세법)
지방세 (11개)	도세(6개)	취득세, 등록면허세, 레저세, 지방소비세, 지역자원시설세, 지방교육세(단일 지방세법)
	시·군·구세 (5개)	주민세, 재산세, 자동차세, 담배소비세, 지방소비세(단일 지방세법)

출처 : 국회예산정책처, 「2023 대한민국 조세」, 2023, p.10.

<표 2-2>에서 우리나라 조세수입 총 규모(2021년 기준)를 살펴보면, 456.9조원으로 이는 전년(387.6조원) 대비 약 17.9% 증가한 수준이다. 이 중 국세수입은 344.1조원으로 총 조세수입의 75.3%를 차지하고 있으며, 지방세 수입은 112.8조원으로 24.7%를 나타내고 있다. 국세와 지방세는 전년 대비 각각 20.5% (58.6조원), 10.6%(10.8조원) 증가한 것으로 나타났다.

〈표 2-2〉 2000년대 이후 우리나라 총 조세수입 규모

(단위 : 조원, %)

구분	2000년	2010년	2020년(A)	2021년(B)	증감(2021년 기준)	
					증감액(C=B-A)	증가율(C/A)
총 조세수입	113.5	226.9	387.6	456.9	69.3	17.9
국세	93.0 (81.9)	177.7 (78.3)	285.5 (73.7)	344.1 (75.3)	58.6	20.5
지방세	20.5 (18.1)	49.2 (21.7)	102.0 (26.3)	112.8 (24.7)	10.8	10.6

출처 : 국세통계포털(<https://tasis.nts.go.kr>), 지방세통계연감(<https://www.wetax.go.kr>), 각 연도.

한편 세목별 현황(2021년 기준)을 살펴보면 국세는 주요 세목인 소득세(32.5%), 법인세(26.2%), 부가가치세(20.6%) 등 주요 3국세가 전체의 79.3%를 나타내고 있다.<sup>6)</sup> 반면 지방세는 부동산 관련 세제인 취득세(29.9%) 및 재산세(13.3%)가 전체수입 중 44.5%를 차지하고 있다.<sup>7)</sup> 최근의 총 조세수입 특징 중 하나는 국세는 임금상승 등에 따른 근로소득세의 증가, 자산가격의 급격한 상승에 따른 양도소득세의 증가 등으로 세수증가율이 상승하고 있는 반면, 지방세수는 종합부동산세의 중앙정부로부터의 세수유입 감소 등의 영향으로 세수증가율이 감소함으로써 총 조세수입에서 차지하는 비중이 낮아지고 있다. 이는 결과적으로 현재 지방자치단체가 안정적인 재정수입의 확보에 어려움을 겪고 있는 반증이기도 하다.

## 2) 부동산 관련 세제의 체계와 특징

조세는 경제활동에서 발생하는 경제현상을 포착하여 부과되는데, 부동산을 과세대상으로 하여 그 목적과 기능에 따라 부과하는 조세를 부동산세제라고 한다. 일반적으로 부동산세제는 하나의 세금만 관련된 것이 아니고 부동산에 대한 과세 목적, 대상, 시기 및 방법 등에 따라 여러 종류의 부동산과 직·간접적으로 관련되어 있는 특징을 지니고 있다. 따라서 부동산과 과세주체, 경제주체 간의 조세법률 관계를 규정하고 있는 것이 부동산 관련 세법이다. 기존의 선행연구에서 부동산세제를 대표하는 세목은 ‘취득세’와 ‘재산세’라 할 수 있다.<sup>8)</sup> 김현아(2010)<sup>9)</sup>는 특히 재산세와 관련하여 편익견해와 새로운 견해로 구분되어 대립 중에 있으나, 배분상의 효율성 증진을 위해 공공서비스에 대한 편익개념의 재산보유세제가 지방세의 중심이 되어야 한다는 주장이 지방재정분권과 관련하여 많은 연구결과에서 받아들여지고 있다고 하였다.

우리나라 총 25개 조세세목 중 부동산 관련 세제는 국세로는 종합부동산세, 양도소득세, 상속세와 증여세가 있으며, 지방세는 취득세 및 재산세, 지방소득세 등이 있다. 과세단계에 따라서는 당해 부동산의 재산가치, 발생소득 또는 자본이득을 세원(稅源)으로 하여 조세가 부과되고 있다. 따라서 부동산 관련 세제는 취득단계의 세금인 취득세, 보유단계의 세금인 종합부동산세와 재산세, 처분(이전)단계의 세금인 양도소득세, 상속세와 증여세로 구분할 수 있다. 유상취득과 이전에 따른 세금으로는 취득세, 양도소득세가 있

6) 국세통계포털(<https://tasis.nts.go.kr>), 연도별·세목별 세수현황, 각 연도.

7) 2023년 현재 지방세 통계에 대한 최신자료는 「2022 지방세통계연감(행정안전부)」으로 2021년까지의 통계자료가 이용 가능하여 2021년 기준으로 제시하였다.

8) 후술할 선행연구를 살펴보면 부동산에 대한 과세는 기초자치단체가 과세주체로서 부동산 소유자에게 부과하는 취득세와 재산세에 대한 연구가 많은 비중을 차지하고 있다.

9) 김현아, 「주택거래세 감면제도 개편방안 연구」, 한국조세연구원, 2010, pp.5-6.

고, 무상이전에 따른 조세로는 상속세와 증여세가 있다. 한편 보유단계의 세금은 세수의 응익성(應益性)<sup>10)</sup>과 세원분배의 보편성에 따라 거의 대부분의 국가에서 지방세로 채택하고 있다. 다만, 우리나라의 경우 종합부동산세는 보유세임에도 불구하고 국세로 부과되고 있다. 특히 우리나라 부동산의 취득과 이전에 따른 세금은 국가 재정수입의 확보와 더불어 소득 재분배라는 이중적 기능을 동시에 수행하고 있다.

<표 2-3>에서 최근 3년간(2019~2021년) 부동산 관련 세제의 수입추이를 살펴보면, 국세의 경우 총 국세수입 규모에서 차지하는 비중이 그리 크지 않음을 알 수 있다. 부동산 가격의 상승기에 종합부동산세 및 양도소득세 등으로 인해 세수가 증가추세를 나타내기는 하였으나 증가율은 미미한 수준으로 나타나고 있다.

〈표 2-3〉 최근 3년간 부동산 관련 국세수입 추이

(단위 : 조원, %)

구분	2019년	2020년	2021년
총 국세수입	293.5(100.0)	285.5(100.0)	344.1(100.0)
소득세	83.6(28.5)	93.1(32.6)	114.1(33.2)
종합부동산세	2.7(0.9)	3.6(1.3)	6.1(1.8)
상속 및 증여세	8.3(2.8)	10.4(3.6)	15.0(4.4)

출처 : TASIS 국세통계포털(<https://tasis.nts.go.kr>), 「연도별·세목별 세수현황」, 각 연도.

2021년을 기준으로 소득세를 제외한 부동산 관련 국세 중 종합부동산세는 약 1.8%(1.8조원), 상속 및 증여세는 약 4.4%(15조원)의 미미한 비중을 나타내고 있다. 현재 많은 국가에서 국세의 경우 소득 및 소비세를 중심으로, 지방세의 경우는 부동산 관련 재산과세를 중심으로 조세체계를 이루고 있다. 우리나라의 경우도 부동산 관련 조세수입은 국세보다는 지방세에서 유의미한 세수입을 나타내고 있어 다른 국가들과 비슷한 양상을 보이고 있다.

한편 <표 2-4>에서 최근 3년간 지방세 세목별 수입규모에서 차지하고 있는 부동산 관련 조세수입의 추이를 살펴보면, 전체 지방세에서 차지하고 있는 비중이 매우 높음을 알 수 있다. 총 지방세 수입 112.8조원(2021년 기준) 중 부동산 관련 세제의 대표적인 취득세가 33.7조원(29.9%), 재산세가 15.0조원(13.3%), 지방소득세가 20.0조원(17.7%)의 규모를 나타내어 이들 세목이 지방세에서 차지하는 비중(약 60.0%)은 절대적인 위치를 차

10) 재화나 서비스를 제공하는 데 드는 비용을 해당 재화나 서비스의 혜택을 직접 받는 사람이 부담해야 한다는 원칙을 말한다. 다시 말해, '수익자부담의 원칙'이라 할 수 있다.

지하고 있다. 지방소득세(양도소득세분)를 제외하더라도 취득세 및 재산세의 비중만 42.3%를 차지하여 이들 두 가지 세목이 주요한 지방세 세원(稅源)임을 알 수 있다.

〈표 2-4〉 최근 3년간 부동산 관련 지방세수입 추이

(단위 : 조원, %)

구분	2019년	2020년	2021년
총 지방세수입	90.5(100.0)	102.0(100.0)	112.8(100.0)
취득세	23.9(26.4)	29.5(28.9)	33.7(29.9)
재산세	12.7(14.0)	13.8(13.5)	15.0(13.3)
지방소득세	17.4(19.3)	16.9(16.6)	20.0(17.7)

출처 : 지방세통계연감(<https://www.wetax.go.kr>), 「세원별 비중」, 각 연도.

우리나라의 경우 취득세가 부동산 관련 세제에서 차지하는 비중이 가장 높고, 보유세인 재산세의 비중은 상대적으로 낮아 부동산에 대한 과세체계는 보유세보다는 거래세 중심으로 이루어져 있다. 또한 재산과세 중 소액인 자동차세(2021년 기준, 8.4조원 약 7.4%)를 제외한 나머지 세액은 대부분 주택과 토지와 연관되어 있다. 따라서 부동산 관련 세제 개편을 통해 사회적 효용의 확대를 위해서는 부동산 중 주택과 토지를 중심으로 이루어질 수밖에 없는 구조를 나타내고 있다.

### 3. 선행연구 검토

부동산 관련 세제에 대한 선행연구는 취득단계에서의 취득세, 보유단계에서의 재산세와 종합부동산세, 이전단계의 양도소득세를 중심으로 행해지고 있다.

#### 1) 부동산 관련 세제 선행연구

허윤경(2013)<sup>11)</sup>은 시장상황에 비해 상당히 높게 설정된 취득세 기본세율을 지적하면서 취득세율 인하와 다주택자에 대한 중과 폐지를 주장하였다. 이성영·임재만(2023)<sup>12)</sup>은 다주택자 및 공시가격 1억초과 주택에 대한 취득세 중과정책이 거래량에는 일부의 영향이 있었지만 부동산 가격에 미치는 영향이 미미하여 특정대상에 대한 취득세 중과라는

11) 허윤경, 「주택세제 개편 : 취득세율 인하, 다주택 중과폐지로 가닥 잡아야」, 한국건설산업연구원, 2013.

12) 이성영·임재만, “취득세 중과조치가 주택시장에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 제29집 제2호, 한국부동산분석학회, 2023, pp.7-22.

핀셋정책보다는 정책대상에 예외를 두지 않은 방식이 풍선효과를 방지하고 부동산 시장의 안정을 가져올 수 있다는 점을 강조하였다.

박상수(2016)<sup>13)</sup>는 조세부담능력을 고려한 재산세 과세표준 결정의 중요성을 강조하면서 지방세입에도 불구하고 개별공시지가와 개별주택가격 등에 대한 지방자치단체의 결정권이 사실상 없다는 문제점을 지적하면서 지방자치단체의 과세자주권을 개선하기 위해서는 지방자치단체로 과세표준 결정권을 이양해야 한다고 하였다. 임상빈(2023)<sup>14)</sup>은 부동산가격 상승에 따른 미실현이익에 대한 과세, 주택수에 따른 세부담의 차이로 인한 조세회피 유발 및 조세부담의 역진성 유발, 세입과 배분의 불균형 등 종합부동산세의 문제점을 제시하면서 장기적으로는 지방세인 재산세와의 통합을 주장하였다.

민태욱(2007)<sup>15)</sup>은 부동산 소득은 다른 소득과 달리 인플레이션을 적절하게 반영하지 못한다면 경제적 소득과 큰 괴리를 가질 수 있다는 양도소득세의 문제점을 지적하면서 다주택자 및 비사업용 토지 보유자에 대한 중과세를 폐지해야 하며, 과도한 중과세는 납세자의 불평등 문제를 야기하고 과세체계를 너무 복잡하게 만든다고 하였다. 이삼호

〈표 2-5〉 부동산 관련 세제 선행연구 비교

세목별	연구자	주요논점과 내용
취득단계 (거래세)	허윤경 (2013)	· 시장상황에 비해 상당히 높게 설정된 취득세율 인하 · 다주택자에 대한 취득세 중과 폐지
	이성영 등 (2023)	· 특정대상 취득세 중과에 대한 핀셋효과의 미미함 주장 · 취득세 중과에 있어서 차별적 정책에 대한 반대
보유단계 (재산세)	박상수 (2016)	· 조세부담능력을 고려한 재산세 과세표준 결정 강조 · 개별공시지가 등 지방자치단체로의 과세표준 결정권 이양
	임상빈 (2023)	· 부동산 가격상승에 따른 미실현이익에 대한 과세문제 제기 · 장기적으로 종합부동산세를 재산세로 통합하여 일원화 제안
양도단계 (이전세)	민태욱 (2007)	· 부동산 가격안정을 위한 수단으로서 양도소득세의 과도한 중과세 문제 제기 · 다주택자 및 비사업용 토지에 대한 양도소득세 중과세 폐지
	이삼호 (2022)	· 양도소득세율 인상이 부동산 시장의 안정적 대응에 미약 · 주거주 주택 및 상속·증여시점에서의 양도소득세 과세

13) 박상수, 「재산세 과표결정의 문제점 및 개편방향」, 한국지방세연구원, 2016.

14) 임상빈, 「부동산 침체기에 종합부동산세 개정과 향후 과제」, 한국부동산연구원, 2023.

15) 민태욱, “부동산양도세제의 문제점과 개선방향”, 「토지공법연구」, 제36집, 한국토지공법학회, 2007, pp.53-75.



(2022)<sup>16)</sup>는 양도소득세율 인상이 단기적인 부동산 가격안정과 장기적인 주택가격의 하락에 대한 대응수단으로 불확실하며, 1세대 1주택 비과세 폐지, 주거주 주택에 대한 과세이연제도 및 상속·증여 시점에서의 양도소득세 과세를 주장하였다.

## 2) 선행연구와의 차별성

부동산세제에 대한 선행연구는 주로 연구시점에서의 횡단면적인 세제개편에 대한 이슈를 중심으로 이루어져 왔다. 따라서 세목별로 부동산세제 개편에 대한 장기간에 걸친 시계열적인 분석은 상대적으로 많지 않다. 이에 본 연구는 우리나라에 부동산 열기가 본격적으로 불기 시작한 2003년(참여정부의 출범)부터 2023년 현 정부에 이르기까지 장기간에 걸친 부동산 관련 세제의 개편내용을 비교분석하기 위해 시간적 범위를 확대하고자 하였다.

또한 향후 우리나라의 부동산세제 개편방향을 제안하기 위하여 주요 선진국과의 부동산 관련 세제의 차이점에 대해 동시에 살펴보았다. 이들 주요 국가들에 있어 GDP 대비 취득단계의 거러세, 보유단계의 보유세, 양도단계의 이전세가 어떠한 방향으로 운영되고 있는가 추이를 분석함으로써 선진국형 경제체제로 접어든 우리나라 부동산 관련 세제에 대한 앞으로의 바로미터(barometer)로 활용할 수 있을 것으로 여겨진다.

# Ⅲ. 우리나라 부동산세제 현황 분석

## 1. 중앙정부 주도의 경제·사회정책적 역할

지금까지 우리나라의 부동산 관련 세제는 주로 경제·사회정책적 문제를 해결하기 위한 수단으로 활용되어 왔다. 조세는 사회보장지출 등 재정지출과 함께 소득과 부를 재분배하는 기능을 수행한다. 조세정책의 관점에서 직접적인 소득재분배의 수단이 되는 조세는 누진적(progressive) 조세제도이며, 이의 대표적인 예로는 개인소득세를 들 수 있다.<sup>17)</sup> 그러나 많은 선행연구에서는 우리나라 부동산세제는 소득재분배보다는 주로 부동산 투기억제라는 경제·사회정책적 문제를 해결하기 위한 수단으로 활용되어 왔음을 주장하고 있다. 인구·산업 및 소득수준에 비해 국토의 면적이 협소한 상황으로 인해 발생한 부동

16) 이삼호, 「부동산 시장 정상화를 위한 양도소득세 개편방안」, 국회미래연구원, 2022.

17) 조세제도는 일반적으로 누진적(progressive), 역진적(regressive), 비례적(proportional) 조세로 구분된다. 여기서 누진적 조세는 납세자의 소득·소비·자산 등 과세기반(tax base)이 증가할수록 세율도 증가하는 조세를 말한다.

산 가격상승은 우리사회에 커다란 경제적·사회적 문제를 야기시켜 왔고, 정부는 이러한 부동산 가격상승과 투기문제에 대한 대응책의 하나로 부동산세제를 적극적으로 활용한 것으로 분석되고 있다. 다시 말해 우리 정부는 거시경제(경기)의 안정화를 위한 다양한 정책수단 중 부동산세제에 크게 의존해 왔다는 것이다.<sup>18)</sup> 역사적으로 부동산세제는 재정 수입의 확보가 가장 중요하고 본질적인 기능임에도 불구하고 우리나라의 부동산세제는 대부분 소득과 부의 재분배, 거시경제의 안정화,<sup>19)</sup> 시장실패 교정이라는 경제·사회정책적 부차적 기능을 수행하는데 활용되어 왔다. 경제활동이 복잡하고 다양해지면서 부동산 관련 조세는 거시경제의 안정화 수단으로 활용되어 중과세, 경과세, 비과세 및 감면제도가 경기변동과 사회구조의 변화에 따라 빈번하게 변경되어 왔던 것이다.

## 2. 복잡하고 다양한 부동산세제

부동산 관련 경제활동이 전문적, 대형화, 복잡화 및 다양화되면서 부동산세제도 그 목적과 범위가 확대되고 있으며, 다양한 부동산 정책과 함께 부동산세제 역시 <표 3-1>에 나타난 것처럼 복잡하고 다양하게 구성되어 왔다. 이리하여 현재 우리나라 부동산 관련 세법은 단일법으로 존재하고 있지 않다. 부동산세제와 관련된 조세를 개별적으로 규정하고 있는가 하면, 어떤 세법에서는 조세 전체에 관련된 공통적인 사항을 규정하고 있다.<sup>21)</sup> 일반적으로 부동산은 취득, 보유, 처분(양도)이라는 모든 단계에서 세금이 부

〈표 3-1〉 우리나라 단계별 부동산 관련 세제<sup>21)</sup>

단계	국세/지방세	세목(*부가세)
취득단계 (거래세)	국세	인지세, 농어촌특별세*
	지방세	취득세, 등록면허세, 지방교육세*
보유단계 (보유세)	국세	종합부동산세, 농어촌특별세*
	지방세	재산세, 지역자원시설세, 지방교육세*
양도단계 (이전세)	국세	양도소득세, 상속세 및 증여세
	지방세	지방소득세(양도소득세분)

출처 : 국세청·행정안전부, 「2023 주택과 세금」, 2023.

18) 민태욱, 전계논문, pp.67-72.

19) 거시경제의 안정화 정책과는 달리 정부가 인위적으로 경기상황에 대응하지 않더라도 자동적으로 재정지출과 재정수입이 변동함으로써 경기 변동성이 완화되는 기능을 자동안정화 장치(automatic stabilization)라고 한다.

과되고 각각의 행위별로 적용되는 세목 또한 복잡하고 다양하다. 현행 세목 분류기준으로 부동산의 각 행위에 따라 단일의 세목이 적용되고 있는 경우는 없고 최소 두 가지 이상의 세목이 적용되고 있다.

우리나라 부동산세제는 과세단계에 따라 당해 부동산의 재산가치, 발생소득 또는 자본이득(capital gain)을 세원으로 세금이 부과되고 있다. 이에 따라 부동산세제는 취득단계, 보유단계, 양도단계로 구분된다. 취득단계의 거래세로는 국세로 인지세, 지방세로는 취득세 및 등록면허세, 보유단계의 보유세로는 국세로 종합부동산세, 지방세로는 재산세 및 지역자원시설세, 양도단계의 이전세로는 국세인 양도소득세, 상속세 및 증여세, 지방세인 지방소득세로 구분되고 있다. 이와 더불어 본세에 부가되는 부가세(surtax)로는 국세인 농어촌특별세(취득세, 종합부동산세 관련 부가세), 지방세인 지방교육세(등록면허세, 재산세 관련 부가세) 등이 있다. 요컨대 우리나라의 부동산 관련 세금은 취득, 보유, 양도(이전·처분) 등 모든 단계에서 세금이 부과되고 각각의 행위별로 적용되는 세목이 4~5개로써 복잡하고 다양한 체계로 이루어져 있음을 알 수 있다.

### 3. 정권별 정책목표에 따른 세제개편

우리나라 부동산세제는 2000년대 이후 시기별(정권별)로 당해 정권의 정책목표에 따라 크게 영향을 받아온 것이 사실이다. 따라서 주요 부동산세제, 즉 취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등의 개편내용은 <표 3-2>에 나타난 것처럼 시기별(정권별)로 많은 차이를 나타내고 있다. 다시 말해 시기별(정권별)로 부동산 관련 세제에 대해 강화정책(참여정부, 문정부)을 펼치다가, 다시 완화정책(MB정부, 박정부)으로 전환되는 롤러코스트 현상을 나타냈으며, 이로 인해 납세행정의 예측가능성을 크게 저하시켰다고 볼 수 있다.

먼저 참여정부(2003. 2~2008. 2) 시기에는 취득세에 대한 실거래가 기준 과세, 재산세에 대한 시가방식 과세, 부동산 투기억제 목적의 종합부동산세 도입, 양도소득세에 대한 실거래가 기준 과세 및 다주택자에 대한 중과세 등 전반적으로 부동산세제가 강화된 시기였다. 그러나 MB정부(2008. 2~2013. 2)에 들어서는 세계 경제의 글로벌 금융위기 등의 영향으로 취득세, 재산세 및 양도소득세를 완화하여 부동산 매매거래를 활성화하고자 하였으며, 종합부동산세를 세대별 합산에서 인별 합산방식으로 전환하는 등 전반적으로 부동산세제가 완화된 시기였다. 다음으로 박정부(2013. 2~2017. 3)는 생애 최초 취득자에

20) 본 연구에서는 우리나라 부동산세제 중 그 동안 경기조절을 위한 정책적 목적으로 활용되어 왔던 취득, 보유, 양도단계의 세목 중 대표적인 취득세, 재산세, 종합부동산세, 양도소득세를 중심으로 분석하고자 한다.

21) 김혁구, 「부동산조세론」, 부연사, 2018, pp.3-10.

대한 취득세 면제, 임대주택에 대한 재산세 감면, 민간임대주택에 대한 종합부동산세 감면, 다주택자에 대한 양도소득세 중과 완화 등 부동산세제가 크게 완화된 시기로 볼 수 있다. 이에 반해 문정부(2017. 5~2022. 5)는 다주택자에 대한 취득세 강화, 다주택자 및 규제지역에 대한 종합부동산세와 양도소득세 중과 등 전반적으로 부동산세제가 다시 강화된 시기였다. 한편, 현 정부(2022. 5~현재)는 다주택자에 대한 취득세, 종합부동산세, 양도소득세에 대한 중과를 완화하는 동시에 공시가격 현실화율에 대한 목표를 완화함으로써 재산세 및 종합부동산세를 완화하는 등 부동산세제에 대해 전반적인 완화정책을 추진하고 있다.

〈표 3-2〉 2000년대 이후 시기별(정권별) 부동산세제 주요 개편내용

구분	취득세	재산세	종합부동산세	양도소득세
참여정부 (2003. 2 ~2008. 2)	· 실거래가 기준 과세 · 주택 유상취득세율 단계적 인하	· 종합토지세 폐지 (재산세와 통합) · 시기방식으로 과세	· 세대별공시가 합산 · 세부담 상한율 인상	· 실거래가 기준 과세 · 다주택자 세율인상 · 1주택자비과세강화
MB정부 (2008. 2 ~2013. 2)	· 주택가격과 주택수 에 따른 세율차등	· 세율인하 · 세부담상한율 인하 · 도시계획세 통합	· 인별 공시가 합산 · 공정시장가액비율 적용 · 1주택자 고령 및 장 기보유자 공제	· 다주택자 및 비사 업용토지 중과완화
박정부 (2013. 2 ~2017. 3)	· 세율인하 · 생애 최초취득자 면제(~13년) · 임대주택 감면	· 임대주택 감면	· 민간임대주택 합산 배제 적용	· 생애 최초취득자 등 면제 · 다주택자 중과폐지 · 단기보유 중과완화 · 임대주택 감면
문정부 (2017. 5 ~2022. 5)	· 다주택자 및 법인에 대한 세율인상 · 기준가액 추가	· 공시가격 현실화 (재산세 증가)	· 과세표준 인상 · 다주택자 구간신설 및 세율인상 · 조정지역 임대등록 시 합산과세 · 1주택자 세율특례	· 다주택자 및 법인 중과 · 단기거래차익 회수 · 조정지역 중과
윤정부 (2022. 5 ~현재)	· 다주택자 세율인하	· 공시가격 현실화율 목표 하향	· 다주택자 중과폐지 · 세율인하 · 누진공제액 인상 · 다주택자 세부담 상 한제 폐지	· 다주택자 중과폐지

출처 : 국토연구원, 「부동산세제의 시장영향력과 향후 정책방향 연구」, 2023, pp.66-68.

이처럼 우리나라의 부동산 관련 세제는 시기별(정권별)로 개편내용이 강화와 완화라는 시소계임을 함으로써 정책의 일관성을 상실하고 동시에 납세자에 대한 조세행정의 신뢰성을 떨어뜨리고 있다는 사실은 부인할 수 없다. 따라서 향후 우리나라 부동산 관련 세제는 세제 개편시 많은 과제를 안고 있다고 여겨진다. 이상에서 살펴본 시기별(정권별) 부동산세제의 주요 개편내용을 토대로 2000년대 이후 우리나라 부동산세제, 즉 취득세, 재산세(보유세), 종합부동산세, 양도소득세 등 주요 세목별 특징을 분석해 보면 다음과 같다.

### 1) 취득세

취득세의 경우 2019년까지 취득가액을 과세표준으로 하여 과세표준별로 단일 기본세율(1%, 2%, 3%)이 적용되었다. 다만 2020년부터는 6억~9억원의 거래가격 구간에 있어 낮게 신고하려는 경향을 해소하기 위한 방안으로 기존 2% 세율을 1~3%로 세분화(취득가액 6억~9억원의 2% 세율에서 한번에 1%씩 올라가던 것을 이 구간에서 점증적으로 올라가는 사선형 구조로 변경)하였다. 또한 보유주택수 및 조정대상지역 여부에 따라 중과세(세율 1~12%) 정책을 견지해 왔다. 현재 정부는 다주택자의 중과세 완화 요구에 따라 취득세율 완화정책을 발표한 바 있다. 주요 내용을 <표 3-3>에서 살펴보면 조정대상지역 내에 있는 주택을 포함하여 2주택까지는 취득세 중과세율 적용을 폐지하고, 3주택 이상의 경우에도 현행 취득세 중과세율 대비 50% 인하 계획을 발표하였다.<sup>22)</sup>

<표 3-3> 현 정부의 다주택자 취득세율 중과완화 개편안<sup>23)</sup>

구분	1주택	2주택		3주택		4주택이상·법인	
		현행	개정	현행	개정	현행	개정
조정대상지역	1~3%	8%	1~3%	12%	6%	12%	6%
비조정대상지역	1~3%	1~3%		현행	개정	현행	개정
				8%	4%	12%	6%

출처 : 행정안전부, 「2023년 경제정책방향 보도자료」, 2022. 12. 21, pp.1-2.

22) 행정안전부, 「2023년 경제정책방향 보도자료」, 2022. 12. 21.

23) 이번 개편안의 시행시기는 중과완화 발표일인 2022년 12월 21일부터이며, 취득한 주택의 잔금지급일이 이 이후인 경우 적용대상이 된다. 다만, 취득세 중과완화는 법률개정 사항으로 정부는 「지방세법」 개정안의 국회 입법시 소급 적용할 계획이라고 발표하였다.

요컨대 현재 우리나라 취득세는 보편성이 확보된다는 점에서 정책적 기능보다는 지방자치단체의 안정적인 재정확보를 위한 세원으로 활용되어야 하며, 주택시장의 안정화를 위해서는 복잡한 세율구조의 조정, 주요 선진국에 비해 높은 세율의 하향조정 문제 등 향후 세제 개편시 고려해야 할 여러 가지 과제를 안고 있다.

## 2) 재산세

재산세는 정부에서 발표하는 공시가격을 기초로 공정시장가액비율을 곱하여 과세표준을 산정한 후, 4단계 누진구조로 기본세율을 적용하고 있다.<sup>24)</sup> 기본세율은 0.1%~0.4%가 적용되고 있으며, 당해 연도 재산세액이 전년세액 대비 일정비율을 초과하여 증가하지 않도록 '세부담 상한제'가 실시되고 있다. 예를 들면, 토지 및 건물의 경우 150%, 주택의 경우는 공시가격 3억원 이하는 105%, 3억~6억원은 110%, 6억원 초과시는 130%가 적용되고 있다.

재산세 기본세율은 2005년 이후 2009년 한 차례 변경되었지만, 공시가격은 매년 변경되어 발표되기 때문에 실제 재산세액에 미치는 영향이 매우 크다고 할 수 있다. 따라서 재산세액의 결정에 있어 이러한 공시가격이 적정한가에 대한 납세자의 불만이 제기될 소지가 있다. 왜냐하면 우리나라는 매년 공시가격을 정부에서 산정하여 발표하고 있는데, 사실상 이러한 공시가격이 현재의 시장가치를 완전하게 반영하기 어렵기 때문이다. 특히 재산세는 부동산 시장이 급변하는 시기에는 공시가격 산정시점과 납세자의 납부시점 사이에도 부동산 가치의 차이가 발생할 수 있다는 특징을 지니고 있다.

요컨대 재산세는 지방자치단체의 안정적이고 건전한 재정확보를 위한 세율의 상향조정 문제, 2003년부터 도입된 주택공시제도에 따른 공시가격의 산정문제(공시가격과 시세와의 괴리 축소에 대한 해결의 필요성), 2009년부터 도입된 공정시장가액비율의 형평성 문제(고가주택과 저가주택의 감면 형평성 문제), 1세대 1주택자에 대한 특례세율(2021년부터 2023년까지 공시가격 9억원 이하인 주택에 대한 세율이 표준세율 0.1%~0.4%보다 낮은 특례세율 0.05%~ 0.35%로 재산세 부과) 문제, 국세인 종합부동산세와 지속적으로 제기되고 있는 이중과세 및 통합 문제 등 향후 세제 개편시 고려해야 할 다양한 과제를 안고 있다.

24) 공정시장가액비율은 종합부동산세와 재산세 등 보유세 과세표준을 정부 재량으로 일정한 범위 내에서 조정하고자 만든 '할인율'이다. 이에 따라 공시가격(시세 × 현실화율) 합계액에서 기본공제액을 뺀 뒤 공정시장가액비율을 곱해 과세표준을 산출한 후 구간별 세율을 곱하면 최종세액이 결정된다.

### 3) 종합부동산세

종합부동산세는 재산세와 비슷하게 정부에서 발표하는 공시가격에 공정시장가액비율(현행 60%)을 곱하여 과세표준을 산정한 후, 7단계의 누진구조로 기본세율이 적용되고 있다. 2023년 현재 기본세율은 0.5%~2.7%(2022년까지 0.6%~3.0%), 법인의 경우 2주택 2.7%, 3주택 5.0%(2022년까지 3%, 6%)의 단일세율이 적용되고 있다. 종합부동산세도 재산세처럼 전년세액 대비 150%를 초과하여 증가하지 않도록 세부담 상한제가 실시되고 있다.

우리나라의 종합부동산세는 도입 초기 투기억제의 목적으로 도입되었다.<sup>25)</sup> 하지만 이러한 투기억제라는 소기의 목적을 달성하였는가에 대해서는 많은 의문이 제기되고 있는 현실이다. 왜냐하면 종합부동산세가 세대별 합산에서 인별 합산방식으로 변경됨에 따라 부동산 투기억제기능이 약화되고 재산세적 세제로 그 성격이 변하였기 때문이다. 다시 말해 종합부동산세 도입(2005. 1. 5) 이후에도 부동산 시장이 안정되지 않는다는 이유로 2005년 12월 31일「종합부동산세법」을 개정하여 과세방법을 기존의 인별 합산에서 세대별 합산방식으로 전환하고, 주택에 대한 과세기준 금액을 기존의 공시가격 9억원에서 6억원으로 하향하는 등 과세를 강화하는 방향으로 개정하였다. 그러나 세대별 합산은 결혼한 사람에 대한 차별 등의 이유로 위헌결정(2008. 11. 13)이 이루어졌으며, 이에 따라 과세방법이 다시 ‘인별 합산방식’으로 변경되었다.<sup>26)</sup> 동시에 1주택 장기보유자 및 고령자에 대한 세액공제제도와 함께 주택에 대한 세율을 최고 3%에서 2%로 하향조정하는 방향으로 개정(2008. 12. 26)하였다. 이러한 이유로 그 동안 종합부동산세는 초기의 도입목적이 크게 퇴색된 경향이 있다는 주장이 많았다. 이 개정 이후 종합부동산세법은 약 10년간 큰 개정 없이 유지되어 왔으나, 2018년 주택에 대한 세율을 최고 2%에서 3.2%로 인상하고(2018. 12. 31), 소유 주택수에 따른 세율에 차등을 두는 등 종합부동산세제를 강화하였다. 이후 2020년 법률을 개정하여 주택에 대한 세율을 최고 6%로 인상하고, 법인 및 다주택자에 대한 과세를 더욱 강화하였다(2020. 8. 18).

그러나 현 정부에 들어 2022년 1세대 1주택자에 대한 과세대상을 공시가격 기준 12

25) 종래 부동산 보유세제로 재산세와 종합토지세가 부과되어 오던 중, 2005년 1월 5일 부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성을 제고하는 동시에 부동산의 가격안정을 도모한다는 목적으로 「종합부동산세법」을 제정·시행하였다.

26) 헌법재판소는 2008년 11월 13일 과세방법을 ‘세대별 합산’으로 규정한 부분은 혼인한 자 등을 독신자 등에 비하여 불리하게 차별하여 취급하므로 헌법에 위반되고, 주거목적의 1주택만을 일정기간 이상 보유하고 있는 국민 등에 대하여 납세의무 예외를 두거나 납세의무를 감면하는 등의 일체의 여과조치 없이 일률적으로 종합부동산세를 부과함으로써 재산권을 침해하여 헌법에 위반된다는 취지의 위헌결정을 내렸다.

역으로 상향(다주택자도 6억에서 9억원으로 상향)하고, 기본세율도 주택에 대해서는 최고세율 3%(2023년부터 2.7%), 다주택자(조정대상지역 여부 상관없이 3주택 이상 보유자)는 6%(2023년부터 5.0%)로 완화하는 개정(2022. 12. 31)이 이루어졌으며, 공정시장가액비율 역시 60%(최초 80%를 2018년까지 유지한 후 2019년부터 매년 5%씩 올려 2022년까지 100%로 상향조정할 예정이었음)로 하향 개정(2022. 8. 2)하였다.<sup>27)</sup> 요컨대 현재 종합부동산세는 부동산 투기억제라는 최초 도입목적의 퇴색(인별 합산방식, 과세대상기준의 완화, 공정시장가액비율의 하향 조정 등), 1세대 1주택자에 대한 세제감면으로 인한 수평적 공평성의 훼손(다주택자에 대한 감면 없음), 동일한 과세표준으로 인한 재산세와의 이중과세 및 통합 문제 등 향후 세제 개편시 고려해야 할 많은 과제를 안고 있다.

#### 4) 양도소득세

양도소득세는 부동산을 사고 팔면서 얻은 실제이익, 즉 양도차익(실지양도가액에서 실지취득가액과 기타필요경비를 차감한 금액)에서 장기보유특별공제액과 기본공제액을 차감한 금액을 과세표준으로 하여 과세되고 있다. 장기보유특별공제는 연 2%씩 공제율이 가산되며 최대 30%를 유지하고 있다. 기본세율은 8단계 누진구조(6%~45%)로 되어 있으며, 2년 이내의 단기보유자나 다주택자에 대해서는 중과세율(단기거래의 경우 60%~70%, 다주택자에 대해서는 기본세율에 20%~30%를 더한 세율)이 적용되고 있다.<sup>28)</sup>

양도소득세는 1세대 1주택자에 대한 비과세 문제(실제 거주여부에 따른 비과세 혜택 부여), 높은 세율에 따른 부동산 거래 위축문제(높은 세율로 인한 동결효과), 장기보유특별공제를 통한 결집효과(세부담이 양도시점에서 모이는 효과) 해소 유도정책의 추진(선진국의 경우 기본세율을 낮추는 정책 추진), 재산세 및 종합부동산세와의 이중과세 문제(부동산의 가격상승분에 대한 재산세 등 납부 이후 양도시 가격상승분에 대한 양도소득세가 이중과세라는 주장) 등 향후 세제 개편시 고려해야 할 많은 과제를 안고 있다.

27) 현 정부는 「2023년 하반기 경제정책방향(기획재정부 보도자료, 2023. 7. 4)」을 통해 공정시장가액비율 60% 유지, 상속주택과 지방소재 공시지가 3억원 이하의 주택을 주택수 제외, 1가구 1주택 과세대상 12억원으로의 상향(다주택자 9억원) 등을 발표하였다.

28) 조정대상지역 내 다주택자에 대해서는 20~30% 중과하였으나, 2022년 5월 10일부터 보유기간 2년 이상인 경우 폐지하고 기본세율 및 장기보유특별공제를 적용(한시적 1년)하였다.



## 4. 주요국과의 부동산세제 차이

### 1) 취득단계의 거래세

2000년대 이후 우리나라 부동산 취득단계 거래세(취득세)는 <표 3-4>에 나타난 것처럼 OECD 국가 중 GDP 대비 가장 높은 수준(2020년 기준)이며, OECD 평균(0.44%)의 약 5.5배(2.40%) 수준으로 나타나고 있다. 반면 주요 선진국인 미국과 일본의 경우는 OECD 평균보다 낮은 수준을 유지하고 있다.

〈표 3-4〉 2000년대 이후 주요국의 GDP 대비 거래세 추이

(단위 : %)

구분	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
한국	1.83	1.86	1.60	1.88	2.40
미국	0.04	0.19	0.05	0.08	0.08
독일	0.25	0.21	0.21	0.37	0.52
일본	0.39	0.31	0.28	0.26	0.23
OECD 평균	0.51	0.55	0.38	0.42	0.44

출처 : 국토연구원, 「부동산세제의 시장영향력과 향후 정책방향 연구」, 2023, p.91 자료 편집 후 사용.

현재 우리나라 부동산 거래세는 OECD 국가들 중에서 가장 높은 수준을 나타내고 있다. 그 동안 정부는 부동산에 대한 수요억제를 위한 수단으로 취득세, 보유세 및 양도소득세 모두 중과하는 정책을 사용하기도 하고, 수요완화를 위해 금리인하 정책을 병행하여 실시해 오고 있다. 이리하여 금리인하 시기에는 주택거래수가 대폭 증가하면서 취득세 세수 또한 크게 증가하였고, 이러한 이유로 OECD 주요국에 비해 취득단계의 거래세가 매우 높은 수준이 되었던 것이다. 해외 주요국은 취득단계의 거래세보다는 보유단계의 보유세를 강화하고 있어 경기변동에 덜 민감하지만, 우리나라의 경우 거래세에 크게 의존하고 있어 부동산 시장의 경기변동에 따른 세원의 변동이 상대적으로 커 지방자치단체의 재정운영에 구조적 문제점을 지니고 있다. 이에 OECD(2015)는 구조개혁평가보고서(Going for Growth)를 통해 거래 초기 높은 비용이 나타나고 있는 우리나라 재산과세 구조를 시장친화적인 ‘낮은 거래세, 높은 보유세’의 구조로 전환할 것을 권고한 바 있다.<sup>29)</sup>

29) 국회예산정책처, 전계보고서, p.48.

## 2) 보유단계의 보유세

부동산 보유단계의 세금을 보유세라고 한다. 우리나라의 경우는 국세인 종합부동산세, 지방세인 재산세가 대표적이다. 2000년대 이후 우리나라의 보유세는 OECD 평균과 비슷하거나 더 낮은 수준을 나타내고 있다. 해외 주요국의 경우 <표 3-5>에 나타난 것처럼 독일을 제외한 대부분의 국가에서 OECD 평균보다 더 높은 수준을 유지하고 있다.

<표 3-5> 2000년대 이후 주요국의 GDP 대비 보유세 추이

(단위 : %)

구분	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
한국	0.52	0.53	0.70	0.75	1.04
미국	2.48	2.69	2.91	2.69	2.80
독일	0.42	0.45	0.44	0.44	0.44
일본	1.96	1.89	2.03	1.85	1.99
OECD 평균	0.84	0.88	0.96	1.06	1.02

출처 : 국토연구원, 「부동산세제의 시장영향력과 향후 정책방향 연구」, 2023, p.93 자료 편집 후 사용.

우리나라의 보유세 비중이 OECD 평균보다 더 낮은 수준을 나타내게 된 배경은 2000년대 이전 종합토지세의 도입에 따라 건물분과 토지분의 보유세가 각각 분리되어 부과되었기 때문이다. 2010년 이후 우리나라의 보유세의 비율이 점차 증가하고 있는데, 이는 2005년 종합토지세를 폐지하고 재산세와의 통합이 이루어짐과 동시에 종합부동산세의 도입으로 세수가 확대되었기 때문으로 풀이된다. 이외에도 도시계획세가 재산세에 편입되고 부동산 공시가격의 현실화가 또 다른 증가요인이 된 것으로 보인다.

## 3) 양도단계의 이전세

부동산 양도단계의 이전세(자본이득세)로는 우리나라의 경우 국세인 양도소득세가 대표적 세목이다. <표 3-6>에 나타난 것처럼 우리나라 양도소득세는 OECD 주요 과세국가 중 GDP 대비 세 부담이 가장 높은 수준으로 OECD 평균의 약 8.3배(2020년 기준)에 이르고 있다.<sup>30)</sup>

30) 현재 OECD 주요국 중 양도소득세를 부과하고 있는 국가는 우리나라, 미국을 포함하여 10개국(2020년 기준)이며, 이외의 국가들에서는 과세하고 있지 않다.

〈표 3-6〉 2000년대 이후 주요국의 GDP 대비 이전세 추이

(단위 : %)

구분	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
한국	0.21	0.47	0.62	0.72	1.23
미국	1.32	0.89	0.40	0.96	0.96
독일	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
일본	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
OECD 평균	0.14	0.12	0.08	0.13	0.15

출처 : 국토연구원, 「부동산세제의 시장영향력과 향후 정책방향 연구」, 2023, p.95 자료 편집 후 사용.

현재 해외 주요국의 경우 대체로 자본이득세를 과세하지 않는 국가가 더 많은 반면, 우리나라는 부동산정책에 자본이득세인 양도소득세를 적극적으로 활용해 오고 있다. 2010년 이후 주요국 중 우리나라만 유일하게 세수가 증가하고 있는 것으로 나타나고 있으며, 이는 OECD 평균보다 훨씬 더 높은 수치를 보여주고 있다. 요컨대 우리나라는 자본이득세가 지속적으로 증가추세에 있으며, GDP 대비 비율 또한 다른 국가 및 OECD 평균수준에 비해 더 높은 국가로 분석된다. 이는 우리나라가 다른 국가들에 비해 자본이득세를 통하여 부동산에 대한 정책적 개입을 더 많이 하고 있다는 의미이기도 하다.

## IV. 향후 부동산 관련 세제 개편방향

이상에서 살펴본 우리나라 부동산세제의 현황 분석을 기초로 향후 부동산 관련 세제의 개편시 세목별 개편방향을 제시한 후, 이들 부동산세제의 개편방향에 대한 추가 제언을 하고자 한다.

### 1. 세목별 개편방향

#### 1) 취득세

취득세는 세원의 보편성이 확보되는 지방세로서 응익과세원칙의 관점에서 지방자치단체의 안정적인 세원으로 활용되어야 하며, 소득재분배라는 정책적 목적을 달성하기 위한 수단으로의 활용은 점차 축소되어야 할 것이다. 이러한 정책적 목적달성을 위한 수단은 국세를 통해 이루어져야 할 것이다. 현재 취득세는 유상취득을 기준으로 1~3%의 기본세

율이 적용되고 있으나, 2020년부터는 6억~9억원 거래가격 구간에 있어 낮게 신고하려는 경향을 해소하기 위한 방안으로 기존 2% 세율을 1~3%로 세분화(사선형 단순누진세율구조)하였으며, 보유주택수 및 조정대상지역 여부에 따라 중과세(세율 1~12%) 정책을 견지해 왔다. 이러한 이유로 나타난 복잡한 취득세율 구조를 보다 단순화하자는 주장이 자주 제기되고 있다. 최용원(2020)<sup>31)</sup>은 사선형의 단순누진세율구조로 변경된 이후에도 여전히 시장왜곡 현상이 존재하므로 취득세율을 ‘단일비례세율’로 간소화할 것을 주장하고 있다. 취득세율 간소화는 세수의 손실을 초래할 수도 있지만 동시에 세율 간소화를 통해 과도한 행정비용을 줄일 수 있으므로, 본 연구 역시 취득세율 간소화를 제안하고자 한다.

한편 우리나라의 경우 취득세가 지방자치단체의 안정적인 세원보다는 정책적 목적으로 활용되어온 결과 GDP 대비 취득세의 비중이 매우 높은 수준이다. 2020년 기준으로 보면 OECD 평균인 0.44%보다 약 5.5배 높은 2.40%를 나타내고 있다(표 <3-4> 참조). 이러한 점에서 주택시장 거래의 안정과 민감한 경기변동에 대한 영향을 최소화하기 위해서라도 취득세의 비중을 선진국 수준으로 낮추고 보유세를 높이는 방향으로 세계개편의 추진을 제안하고자 한다.

## 2) 재산세

재산세는 지방세로서 과세표준 결정권은 당연히 과세권자인 지방자치단체가 지지고 있어야 한다. 그러나 현재 지방자치단체의 독자적 결정권이나 조정권은 매우 제한적이라 할 수 있다. 왜냐하면 개별공시지가와 개별주택가격의 사실상 결정권자는 국토교통부장관이기 때문이다.<sup>32)</sup> 따라서 과세자주권의 측면에서 지방자치단체로의 과세표준 결정권 이양 내지는 중앙정부와의 적절한 역할분담이 필요하다고 여겨진다. 예를 들면 중앙정부는 공시가격 등에 대한 평가원칙을 제시한 후 이를 관리·감독하는 기능을 수행하고, 지방자치단체는 중앙정부가 제시한 원칙에 따라 공시가격을 산정한 후 과세표준을 결정하는 방식이다.

현재 재산세는 당해 연도 재산세액이 전년세액 대비 일정비율을 초과하여 증가하지 않도록 ‘세부담 상한제’가 실시되고 있다. 예를 들면, 토지 및 건물의 경우 150%, 주택의 경우는 공시가격 3억원 이하는 105%, 3억~6억원은 110%, 6억원 초과시는 130%가 적용되고 있다. 이는 동일한 주택가치에 대한 동일한 세부담이라는 수평적 형평성을 왜곡하는 요인

31) 최용원, “취득세 세율구조의 문제점과 개선방안”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2022.

32) 지방세법 제4조(부동산 등의 시가표준액)는 “토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 공시가격에 관한 법률」에 따라 공시된 가액으로 하고 공시되지 아니한 경우에는 지방자치단체장 등이 같은 법에 따라 국토교통부장관이 제공한 기준표에 따라 산정한 가액으로 한다”고 규정하고 있다.

이 될 수 있다. 또한 과세표준 현실화 정책에 따라 2009년부터 도입된 공정시장가액비율 역시 고가주택일수록 감면액이 더 커져 과세 형평성이 훼손될 수 있다는 지적이 많다. 따라서 향후 과세형평성을 훼손시키지 않는 범위내에서 세부담 상한제 및 공정시장가액비율 조정의 필요성을 제안하고자 한다. 한편 주요 선진국과 달리 우리나라의 경우 부동산세제를 경기조절의 정책적 목적으로 활용해 온 결과 재산세보다는 취득세의 비중이 훨씬 높았다(2020년 기준 GDP 대비 취득세 비중이 OECD 평균보다 약 5.5배 높음; 표 <3-5> 참조). 따라서 장기적으로 지방자치단체의 안정적인 세원 확보라는 측면에서 선진국처럼 보유세(재산세)의 비중을 점차 높이는 방향으로 세제개편이 이루어져야 할 것이다.

### 3) 종합부동산세

종합부동산세는 매년 6월 1일을 과세기준일로 하여 공시가격에서 공제금액을 차감한 후 공정시장가액비율을 일정한 범위내에서 조정하여 과세표준을 결정한다. 주택의 경우 부속토지를 포함하여 9억원 초과시 과세대상으로 하고 있으나, 1가구 1주택의 경우 12억원까지 비과세를 적용하고 있다. 기본세율은 2023년부터 0.5~ 2.7%(2022년까지 0.6~3.0%)로 하향 조정되었으며, 2주택까지는 지역에 상관없이 중과세(2022년까지는 조정대상지역 2주택자는 중과세 적용)를 배제하였다. 따라서 2023년부터는 지역에 상관없이 2주택까지는 기본세율이 적용되고 3주택 이상인 경우 중과세가 적용된다. 다만, 중과세되더라도 과세표준 12억원까지는 기본세율이 적용되며, 12억원 초과분에 대해서만 중과세율의 적용을 받는다. 한편 1세대 1주택자의 경우 장기보유자 공제(5년 20%, 10년 40%, 15년 50%) 및 고령자 공제(60세 20%, 65세 30%, 70세 40%)를 적용받으며 합산하여 중복공제(최대 80%)도 가능하다.

〈표 4-1〉 주택분 종합부동산세 계산구조

구분	2022년		2023년		
공시가격	∑주택공시가격		∑주택공시가격		
(공제금액)	6억원 (1세대 1주택 11억원)		9억원 (1세대 1주택 12억원)		
× 공정시장가액비율	60%		60%		
과세표준	주택분 과세표준		주택분 과세표준		
× 세율	기본세율	0.6~3.0%	과세표준	2주택이하	3주택이상
	중과세율	1.2~6%	12억이하	0.5~1.0%	
			12억초과	1.3~2.7%	2.0~5.0%
법인	3%, 6%	법인	2.7%	5.0%	

출처 : 국세청홈페이지(www.nts.go.kr), 「국세신고안내(종합부동산세)」, 자료 편집 후 사용.

요컨대 종합부동산세는 투기방지라는 도입 취지에 따른 다주택자에 대한 중과원칙은 기본적으로 유지되어야 하나, 1세대 1주택자에게만 적용되는 세액공제(장기보유 및 고령자공제), 다주택자에만 적용되는 중과세 등에 있어 과세형평성의 훼손을 최소화하는 방향으로 개편되어야 할 것이다. 현재 종합부동산세에서 가장 큰 초점은 공정시장가액비율이라 할 수 있다. 2009년 제도도입(2009. 2. 4) 후 최초 80%였던 공정시장가액비율은 전 정부의「종합부동산세법시행령」개정(2019. 2. 12)으로 매년 5%씩 인상되어 2019년 85%, 2022년에 100%가 적용될 예정이었다. 그러나 2022년 급등한 세부담 완화를 위해 동법시행령을 재개정(2022. 8. 2)하여 60%로 하향 조정하였으며, 현 정부는「2023년 하반기 경제정책방향 보도자료(기획재정부, 2023. 7. 4)」를 통해 공정시장가액비율 60%를 그대로 유지(현 정부 대선공약)하기로 하였다. 이러한 기본세율과 공정시장가액비율 인하로 인해 세수의 대폭축소가 예상되고 있다. 이는 종합부동산세 세수전액이 지방자치단체로 교부된다는 점에서 향후 지방재정 운영에 상당한 어려움을 가중시킬 수 있으므로, 최초 도입되었던 80% 수준은 유지되는 방향으로의 개편을 제안한다. 한편 종합부동산세가 2008년 위헌판결로 세대별 합산에서 인별 합산제도로 변경됨에 따라 초기의 도입목적인 부동산 투기 억제기능이 약화되고 재산세적 세제로 그 성격이 변하고 있으므로, 장기적으로는 재산세와의 통합을 통하여 불필요한 행정비용을 줄일 필요성이 있다고 여겨진다.

#### 4) 양도소득세

양도소득세는 부동산 등의 양도로 인하여 발생하는 양도차익에서 장기보유특별공제액과 기본공제액을 차감한 금액을 과세표준으로 하여 과세되고 있다. 장기보유특별공제는 연 2%씩 공제율이 가산되며 최대 30%를 유지하고 있다. 기본세율은 8단계 누진구조(6%~45%)로 되어 있으며, 2년 이내의 단기보유자나 다주택자에 대해서는 중과세율(단기거래의 경우 60%~70%, 다주택자의 경우 기본세율에 20%~30%를 더한 세율)이 적용되고 있다.

우리나라의 양도소득세는 OECD 주요 과세국가 중 GDP 대비 세부담이 가장 높은 수준으로 OECD 평균의 약 8.3배(2020년 기준)로 나타나고 있다(표 <3-6> 참조). 이처럼 높은 세부담은 주택 등의 매매거래 감소와 더불어 임대차가격 인상을 유발시킬 우려가 있다. 다시 말해 고세율에 이룰수록 매매거래보다는 임대차 거래를 통한 소득확보를 시도할 수 있다는 점에서 현재의 고세율 정책이 효율적인가는 재검토할 필요성이 있다. 고세율로 불로소득에 대한 과세를 강화하려면 양도소득세를 통한 과세보다는 차라리 보유세에 대한 부담을 높이는 대안적 방안도 고려해 볼 필요가 있을 것이다.

한편 다주택자에 대한 중과문제는 세부담의 형평성과 담세능력에 있어 많은 문제가

제기되어 왔다. 현행법상 1세대 3주택자에 대해서는 60%의 세율로 중과세하고 있으며 장기보유특별공제도 배제하고 있다. 이는 불로소득에 대한 징벌적 조세의 성격을 지니고 있으며, 동시에 화폐가치가 하락하는 경우 세부담이 실질적 양도소득의 크기를 상회할 수 있다는 문제점을 내포하고 있다. 또한 부동산이라 하더라도 상업용이나 주택수에 따라 장기보유특별공제가 적용되고 적용되지 않는 등 중과세율 적용에 있어서도 조세평등주의에 위배될 소지가 있다. 마지막으로 다주택자의 주택수를 계산할 때 조정대상지역 및 지방소재 여부에 따라 보유주택수 계산범위가 다를 수 있다. 이는 지역에 따른 주택 매매 거래에 커다란 영향을 미칠 수 있으며, 부동산에 대한 가격 양극화를 초래할 소지도 다분하다고 여겨진다.

〈표 4-2〉 부동산세제 세목별 개편방향 요약

세목별	개편방향 주요내용
취득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 응익과세원칙의 관점에서 지방자치단체의 안정적인 세원이 될 수 있도록 세제개편 유도(경기조절 목적의 정책적 수단 활용 지양)</li> <li>· 복잡한 단순누진세율구조(재산유형별, 취득유형별, 납세의무자별)로부터 취득세율의 단순화로 개편(예 : 단순비례세율)</li> <li>· 취득세 중과에 있어 다주택자 등에 대한 차별적 정책으로 인한 수평적 형평성의 훼손을 최소화하는 방향으로 개편</li> <li>· 장기적으로는 선진국형 ‘낮은 거래세, 높은 보유세’체제로 전환</li> </ul>
재산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별공시지가 등의 결정에 있어 지방자치단체의 제한적 역할로부터 과세표준 결정권의 이양 내지는 중앙정부와의 역할 분담(중앙정부의 평가원칙 제시를 통한 지방자치단체의 과세표준 결정 등)</li> <li>· 공시가격과 시세와의 괴리를 현실적으로 축소하는 방향으로 개편</li> <li>· 과세형평성의 훼손을 최소화하는 범위내에서 ‘세부담 상한제’ 및 ‘공정시장가액비율’을 조정하는 방향으로 개편</li> <li>· 장기적으로는 GDP 대비 보유세 비율의 선진국 수준 유지</li> </ul>
종합부동산세	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공정시장가액비율을 현 60%에서 현실적으로 상향조정(최소 80% 이상)하여 지방재정 운영의 어려움에 대한 해소 필요성</li> <li>· 1세대 1주택자와 다세대주택자간 비과세 적용, 1세대 1주택자에게만 적용되는 세액공제(장기보유 및 고령자세액공제) 등 과세형평성을 훼손을 최소화하는 방향으로 개편</li> <li>· 장기적으로는 종합부동산세와 재산세의 통합을 통한 일원화 제안</li> </ul>
양도소득세	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 고세율을 통한 불로소득에 대한 과세가 목적이라면 양도소득세보다는 보유세의 부담을 높이는 대안적 방안 고려</li> <li>· 장기적으로 다주택자에 대한 징벌적 성격의 세제를 완화(장기보유 특별공제 배제, 지역에 따른 주택수 범위 등)하는 방향으로 개편</li> </ul>

## 2. 부동산세제 개편방향에 대한 추가제언

### 1) 부동산세제의 본질적 기능강화

조세는 국가 또는 지방자치단체의 재정수요 충족을 위해 국민 또는 주민이 소유하고 있는 재산이나 경제활동으로 획득한 소득 또는 경제주체가 지출하는 소비로부터 국가가 필요로 하는 재원의 조달이 가장 중요한 본질적인 기능이다. 그러나 우리나라 부동산세제는 토지가치의 급격한 상승, 주택가격의 급등에 따른 과도한 부동산 초과수익의 회수 등 거시경제의 안정화라는 경제·사회정책적 조세기능에 초점을 맞추어 왔다. 심지어는 새로이 출범하는 정부마다 부동산 정책의 성패가 그 정권에 대한 평가라는 인식하에 부동산 정책을 최우선의 국정과제로 선정한 후 지속적으로 부동산 정책의 수립과 개편을 추진해 온 것은 주지의 사실이다.

이러한 맥락에서 향후 부동산세제의 개편방향은 안정적이고 건전한 재정보호는 물론 조세저항의 최소화를 동시에 달성할 수 있는 방향으로 나아가야 할 것이다. 안정적이고 건전한 재정보호를 위해서는 각종 비과세·감면조항에 대한 개편을 통해 일관성 없는 조세지출의 규모를 축소하는 방안도 동시에 고려되어야 할 것이다. 요컨대 부동산세제는 국가의 안정적이고 건전한 재정보호라는 본질적 기능이 최우선 되어야 할 것이며, 소득과 부의 재분배, 거시경제의 안정화, 시장실패의 교정이라는 경제·사회정책적 기능이 부차적으로 뒷받침되어야 할 것이다.

### 2) 복잡한 부동산세제의 단순화

우리나라의 부동산 관련 세제는 관련 행위마다 여러 가지 세목이 적용되고 있으며, 개별세목 내에서도 과세항목마다 다른 세율이 적용되는 등 다른 국가들과 비교해 복잡한 세제구조라 할 수 있다. 현재 부동산세제는 지방세인 취득세와 재산세를 기본으로 하여 국세인 종합부동산세가 재산세를 보완하는 구조로 되어 있다. 여기에 세목별로 다수의 부가세(surtax)가 과세되고 있어 부동산세제는 납세자들이 세제를 이해하는데 매우 어려움을 겪고 있는 것이 현실이다. 재산세의 경우만 보더라도 주택, 공장용 건축물 등 8개 항목의 세율이 서로 다르며, 세율체계도 일부는 초과누진세율이 적용되고 일부는 정률세율이 적용되고 있다.<sup>33)</sup>

이처럼 복잡한 부동산세제는 납세자들이 이를 이해하는데 있어 어려움을 겪는 동시

33) 이는 부동산 과세에 있어 토지, 주택 등의 순으로 과세되어 왔으며, 정부의 필요에 따라 과세항목별, 정책목적별로 과세체계가 다르게 적용되었기 때문으로 보인다.



에 고비용의 세무조력자를 필요로 하여 추가적인 조세행정비용을 부담하는 이중고를 떠안게 되는 것이다. 예를 들어, 부동산 보유세인 재산세와 종합부동산세는 중앙정부와 지방자치단체가 각각 과세권을 가지는 이중적 구조로 종합부동산세가 재산세를 보완하는 구조로 되어 있다. 따라서 이들 두 가지 세목의 통합과 더불어 다른 부동산세제 역시 간편화하는 방향으로 세제개편을 추진하여 복잡한 부동산세제의 단순화를 제안하고자 한다.

### 3) 납세자의 예측가능한 세제개편 추진

지금까지 부동산세제는 새로운 정부의 출범과 더불어 대부분의 정권에서 부동산 경기의 급변시 중앙부처 주도로 매우 기민하게 대처하는 모습을 보여주었다. 대표적으로 양도소득세의 세율체계, 비과세·감면제도 등에 대한 세제개편을 들 수 있다. 이는 양도소득세가 부동산 시장에 미치는 영향력이 매우 크기 때문으로 보여지며, 경기변동에 따라 가장 신속하게 반응하는 부동산 관련 세제이기 때문이다. 김동수(2012)<sup>34)</sup>는 그 동안 양도소득세는 경기를 조정하는 가장 효과적인 수단임이 증명되었고, 시장조정의 기능 회복차원에서 그 정당성을 부여받기도 하였다고 주장하였다. 이처럼 우리나라의 양도소득세가 부동산 초과수익의 환수를 위한 긍정적인 정책수단으로서의 역할과 비과세·감면제도를 통한 건설경기 부양 등의 순기능적 역할을 수행해 왔지만, 또 한편으로는 과도한 정부의 시장개입과 이에 따른 조세체계의 복잡화로 인해 납세자들에게는 예측불가능한 조세행정, 조세저항이라는 역기능을 유발하기도 한 점 또한 부인할 수 없다.

요컨대 지금까지의 이러한 조세정책의 행태는 납세자들에 대한 예측가능한 조세행정 에 역행하였으며, 이는 조세정책에 대한 정부의 신뢰성을 저하시키는 요인으로 작용해 온 것은 주지의 사실이다. 동시에 빈번하고 예측불가능한 과세대상 및 세율의 변동은 과도한 시장개입에 따른 부동산 시장의 효율성을 저해시키고, 심지어는 정부의 정책에 반하여 납세자의 경제행동을 바람직하지 못한 방향으로 나아가게 하는 조세저항을 불러일으킬 수도 있다. 예를 들어 예측불가능한 세율의 급변은 납세자 개인별 부담세율에 대한 정당성을 저하시키는 물론 납세자간 과세 형평성에 있어서도 심각한 훼손을 야기시킬 수 있다. 이에 본 연구는 향후 부동산세제 개편에 있어 정부와 납세자간의 신뢰성 회복은 물론 예측가능한 세제개편으로 나아가갈 것을 제안하고자 한다.

34) 김동수, "재정건전성 확보를 위한 부동산 세제 개편방안 연구", 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, 2012, pp.40-41.

#### 4) 종합적·장기적인 유연한 세제개편 추진

우리나라 조세체계는 국세는 소득·소비세 중심으로, 지방세는 재산과세 중심으로 이루어져 왔다. 그러나 총 25개 세목 중 일부의 경우 분류체계에 있어 이질적인 세목들이 혼재되어 있는 것들도 나타나고 있다. 이는 국세적인 성격과 재산과세의 성격을 동시에 내포하고 있는 세목들 때문인 것도 있고, 재산과세임에도 지방자치제도가 본격화되기 이전부터 오랜 기간 중앙집권적 행정조직의 특성상 중앙정부로부터 지방자치단체로의 세원 이양에 소극적인 행태를 견지했기 때문인 이유도 있을 것이다.

재산과세적 성격을 내포한 대표적 국세로는 종합부동산세와 양도소득세 등이 있다. 현재 이들 세목이 국세와 지방세 중 어느 체계로 분류되는 것이 적절한 것인가에 대해서는 아직까지도 서로 다른 주장들이 있는 것이 사실이다. 현실적으로도 특정 세목을 국세와 지방세라는 이분법적으로 구분하는데 있어 어려움이 있으며, 또한 재산과세임이 명백함에도 현실적 운용의 편의를 위해 국세로 분류되어 운용되기도 한다. 그러나 중앙집권적 정부에서 지방자치제도가 본격적으로 도입된 이후에도 이들 세목들에 대해 장기적인 관점에서 큰 변화를 시도하지 못하고 있다는 점은 아쉬운 부분이라 할 수 있다. 따라서 장기적이고 유연한 세제개편의 방향이라는 측면에서 볼 때 국세 중 지방세원으로서의 이전에 대해 많은 선행연구와 의견이 제시되고 있는 종합부동산세와 양도소득세는 지방자치단체로의 이전을 제안하고자 한다. 이와 병행하여 향후 부동산 관련 세제 개편에 있어 지방자치단체의 적극적인 참여 확대를 제안하고자 한다. 지금까지 부동산세제는 중앙정부의 주도하에 경기진작 또는 안정화의 차원에서 개편되어온 것이 현실이다. 이러한 과정에서 지방자치단체의 역할은 상당히 제한적일 수밖에 없었다. 그러나 이러한 정부주도의 부동산세제 개편은 장기적이고 체계적인 발전을 저해해 온 측면이 있다. 다시 말해 중앙정부가 부동산 경기조절 등의 목적으로 부동산세제를 적극적으로 활용하고자 할 때 다른 과세주체인 지방자치단체는 부차적인 역할만 수행해 온 것이다. 따라서 중앙정부는 세수입이 축소되는 경우 지방자치단체와의 협의를 통해 조세지출 분야 및 세율조정 등에 대한 동의절차(공청회 등)를 구하거나, 반대로 세수입이 확대될 경우 지방세 확대규모와 지방교부금의 상계를 통한 배분방법을 상호 검토함으로써 정부 재정건전성의 제고를 위한 노력을 해야 한다. 이러한 절차를 통하여 그 동안 방만하게 운영되어 왔다는 지적이 많은 지방자치단체의 재정에도 보다 큰 책임성을 부여할 수 있을 것이며, 동시에 정부의 예산지출 효율화에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

## V. 결론

본 연구는 현재 우리나라의 부동산세제를 중심으로 한 조세정책, 부동산 관련 조세의 현황과 특징, 2000년대 이후 시기별(정권별) 부동산세제 개편내용의 분석, 주요 선진국과의 부동산 관련 세제의 비교분석 등을 살펴본 후, 향후 우리나라 부동산 관련 세제 개편시 바람직한 방향을 제안하고자 하였다. 먼저 현재 우리나라 부동산 세제의 특징을 살펴보면, 그 동안 주로 부동산 투기억제라는 경제·사회정책적 문제의 해결을 위한 수단으로 활용되어 온 것으로 분석되었다. 특히 인구·산업 및 소득수준에 비해 국토의 면적이 협소한 상황에서 발생한 부동산 가격의 급격한 상승은 우리사회에 많은 사회적·경제적 문제를 야기시켜 왔고, 정부는 이러한 부동산 가격상승과 투기문제에 대한 대응책의 하나로 부동산 관련 세제를 적극적으로 활용해 왔다. 다음으로 1990년대 말까지의 경제성장기와 경제발전을 벗어나 선진국형 경제체제로 접어든 2000년대 이후 부동산 관련 경제활동이 전문적, 대형화, 복잡화되면서 부동산세제도 그 목적과 범위가 확대되고 있으며, 다양한 부동산 정책과 함께 부동산 관련 세법 또한 복잡하고 다양하게 구성되어 왔다. 그 결과 부동산 관련 세법은 단일법으로 존재하지 않고 매우 복잡한 체계로 구성되어 왔다. 부동산조세에 관련된 사항을 개별적으로 규정하고 있는가 하면, 어떤 세법에서는 조세 전체에 관련된 공통적인 사항을 규정하고 있어 세목 또한 복잡하고 다양한 것으로 나타나고 있다. 따라서 현행 세목 분류기준으로 부동산의 각 행위에 따라 적용되는 세목은 4~5개 정도로 나타나고 있다. 마지막으로 우리나라의 GDP 대비 부동산세 비율을 주요 선진국과 비교해 보면, 취득단계의 거래세 및 양도단계의 이전세는 OECD 평균 이상의 높은 수준으로 나타났다. 반면, 보유단계의 보유세는 주요 선진국이나 OECD 평균과 비슷하거나 더 낮은 수준으로 나타나고 있다. 한마디로 요약하면 주요 선진국과 달리 ‘높은 거래세, 낮은 보유세’라는 특징을 보여주고 있다. 그 결과 OECD는 우리나라의 재산과세 구조를 시장친화적인 ‘낮은 거래세, 높은 보유세’의 구조로 전환할 것을 권고하기도 하였다. 이는 주요 선진국들은 취득단계의 거래세보다는 보유단계의 보유세를 강화하고 있어 경기변동에 덜 민감하지만, 우리나라의 경우 거래세 및 이전세에 크게 의존하고 있어 부동산 시장의 경기변동에 따른 세원의 변동이 상대적으로 커 건전한 국가재정의 확립을 위해 바람직하지 못하기 때문으로 보인다.

본 연구는 세목별 개편방향의 제시와 함께 우리나라 부동산세제의 현황과 특징을 기초로 향후 관련 세제 개편시 다음과 같은 내용들을 추가 제안하자 하였다. 먼저 조세는 국가가 필요로 하는 재원을 조달하는 것이 가장 중요한 본질적인 기능이다. 따라서 향후

부동산세제의 개편방향으로 취득과세(부동산 취득관련 중개수수료 등의 취득부대비용 포함)를 낮추고 보유과세를 확대(시장친화적인 ‘낮은 거래세, 높은 보유세’의 과세구조)하여 경기상황의 변동에 따른 재정수입의 급변을 예방하는 세제개편 방향을 제안하고자 하였다. 한편 우리나라의 부동산세제는 관련 행위마다 여러 가지 세목이 적용되고 있으며, 개별세목 내에서도 과세항목마다 다른 세율이 적용되는 등 다른 국가들과 비교해 세제가 매우 복잡한 편이라 할 수 있다. 따라서 과감한 세목간 통합을 통해 부동산세제의 간편화를 제안하고자 하였다. 다음으로 지금까지 우리나라의 부동산세제는 새로운 정부의 출범과 함께 대부분의 정권에서 부동산 경기의 급변시 중앙부처 주도로 매우 기민하게 대처하는 모습을 보여주었다. 이는 납세자에 대한 납세행정의 신뢰성을 훼손시키고 나아가서는 조세저항을 유발시킬 수 있는 소지를 제공하였다. 이에 향후 부동산세제 개편에 있어서는 예측가능한 세제개편으로 정부와 납세자간의 신뢰성 회복을 회복시키는 방향으로 나아갈 것을 제안하고자 하였다. 마지막으로 종합적·장기적인 유연한 세제개편의 추진을 제안하였다. 이를 위해 필요하다면 국세의 과감한 지방세 이전, 세제개편에 있어 중앙정부 주도로부터 지방자치단체와의 협력 강화 등의 필요성을 제안하고자 하였다.

본 연구는 우리나라의 조세법, 정부의 각종 보도자료, 관련기관의 정책보고서 및 연구보고서, 학계논문 등의 분석을 통한 문헌연구가 가지는 한계점이 있다. 따라서 실증연구를 통하여 부동산세제가 주택매매가격 등에 미치는 영향이라든가, 중앙정부 또는 지방자치단체 관련자들에 대한 설문조사방법 등을 통해 향후 우리나라 부동산세제 개편방향에 대한 연구도 동시에 이루어졌으면 한다. 아울러 본 연구에서는 살펴보지 못한 이전단계의 부동산세제인 상속세 및 증여세 등 나머지 세제의 개편방향에 대한 후속연구도 뒤따랐으면 한다.

### < 국문요약 >

현재 우리나라 부동산 세제의 현황과 특징을 살펴보면, 그 동안 우리나라의 부동산세제는 부동산 투기억제라는 경제·사회정책적 문제의 해결을 위한 수단으로 주로 이용되어 왔으며, 부동산 관련 행위마다 여러 가지 세목이 적용되는 등 부동산 관련 세제 또한 매우 복잡하고 다양하게 구성되어 있으며, 출범하는 정부마다 예측가능한 조세행정에 역행하였으며, 중앙정부 위주의 세제 개편으로 지방자치단체는 상대적으로 소극적이고 부차적인 역할을 수행해 왔다.

본 연구는 향후 부동산세제 개편시 안정적이고 건전한 재정운영을 위한 폭 넓은 세원의 확대, 복잡한 부동산세제의 단순화, 납세자의 대한 예측가능한 납세행정을 통한 신뢰성 회복, 지방자치단체로의 세원 이양 및 세제 개편시 부차적 역할 탈피 등의 제안을 하고자 한다.

## 〈참고문헌〉

1. 국세청·행정안전부, 「2023 주택과 세금」, 2023.
2. 국세청홈페이지(<https://www.nts.go.kr>).
3. 국세통계포털 홈페이지(<https://tasis.nts.go.kr>).
4. 국토연구원, 「부동산세제의 시장영향력과 향후 정책방향 연구」, 2023.
5. 국회예산정책처, 「2023 대한민국 조세」, 2023.
6. 국회예산정책처, 「부동산세제 현황 및 최근 논의동향」, 2018.
7. 기획재정부, 「2023년 하반기 경제정책방향 보도자료(2023. 7. 4)」, 2023.
8. 김대영·이영희·하능식·김성주, 「지방세제의 선진화」, 한국지방행정연구원, 2011.
9. 김동수, “재정건전성 확보를 위한 부동산세제 개편방안 연구”, 고려대학교 정책대학원 석사학위논문, 2012.
10. 김혁구, 「부동산조세론」, 부연사, 2018.
11. 김현아, 「주택거래세 감면제도 개편방안 연구」, 한국조세연구원, 2010.
12. 남궁근, 「정책학」, 법문사, 2021.
13. 민태욱, “부동산양도세제의 문제점과 개선방향”, 「토지공법연구」, 제36집, 한국토지공법학회, 2007. pp.53-75.
14. 박명호, “부동산 보유세 과세체계의 중·장기적인 개선방향 고찰”, 「부동산포커스」, 제113호, 한국감정원, 2018, pp.35~45.
15. 박상수, 「재산세 과표결정의 문제점 및 개편방향」, 한국지방세연구원, 2016.
16. 변혜정, “경제위기에 대응한 부동산 세제변화에 대한 연구”, 「원광법학」, 제29권 제4호, 원광대학교 법학연구소, 2013, pp.321~341.
17. 손재영, “근본적인 부동산 세제개혁 필요성”, 「월간현정」, 제439호, 2019, pp.56~59.
18. 심충진·김진태, “주거안정 달성을 위한 부동산세제 개편방향”, 「세무학연구」, 제39권 제2호, 한국세무학회, 2022, pp.61~92.
19. 윤태화, “부동산 투기를 막는 바람직한 부동산 세제”, 「조세금융」, 제19호, 조세금융신문, 2018, pp.100~101.
20. 이미영, “하반기 바뀌는 부동산 세제·규제”, 「국토와 교통」, 제7호, 대한건설진흥회, 2023, pp.34~35.
21. 이삼호, 「부동산 시장 정상화를 위한 양도소득세 개편방안」, 국회미래연구원, 2022.
22. 이성영·임재만, “주거안정 달성을 위한 부동산세제 개편방향”, 「부동산학연구」, 제29집 2호, 한국부동산분석학회, 2023, pp.7-22.
23. 이원희, 「국세와 지방세의 세수공유를 통한 상생발전 방안」, 한국지방세연구원, 2016.
24. 이태리, “균형적인 재정분권을 위한 부동산세제 개선방안에 관한 연구”, 고려대학교 정책대

학원 석사학위논문, 2012.

25. 임상빈, 「부동산 침체기에 종합부동산세 개정과 향후 과제」, 한국부동산연구원, 2023.
26. 전병목, “부동산 보유세의 개선방향”, 「조세재정 Brief」, No.131, 한국조세재정연구원, 2010.
27. 지방세통계연감 홈페이지(<https://www.wetax.go.kr>).
28. 최용원, “취득세 세율구조의 문제점과 개선방안”, 경희대학교 대학원 박사학위논문, 2022.
29. 한국조세연구원, 「주택거래세 감면제도 개편방안 연구」, 2010.
30. 행정안전부, 「2023년 경제정책방향 보도자료(2022. 12. 21)」, 2022.
31. 허윤경, 「주택세제 개편 : 취득세율 인하, 다주택 증가폐지로 가닥 잡아야」, 한국건설산업연구원, 2013.

논문투고일: 2023. 10. 11    심사완료일: 2023. 11. 02    게재확정일: 2023. 11. 30
-------------------------------------------------------------------

## 주택 재개발지역 내 연립·다세대 주택의 가격결정 요인 분석

# A Study on the Price Determinants of Multi-family Housing in Housing Redevelopment Areas

김진명(Kim, Jin-Myung)\*

이춘원(Lee, Choon-Won)\*\*

### 目次

- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| I. 서론           | 2. 연구모형 및 가설 |
| II. 선행연구 고찰     | IV. 실증분석     |
| 1. 개념 및 정의      | 1. 기초 통계량 분석 |
| 2. 선행연구 고찰      | 2. 상관관계 분석   |
| 3. 본 연구의 차별성    | 3. 가설의 검증    |
| III. 연구설계       | V. 결론        |
| 1. 변수선정과 조작적 정의 |              |

### < Abstract >

This study developed the influence of price determining factors on rowhouses and multi-family houses of redevelopment areas located in Sinheung-dong and Taepyeong-dong, Sujeong-gu, Seongnam-si, Gyeonggi-do, Republic of Korea. Statistically significant variables were analyzed by using a hedonic price determination model based on extracted 787 transaction cases over the recent three years. After investigating previous studies, five hypotheses were established by selecting five independent variables that affect the price determinants of multi-family housing in the redevelopment areas.

\* 광운대학교 부동산법무학과 박사과정(주저자).

\*\* 광운대학교 법학부 교수(교신저자).

The results of this study are as follows; First, the exclusive private area of a building has a positive (+) effect on the market price of the property. Second, the right of land area has a positive (+) effect on the market price of the property. Third, the age of a building has a negative (-) effect on the market price of the property. Fourth, the official land price has a positive (+) effect on the market price of the property. However, the closeness to a road has no significant statistical effect on the market price of the property. In addition, the relative influence on the market price of a house is in the order of the age of a building (-0.402), the right of land area (0.242), the exclusive private area of a building (0.197), and the official land price (0.112).

**Key-Word** : Redevelopment Zone, Price Determinants, Row Housing, Multi-family Housing, Land Area, Public Land Price.

**한글주제어** : 재개발 구역, 가격결정 요인, 연립주택, 다세대 주택, 대지권 면적, 공시지가.

## I. 서론

전반적으로 노후화로 인한 도시기능 회복이 필요하고 주거환경이 좋지 않은 지역을 기존 무계획적이고 난립된 정비에서 벗어나 노후 및 불량 건축물의 효율적인 개량을 위해 필요한 사항을 규정하고 도시환경을 개선하며 주거생활 질을 높이는 것을 도시 정비 사업이라 한다.

이와 같은 도시 정비사업을 앞두고 있는 지역에서 기존주택의 가격 결정요인을 본 연구에서 다루어 보고자 한다. 주택은 단독주택과 공동주택으로 구분되며, 건축법 용도 분류상 기존 28가지 종류에서 2009년도 국토교통부에 의거 도시형 생활주택과 같이 준주택 도입으로 인해 통상적으로 단독주택, 공동주택, 준주택으로의 3가지 유형으로 분류하고 있다. 최근 도시형 생활주택은 대개 단지형 연립주택 및 단지형 다세대 주택과 원룸형으로 구분되며 주택법상 용도는 공동주택에 포함된다.

건축법상 연립주택과 다세대 주택은 연면적(660㎡)으로 구분<sup>1)</sup>이 되나 실질적으로 부동산 시장에서는 유사한 형태로 인식되어 대부분 무차별하게 거래되는 바, 본 연구에서는 실질적인 거래관행 등을 참고하여 두 유형 주택의 별도 차이를 두지 않았다.<sup>2)</sup>

1) 건축법 시행령 제3조의5 관련 별표1, 주택법 시행령 제3-5조.

2) 김진명, “재정비촉진지구내 연립·다세대 주택의 가격형성 요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원



부동산 투자의 특징으로는 대규모의 자본이 필요로 하였으나, 최근에는 부동산 리츠 및 부동산 증권화<sup>3)</sup> 등의 방식도 등장하는 가운데 개인 투자자로서 비교적 소액으로 접근 가능한 재개발 지역 내 연립주택 및 다세대 주택은 중산층과 서민이 관심을 두는 주요한 투자처가 된다.

대규모 아파트 단지의 경우는 유사 규모 단지 및 시세 제공 사이트와 실거래 사례 비교를 통하여 서로의 유사성 검토 등을 통해 일반 국민 역시 상대적으로 쉽게 정보 접근이 쉬워졌으며, 기존 가격형성 요인에 관한 다양한 연구가 행해져 쉽게 가격수준 및 적정 가격대를 판단할 수 있으나, 연립주택 및 다세대 주택의 경우는 가격정보 사이트 및 실거래 신고를 통해서 적정가격의 추정이 어려워 최근 이슈인 전세 사기와 같이 일반 시민이 알기 어려운 것이 현실이다.

이 연구를 통해서 부동산 시장 환경에서 비교적 소액으로 투자를 할 수 있고 내집 마련의 계기가 되는 재개발 지역 내 연립·다세대 주택에서의 수요자나 공급자의 의사결정 구조를 파악할 수 있으며, 상대적으로 대규모 아파트 단지의 선호도가 높은 우리나라의 현실상 서민이나 중산층이 실제로 분양시장 이외에 접근할 수 있는 시장이므로, 이에 대한 도움 및 재개발 구역 내 종전 자산 감정평가에서의 실질적 가격 결정력에 미치는 요인이 어떤 것인지 거래 사례에 대한 통계를 바탕으로 정비사업에의 현실에 부합한 근거 자료 제공에 이바지하고자 한다.

그래서 재개발 구역 내 연립·다세대 주택 거래가격에 영향을 미치는 독립변수에 관하여 단행본, 학술지, 보고서, 논문 등을 통해 선행연구를 조사 하였으며, 경기도 성남시 수정구 신흥동 및 태평동(이른바 舊 성남지역) 연립·다세대 주택의 거래가격에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위하여 연구모형을 설정하였다.

연구 범위는 총 5장으로 구성하였는데 제1장 서론에서는 재개발 구역 내 연립주택 및 다세대 주택 가격형성 요인에 관한 연구의 목적과 범위 및 방법을 설명하였다. 제2장에서는 이론적 고찰로서 재개발 구역 등의 정의, 선행 연구의 고찰 그리고 선행연구와의 차별성을 제시하였다. 제3장에서는 연구의 설계로서 연구 모형 및 가설 설정, 조사설계, 기초 통계량을 제시하였다. 제4장은 실증분석으로 표본의 특성, 타당성 검토, 가설의 검증에 관한 결과를 제시하였다. 제5장은 연구 결과에 대한 시사점, 한계점, 향후 연구 방향을 제시하였다.

연구의 구성 및 방법은 첫째, 선행연구는 부동산가격 결정요인 관련한 국내외의 단행본, 학술지, 보고서, 논문 등을 중심으로 하였다. 둘째, 실증적 연구 방법으로 경기도

석사학위 논문, 2017, p.8.

3) 최수·박천규·배유진, “부동산 간접투자 제도의 발전 방안 연구”, 국토연구원, 2011, p.4.

성남시 수정구 신흥동 및 태평동 내 실거래 사례를 수집하였다. 조사 대상 기간은 2020년 7월 ~ 2023년 6월까지의 3년간 787건의 거래 사례를 대상으로 하였으며, 거래취소 등의 사례를 제외하고 분석에 활용하였다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 개념 및 정의

#### 1) 재개발 구역

재개발 사업이란 『도시 및 주거환경 정비법』 제2조<sup>4)</sup>에 의거 정비 기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물 등이 밀집한 지역에 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등의 도시기능 회복 및 상권 활성화 등을 위하여 도시환경을 개선을 하고자 하는 사업이다.

재개발 사업은 1973년 서울특별시 청운지구 등 195개 주택 재개발 사업지구 지정을 그 시작으로 그동안 시행해 온 주택 재개발 사업지구 지정을 그 시작으로 그동안 시행해 온 주택 재개발 사업은 많은 불량 주거지의 주거환경을 개선하였다.<sup>5)</sup>

재개발 사업은 제반 정비 기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이며 그 시행자는 대부분이며 조합에 수용권이 부여되고 주민이 소유한 토지 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지 매입자금 투입 비율이 매우 낮은 장점이 있으며 주로 관리 처분 방식으로 시행된다.

#### 2) 주거환경 개선사업

주거환경 개선사업이란 도심지 내 소득이 낮은 주민이 집단으로 거주하는 지역에서 기반 시설이 매우 열악하고 노후·불량 건축물이 크게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업으로 도로 등 정비 기반시설 설치비용을 국고에서 지원하는 정부 정책사업이다. 주거환경 개선사업은 애초에는 『도시 저소득 주민의 주거환경 개선을 위한 임시 조치법』에 의해 사업이 도입되어 시행됐으나, 2002년 『도시 및 주거환경

4) 『도시 및 주거환경정비법』 제2조 제2항 나목.

5) 한창섭·김호철, “주택 재개발 사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획 요소 분석-서울특별시 중심으로”, 『도시행정학보』, 제24집 제3호, 한국도시행정학회, 2011, pp.217-241.

정비법』이 제정되면서 이 법으로 편입되어 운영되고 있다.<sup>6)</sup>

### 3) 재건축 구역

재건축 사업이란 정비기반시설이 양호하나 노후·불량 건축물 등이 밀집한 지역에 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이며 시행자는 주민이 설립한 조합이며 시행자에게 매도 청구권이 부여되며 재개발 사업과 같이 주민이 소유한 토지, 건축물 등을 출자하는 형식의 사업으로서 토지 매입자금 투입비율이 매우 낮고 주로 관리 처분방식으로 시행된다. 도시정비법 이후의 재건축 사업은 공익적 개발사업의 측면을 더욱 강조하였다.<sup>7)</sup>

### 4) 다세대 주택

다세대 주택은 두 가지 이상의 가구가 함께 생활하는 주택으로, 주택 내부에 독립된 가구용 공간이 있어 각 가구가 개별적으로 생활할 수 있는 구조로 되어 있습니다. 이러한 주택은 다양한 형태와 크기를 가지고 있으며, 최근에는 다양한 세대 구성과 취향에 맞는 주거환경을 제공하기 위한 다양한 디자인과 기능이 도입되고 있다. 다세대 주택은 가구 간의 경제적인 혜택과 공간의 효율적인 활용 등의 장점을 가지고 있습니다. 주택법 상으로는 주택으로 쓰이는 1개 동 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이며, 건물 층수가 4개 층 이하인 주택은 다세대 주택이라 한다.

### 5) 연립주택

연립주택은 건축법상 공동주택으로 분류하며 각 호수별로 소유권 등기를 하고, 개별 세대별 분양이 가능한 것이 특징이다. 연립주택은 구분소유가 가능하여 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥 면적합계가 660㎡를 초과하고 건물 층수 4개 층 이하인 주택이다.

## 2. 선행연구 고찰

문명성(2018)<sup>8)</sup>은 상업용 토지의 가치 형성 요인에 관한 연구(대전광역시를 중심으로)에서 대전광역시 원도심과 신도심 내의 상업용지의 가격형성 요인을 헤도닉 가격 모형

6) 배순석·천현숙·김승중, “주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고 방안 연구”, 국토연구원, 2005, p.2.

7) 문윤상, “주택시장의 가격 전이효과: 공동주택의 재건축 정책을 중심으로”, 한국개발연구원, 2019, p.19.

8) 문명성, “상업용 토지의 가치 형성 요인에 관한 연구 : 대전광역시를 중심으로”, 중부대학교 대학원 박사학위논문, 2018, pp.118-122.

으로 상관관계를 실증분석 하였다. 도로요인은 상업용지의 토지가격에 가장 큰 양(+)의 영향을 주는 것으로 판단되며 도로의 폭과 밀접한 관계가 있으며 도심 상권의 공시지가 는 비도심 상권에 비해 우세한 것으로 나타났다. 또한 역세권일수록 경사지보다는 평지 일수록 우세한 것으로 나타났다. 상업용지의 경우 도로교통 > 주위 환경(상권) > 역세권 유무 > 지세 > 형상 > 유해시설 해당 여부 > 용도지역 > 토지면적 순으로 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

김동규·변병설(2020)<sup>9)</sup>은 주택 재개발 구역의 공시지가 결정요인에 관한 연구(인천광역시 부평구를 중심으로)에서 부평지역 내 재개발 구역의 실거래가와 공시지가의 차이를 확인하고 공시지가 결정에 토지 특성 항목별 영향을 분석하였다. 항목별로는 토지의 용도지역, 이용 상황, 형상, 접면 도로가 주요 영향을 주는 독립변수로 분석되었으며, 세 군데 재개발 구역 모두 공시지가와 실거래 가격과의 격차가 상당하다는 결론을 도출하였다.

하유정·이현석(2020)<sup>10)</sup>은 교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향(부산시를 중심으로)에서 2018년 부산시 전체 아파트 실거래 가격 자료를 이용하여 헤도닉 가격 결정 모형을 통하여 부산지역 아파트의 가격형성 요인을 특성별로 추정하여 아파트 실거래 가격에 대한 영향 관계를 분석하였으며 분석 결과, 부산지역의 중, 고등학교의 전입률은 아파트 가격에 양의 영향을, 전출률은 음의 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특목·자율고 입학률과 국내 4년제 및 국외대학 진학률은 아파트 가격에 양의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 다른 독립변수 또한 주택 관련 선행연구와 유사한 결과를 보였고 부산지역의 학군이 아파트 가격에 유의한 차이를 보이며 이러한 결과는 부산지역에서도 자녀 교육을 위해 이주 수요가 크게 작용하여 영향력이 크게 나타나는 것으로 결론을 내렸다.

홍일석·박문수(2020)<sup>11)</sup>는 물류창고 경매 물건의 부동산 가치 형성요인에 관한 연구(경기지역을 중심으로)에서 물류창고 경매 물건의 낙찰가 및 감정가에 영향을 미치는 부동산 가치형성 요인을 검증하는 연구로서 2010년부터 2020년까지 법원경매를 통해 매각이 완결된 경기도 지역 소재 물류창고 매각 물건을 대상으로 입지적, 물리적, 경매 내적, 경매 외적 요인으로 헤도닉 가격 모형을 통해 실증 분석하였다. 분석 결과, 배후도시 거리 등의 광역교통망이 잘 조성된 물류창고는 낙찰가와 감정가에, 접면 도로 폭은 넓을수

9) 김동규·변병설, “주택 재개발 구역의 공시지가 결정요인에 관한 연구 : 인천광역시 부평구를 중심으로”, 「국토지리학회지」, 제54권 제3호, 국토지리학회, 2020, pp.329-340.

10) 하유정·이현석, “교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향 : 부산시를 중심으로”, 「부동산도시연구」, 제13권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2020, pp.47-61.

11) 홍일석·박문수, “물류창고 경매물건의 부동산 가치 형성 요인에 관한 연구 : 경기지역을 중심으로”, 「大韓不動産學會誌」, 제39권 제3호, 대한부동산학회, 2021, pp.141-165.

록 낙찰가에 긍정적이었다. 건물 층고와 건폐율이 높고, 토지 면적이 넓을수록 낙찰가와 감정가에, 경매 내적 요인에서 유치권이 있는 경우 감정가에, 경매 외적 요인에서 임의 방식이 낙찰가, 감정가에 긍정적으로 작용하였다.

유기용·이재우(2023)<sup>12)</sup>은 서울시 집합 상가의 가격 결정요인 분석에서 집합 상가는 구분소유 형태의 특성을 갖는 상업용 부동산으로 가격 결정요인을 분석하는 연구로 서울특별시 내의 2018년도부터 2021년까지의 거래가격에 대하여 독립변수로 개별공시지가, 건물 연면적, 경과 연수, 점포 유형 및 층수 등을 요인으로 헤도닉 가격 모형으로 분석하였으며, 분석한 결과, 개별 공시지가는 양(+)의 관계 및 연면적은 음(-)의 관계를 나타냈고, 경과 연수의 경우 근린상가는 가격과 양(+)의 관계, 쇼펍물은 음(-)의 관계로 상반된 모습을 보였다. 수직적 변수로는 1층에서 멀어질수록 음(-)의 효과를 나타냈고, 주출입구와의 거리가 멀수록 음(-)의 효과를 나타냈다.

권기영(2020)<sup>13)</sup>은 중소기업 상업용 빌딩 가격 형성 요인에 관한 연구(울산광역시를 중심으로)에서 울산지역 중소기업 상업용 빌딩 매매가 이루어진 국토교통부 실거래 자료를 바탕으로 울산광역시 4개 구에서 건물 1동이 전체 거래되고 상업·업무용 또는 혼합용으로 사용되는 건물에 대하여 2009년부터 2017년까지 거래가 이루어진 10억 이상 100억 이하이면서, 3층 이상 9층 이하 중소기업 상업용 빌딩 371건의 표본을 활용하여 헤도닉 가격 모형의 다중 회귀분석 방법을 통한 실증분석을 실시하였으며, 분석 결과 거시경제 특성에서는 금리가 오를수록 가격은 하락하며, 지가지수 변동률이 높을수록 가격은 상승하는 것으로 나타났다. 지역 특성에서 남구에 있는 빌딩은 다른 지역의 빌딩에 비해 가격이 높은 것으로 나타났다. 토지 특성에서는 토지 면적은 넓을수록 토지 면적당 매매가격에 음(-)의 영향을, 상업지역은 매매가격에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

건물 특성에서는 연면적과 초과 건폐율은 토지 면적당 매매가격에 양(+)의 영향을, 1층 상업 면적 비율은 건물 연면적당 매매가격에 양(+)의 영향을, 미활용 용적률과 경과 연수는 매매가격에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

김중희·전해정(2021)<sup>14)</sup>는 노량진 뉴타운 재개발 사업 주택매매 가격 결정요인 분석에서 노량진 1구역 내 주택에 대하여 도로접면 및 대지면적, 건물 경과 연수, 계약 연수가 주택매매 가격에 영향을 주는 것으로 헤도닉 가격 모형을 이용해 실증분석 하였다.

12) 유기용·이재우, “서울시 집합 상가의 가격 결정요인 분석”, 「부동산분석」, 제9권 제1호, 한국부동산원, 2023, pp.137-154.

13) 권기영, “중소규모 상업용 빌딩 가격 형성 요인에 관한 연구 : 울산광역시를 중심으로”, 영산대학교 일반대학원 박사학위논문, 2022, pp.113-132.

14) 김중희·전해정, “노량진 뉴타운 재개발 사업 주택매매 가격 결정요인 분석”, 「부동산경영」, 제23집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.35-54.

장인규(2021)<sup>15)</sup>는 혁신도시 상업용지의 공급가격 결정요인에서 공공택지 개발지구 중 상업용지에 대한 공급 예정가격과 공급가격에 영향을 미치는 가격형성 요인에 대해 분석하였으며, 전국 8개 혁신도시 내 439개 표본을 선정하여 공급가격 및 예정가격의 가격형성 요인에 대해 분석하였으며, 각각 개별요인 > 환경요인 > 접근 요인 > 행정 요인의 순으로 영향력을 발휘하는 것으로 나타났다.

최필성(2022)<sup>16)</sup>은 광역교통 접근성이 주택가격에 미치는 영향분석에서 수도권 신도시에서 주택가격에 영향을 미치는 여러 영향 요인 중 광역교통 접근성의 영향력을 동탄2신도시와 광교신도시를 대상으로 파악하고자 하였다. 특히 수도권 광역교통의 중추인 광역버스와 광역철도가 개별적으로 주택가격에 미치는 영향력과 이들 상호 간의 연관성을 분석하였다.

첫째, 광역버스 정류장과의 접근성은 아파트 가격에 정(+)의 요인으로 작용하고, 도보거리에 기반을 둔 영향력 추정이 직선거리에 기반을 둔 추정에 비해 더 설득력 있는 결과를 보여주었다. 또한 비선형 관계에 기반을 둔 반경 거리모형의 경우 도보거리에 기반을 둔 추정의 경우에서만 거리감쇠(distance-decay) 형태를 보였으며, 광역버스 접근성에 대한 가격 프리미엄은 400m 이내에서만 형성되는 것으로 나타났다. 둘째, 광역철도 개통은 도보거리 기준으로 광역철도역 600m 이내에 있는 아파트 가격을 최대 12.7%까지 상승시키는 효과가 있는 것으로 나타났다. 가격상승 효과는 개통 2년 후부터 뚜렷하게 나타났으며, 단기보다는 중장기적으로 더욱 강해지는 패턴을 보였다.

### 3. 본 연구의 차별성

부동산 시장의 환경 변화에 따라 수요자나 투자자, 기존 보유 및 매도자 등이 혼재된 상황에서 시장 참여자들이 각종 요인에 의거 의사 판단을 하는 상황이다. 이에 따라 실거래 금액이 결정되는데, 선행연구에서는 각종 요인에 의해서 거래가격에 영향을 미친다고 보고 있다.

기존의 선행연구를 살펴본 결과, 본 연구는 다음과 같은 차별성을 가지고 연구를 진행할 수 있을 것으로 판단하였다.

첫째, 연구 조사 대상에 대한 차별성이다. 대부분의 선행연구에서는 조사 대상을 서울 지역으로 특정을 지어 분석하였지만, 본 연구에서는 경기도 내 성남시 낙후 지역(신흥동, 태평동)을 대상으로 하였다. 기존 서울지역에 대한 연구에서는 비교적 금액이 높은

15) 장인규, “혁신도시 상업용지의 공급가격 결정요인”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2021, pp.111-125.

16) 최필성, “광역교통 접근성이 주택가격에 미치는 영향분석 : 동탄2와 광교 신도시를 중심으로”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2022, pp.96-100.

이유로 인해 거래건수가 상대적으로 적어 통계적인 분석이 부정확할 여지가 있으며, 후첨한 평균 기술 통계량과 같이 평균 거래금액이 약 2억5천만원선으로 일반적인 부동산 투자자들의 접근이 가능한 시장을 분석한 의의가 있다.

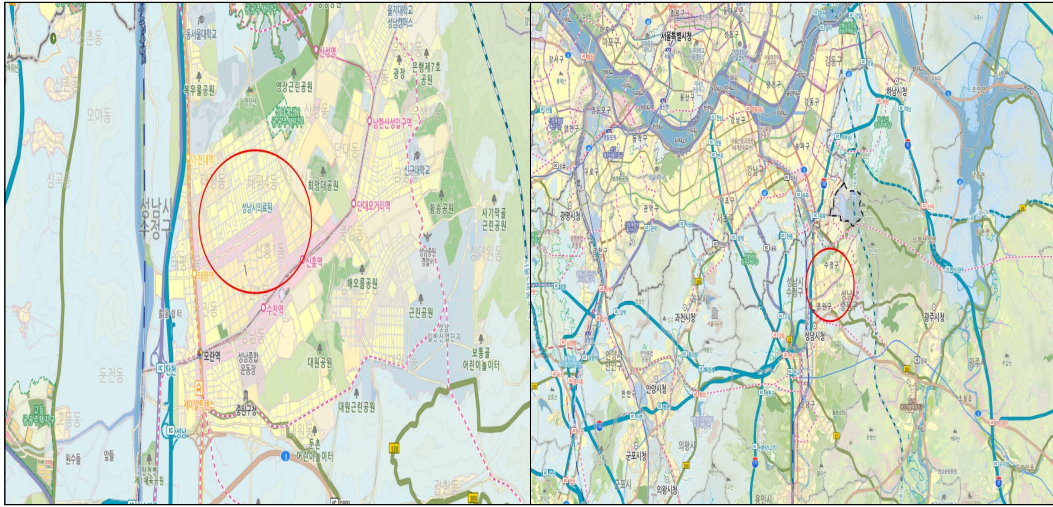
둘째, 독립변수의 차별성이다. 기존 연구와 달리 대지권 면적 및 건물 전용면적, 경과연수, 공시지가, 도로접면 등을 독립변수로 하여 실거래 금액의 가격형성 요인을 분석하고자 하였다. 특히, 연립·다세대 주택과 같은 공동주택이지만, 개별적인 토지의 외부요인을 반영하고 있는 공시지가와의 상관관계 분석을 위하여 독립변수에 추가한 차별성이 있다.

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 변수 선정과 조작적 정의

본 연구는 경기도 성남시 수정구 신흥동 및 태평동 내의 연립주택 및 다세대 주택의 실거래 사례의 가격형성 요인에 관한 연구로 국토교통부 실거래가 신고 시스템상의 데이터(거래취소 등의 사유 제외) 중 유효 데이터 787개를 추출하여 최종 데이터로 선정하여 사용하였다. 조사 기간은 2020년 7월부터 2023년 6월까지 약 3년간의 실거래 신고 내용으로 진행하였다.

분석의 종속변수는 연립주택 및 다세대 주택의 국토교통부에 보고된 실거래 가격이다, 독립변수는 선행연구의 독립변수를 분석하여 유의미한 결과를 도출한 변수를 선정하였다. 크게 외부요인, 건물 요인, 개별요인으로 구성되며, 외부요인 중 도로접면을 독립변수로 선정하며 기본단위는 미터(m)이며 이를 광대로(25m 이상), 중로(12~24m), 소로(8~12m), 세로(4~8), 세로불(4m이하) 등의 단계로 구분하였으며, 건물 요인 중 경과연수는 계약 연도에서 사용 승인 연도를 차감하였다. 개별요인 중 건물 전유부분과 대지 지분 면적의 기본단위는 제곱미터(m<sup>2</sup>)이다. 변수의 선정은 국토교통부 훈령인 공동주택의 조사 산정 지침과 선행연구를 참고하였으며, 외부요인 중 교통 및 공공시설과 혐오시설 유무 등은 공시지가에 반영이 된다고 판단하여 이를 독립변수에 포함하였으며 단위는 (원/m<sup>2</sup>)이다.



〈그림 3-1〉 변수 지역

〈표 3-1〉 선행연구 및 본 연구의 설정 변수

구 분		본 연구	공동주택 조사지침	김중희 (2021)	홍일석 (2020)	유기용 (2018)	본 연구의 차별성
종속 변수	실거래 금액	●	●	●	●	●	-
외부 요인	가로폭 및 구조	●	●	●	●		본 연구에서는 기존 연구의 단순 도로 폭이 아닌 도로접면 조건 10단계(각지역부)를 분석함.
	거래시기			●			
	도심 및 공공시설 등과 의거리		●		●		
	공시지가	●				●	본 연구에서는 공시지가를 독립변수로 분석함(선행연구:상가).
내부 요인	건물면적	●	●				
	대지권 면적	●	●	●	●		
	건물 경과 연수	●	●	●		●	
	소음 및 일조		●				
	층수					●	
	출입구와의 거리					●	
	층고 및 건폐율				●		



## 2. 연구모형 및 가설

### 1) 연구모형

본 연구는 헤도닉 가격 모형을 이용하여 회귀분석을 실시한다. 주택의 가치분석에 지속해서 사용되는 헤도닉 가격 모형은 어떠한 그룹의 재화를 구성하는 특성이 여러 개 존재하는 경우, 일반적인 수요자가 지급할 수 있는 각 요소의 최대 지급 의사 합계가 주택 가격이 된다.<sup>17)</sup>

〈표 3-2〉 분석모형

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5$$

Y: 실거래 가격

X1=건물 전용면적, X2=대지권 면적, X3=경과 연수, X4=공시지가(㎡당), X5=도로접면, e : 오차항

### 2) 연구가설

본 연구에서는 선행연구 중 서울시 내 장위 뉴타운과 노량진 뉴타운 내 주택 가격 결정요인 분석 등을 참고하여 건물 전용면적과 대지권 면적이 클수록 실거래 금액 정(+)의 영향을 줄 것이며, 건물 경과 연수가 길수록 부(-)의 영향 도로접면이 좋을수록(넓을수록) 정(+)의 영향을 줄 것으로 선행연구를 통하여 결정하였고 추가로 연립·다세대 주택의 토지 부분의 많은 요인을 반영하고 있는 공시지가와의 관계에서는 공시지가(원/㎡)가 높을수록 실거래 가격에 정(+)의 관계를 가질 것으로 연구자가 가설을 설정하였다.

정리하면 다음의 가설을 설정하고, 개별 변수들이 연립주택 및 다세대 주택 실거래 가격에 미치는 영향을 회귀분석 하였다.

- 가설 1. 건물 전용면적이 클수록 실거래 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 2. 대지권 면적이 클수록 실거래 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 3. 경과 연수가 길수록 실거래 가격에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 4. 공시지가가 높을수록 실거래 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 가설 5. 도로접면이 좋을수록(넓을수록) 실거래 가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

17) 서병덕·권상춘, “헤도닉 가격 모형을 이용한 한국미술품 가격 결정요인에 관한 연구”, 『글로벌경영학회지』, 제9권 제4호, 글로벌경영학회, 2012, pp.157-180.

앞의 5가지 주요 가설을 기본으로 구성한 연구모형을 헤도닉 가격 모형을 이용하여 분석하였으며, 연립주택 및 다세대 주택의 가격형성 요인에 관한 인과관계를 나타내고자 한다.

## IV. 실증분석

### 1. 기초 통계량 분석

분석에 활용한 재개발 지역의 빌라의 거래된 총 787건의 기초통계분석 결과는 <표>와 같다. 빌라 실거래 가격은 최소 74,000,000원, 최대 750,000,000원, 평균 256,034,995원이다. 건물 전용면적은 최소 18㎡, 최대 119㎡로 평균 51.57㎡로 나타났다. 대지권 면적은 최소 13㎡, 최대가 60㎡로 평균 27.08㎡로 나타났으며, 경과 연수는 최소 0년, 최대 40년으로 평균 24.92년이며, 도로접면에 대한 지수는 최소 1(광대로), 최대 9(세로(불))로 평균 7.22로 나타났다.

<표 4-1> 기초 통계량 분석 결과

구분	항목	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
Y	실거래 가격(원)	787	74000000	750000000	256034994.92	105325236.908
X1	건물 전용면적	787	18	119	51.57	13.109
X2	대지권 면적	787	13	60	27.08	7.356
X3	경과 연수	787	0	40	24.92	9.613
X4	공시지가	787	2220000	8965000	3030471.41	651337.844
X5	도로접면	787	1	9	7.22	1.354

### 2. 상관관계 분석

변수 간의 관련성을 위해 상관계수인 피어슨 상관계수(Pearson correlation coefficient : r)를 이용해 관련성의 유무와 정도를 파악하고자 Pearson 적률 상관분석을 실시하였다. 상관관계(Correlation) 분석은 연구하고자 하는 각 변수 간 관련성을 분석하기 위해 사용

되는 분석 방법으로, 독립 변수가 다른 변수와 관련성 있는지, 관련 있다면 어느 정도 관련이 있는지 알아보기 위한 분석기법이다. 변수 간 상관관계 분석은 연구의 이론적 체계에서 도입된 변수 간 관계를 개관하며, 설정된 가설 검증 관계를 예측할 수 있고 선행자료가 된다는 점에서 매우 중요하게 다뤄진다. 본 연구에서 변수 간의 상호 상관도를 살펴본 결과는 <표 4-2>와 같다.

〈표 4-2〉 상관관계 분석 결과

구분	건물 전용면적	대지권 면적	경과 연수	공시지가	도로접면	실거래 가격
건물 전용면적	1					
대지권 면적	.604***	1				
경과 연수	-.517***	-.195***	1			
공시지가	.199***	-0.043	-.186***	1		
도로접면	-0.025	-0.011	0.008	-.462***	1	
실거래 가격	.574***	.435***	-.572***	.214***	-0.059	1

\*\*\*p<.001

<표 4-2> 상관관계 분석 결과를 살펴보면, 건물 전용면적과 연립·다세대 주택의 실거래 가격과는  $r=.574(p<.001)$ 의 정(+)적인 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 즉 건물 전용면적이 클수록 연립·다세대 주택 실거래 가격이 높아짐을 알 수 있다.

또한 대지권 면적과 연립·다세대 주택 실거래 가격과는  $r=.435(p<.001)$ 의 정(+)적인 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 즉 대지권 면적이 클수록 연립·다세대 주택의 실거래 가격이 높아짐을 알 수 있다.

또한 경과 연수와 연립·다세대 주택 실거래 가격과는  $r=-.572(p<.001)$ 의 부(-)적인 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 즉 경과 연수가 오래될수록 연립·다세대 주택의 실거래 가격이 낮아짐을 알 수 있다.

또한 공시지가와 연립·다세대 주택 실거래 가격과는  $r=.214(p<.001)$ 의 정(+)적인 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 즉 공시지가가 높을수록 연립·다세대 주택의 실거래 가격이 높아짐을 알 수 있다.

반면 도로접면과 연립·다세대 주택 실거래 가격과는  $p>.05$ 로 나타나, 상관관계를 보이지 않는 것으로 나타났다.

### 3. 가설의 검증

기존 설명한 가설을 검증하도록 하기 위하여 다중 회귀분석을 실시하였다. 회귀분석 결과에 앞서 회귀 모형의 타당성을 검토하기 위하여 분산분석을 실시했다. 분산분석 결과, F값은 139.578로 나타났고, 유의수준 0.001로 나타나, 통계적으로 유의한 것으로 나타났고, 모형은 적합한 것으로 나타났다. 그리고 회귀분석 결과 47.2%의 설명력을 가지고 있는 것으로 분석되었다.

실거래 가격에 영향을 미치는 요인으로는, 건물 전용면적, 대지권 면적, 경과 연수, 공시지가가 영향을 미치는 것으로 나타났다.

건물 전용면적은 실거래 가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 건물 전용면적이 클수록 실거래 가격이 증가하는 것으로 나타났다.

대지권 면적이 실거래 가격에 미치는 영향에 있어서,  $p < .001$ 로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 대지권 면적이 클수록 실거래 가격이 증가하는 것으로 나타났다. 또한 경과 연수가 실거래 가격에 미치는 영향에 있어서 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 경과 연수가 오래되었을수록 빌라 실거래 가격이 감소하는 것으로 나타났다.

또한, 공시지가가 실거래 가격에 미치는 영향에 있어서,  $p < .001$ 로 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 공시지가가 높을수록 실거래 가격이 증가하는 것으로 나타났다. 도로접면이 실거래 가격에 미치는 영향에 있어서는  $p > .05$ 로 나타나, 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

〈표 4-3〉 분석 결과

구분	변수명	비표준화 계수		표준화 계수	t	p	공차	VIF
		B	SE	$\beta$				
	(상수)	132976874.024	33065907.210		4.022	0.000		
X1	건물 전용면적	1585657.452	313467.581	0.197	5.058***	0.000	0.444	2.251
X2	대지권 면적	3467315.005	485804.842	0.242	7.137***	0.000	0.587	1.703
X3	경과 연수	-4401233.371	339002.559	-0.402	-12.983***	0.000	0.706	1.416
X4	공시 지가	18.146	5.001	0.112	3.628***	0.000	0.707	1.415

X5	도로 접면	288164.863	2301375.754	0.004	0.125	0.900	0.772	1.295
F=139.578***, $R^2=0.472$ , Adj $R^2=0.469$								

\*\*\*p&lt;.001

## V. 결론

본 연구는 재개발 구역 내에서의 연립·다세대 주택 가격형성 요인에 관한 연구로서 경기도 성남시 수정구 신흥동 및 태평동 내의 최근 3개년간의 실거래 사례를 5개의 독립변수(건물 전용면적, 대지권 면적, 건물 경과 연수, 공시지가, 도로접면으로 구분하여, 실거래 금액을 종속변수로 한 회귀분석을 진행하였다. 이를 위해 연구가설을 세우고 수집한 데이터로 요인 분석을 통하여 헤도닉 가격 모형을 설정하고 실증분석을 진행하였다.

본 연구 결과에 대해 종합적으로 정리한 내용은 다음과 같이 나타났다.

첫째, 건물 전용면적 및 대지권 면적, 공시지가는 재개발 구역 내 연립·다세대 주택 실거래 금액에 긍정적(+)인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 건물 전용면적 및 대지권, 공시지가의 경우 추후 종전 자산 감정평가 및 매매할 때 면적이 넓거나 단위 금액이 높을수록 거래가격이 높아지는 경향성을 확인하였다.

둘째, 건물 경과 연수는 재개발 구역 내 연립주택 및 다세대 주택 실거래 금액에 부정적(-)인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 재개발 구역 내에서도 임차 금액을 비교적 많이 받을 수 없는 경과 연수가 오래된 연립주택 및 다세대 주택은 실거래 금액이 낮게 형성되는 것을 알 수 있다.

셋째, 도로접면은 재개발 구역 내 연립주택 및 다세대 주택 실거래 금액에 통계적 연관성을 찾을 수 없었다. 이는 기반 시설 미조성으로 도로의 폭은 대체로 확보되어 있지 않아 실거래 가격에 큰 영향을 주지 않고 추후 도로 재정비를 한 재개발을 상정한 투자가 이루어지기 때문으로 해석된다.

연구에 있어 한계점과 향후 과제로는 첫째, 일정한 대상으로 지역을 한정하였다. 경기도 성남시 수정구 일대로 그 대상 지역을 한정하여 분석하였기 때문에 본 연구 결과를 일반화하기에는 한계가 있을 수 있다.

둘째, 최근 3년간의 실거래 금액을 대상으로 하였으나, 시간적 변화에 따른 정부정책, 이율 등의 동태적인 연구가 미흡하였다. 따라서 향후 시장 경제정책, 정부 정책 등의 요

인을 고려하여 분석하여야 할 필요가 있다.

셋째, 통계분석 결과, 설명력이 다소 떨어지는 요인으로 부동산 수요자 및 공급자 입장에서 타 요인이 작용하고 있음을 배제할 수 없어 추가적인 독립변수를 설정하여 조사해야 할 필요성이 있다고 판단된다.

이와 같은 한계가 있음에도 불구하고, 본 연구는 경기도 소재 재개발 구역 내의 연립·다세대 주택의 실거래 금액에 어떠한 요인이 영향을 미치는지를 연구하여 재개발 구역 부동산 시장에서의 참고 및 종전 자산 감정평가에 도움이 되는 의의가 있다.

### < 국문요약 >

본 연구는 경기도 성남시 수정구 소재 신흥동과 태평동 재개발 구역 연립주택 및 다세대 주택의 가격 결정요인에 관한 연구로서 최근 3년간의 거래 사례 787건을 추출하여 통계적으로 유의미한 독립변수를 설정하고 헤도닉 가격 결정 모형을 이용해 실증 분석했다. 선행연구를 조사하여 재개발 구역 내 가격 결정요인에 영향을 주는 독립변수를 5가지 선정하여 5가지 가설을 설정하였다.

분석 결과 첫째, 건물 전용면적은 실거래 금액에 정(+)의 영향을 주는 것으로 분석하였다. 둘째, 대지권 면적은 실거래 금액에 정(+)의 영향을 미쳤고, 셋째, 건물 경과 연수는 실거래 금액에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 넷째, 공시지가는 실거래 금액에 정(+)의 영향을 미쳤다. 그러나 도로접면은 실거래 금액에 유의미한 통계적 영향이 없는 것으로 나타났다.

또한, 주택 실거래 금액에 미치는 상대적인 영향력의 크기는 경과연수(-0.402), 대지권면적(0.242), 건물 전용면적(0.197), 공시지가(0.112)의 순으로 나타났다.

### <참고문헌>

1. 강병기·서진형, “공동주택 공시가격 현실화율 결정요인 분석(아파트 공시가격을 중심으로)”, 「부동산경영」, 제22집, 한국부동산경영학회, 2020, pp.7-36.
2. 건축법 시행령 제3조의5 관련 별표1, 주택법 시행령 제3-5조
3. 권기영, “중소규모 상업용 빌딩 가격 형성 요인에 관한 연구 : 울산광역시를 중심으로”, 영산대학교 일반대학원 박사학위논문, 2022.
4. 김동규·변병설, “주택 재개발 구역의 공시지가 결정요인에 관한 연구 : 인천광역시 부평구를 중심으로”, 「국토지리학회지」, 제54권 제3호, 국토지리학회, 2020, pp.329-340.
5. 김종희·전해정, “노량진 뉴타운 재개발 사업 주택매매 가격 결정요인 분석”, 「부동산경영」, 제

- 23집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.35-54.
6. 김진명, “재정비축진지구내 연립·다세대 주택의 가격형성 요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문, 2017.
  7. 문명성, “상업용 토지의 가치 형성 요인에 관한 연구 : 대전광역시를 중심으로”, 중부대학교 대학원 박사학위논문, 2018.
  8. 문운상, “주택시장의 가격 전이효과: 공동주택의 재건축 정책을 중심으로”, 한국개발연구원, 2019.
  9. 박윤규·박태진, “토지경매 낙찰 가액의 결정요인에 관한 연구”, 『부동산경영』, 제19집, 한국부동산경영학회, 2019, pp.49-72.
  10. 배순석·천현숙·김승중, “주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고 방안 연구”, 국토연구원, 2005.
  11. 배의지·이춘원, “생활체육시설의 특성이 주거 만족 및 주거선택에 미치는 영향 분석”, 『부동산경영』, 제27권, 한국부동산경영학회, 2023, pp.83-107.
  12. 『도시 및 주거환경정비법』
  13. 서병덕·권상춘, “해도닉 가격 모형을 이용한 한국미술품 가격 결정요인에 관한 연구”, 『글로벌경영학회지』, 제9권 제4호, 글로벌경영학회, 2012, pp.157-180.
  14. 서진형·강병기, “부동산 공시가격의 수평·수직적 형평성 변화 연구”, 『부동산경영』, 제25권, 한국부동산경영학회, 2023, pp.197-233.
  15. 서진형·강병기, “주택가격변화가 주택소유자 및 무주택자의 주거 만족도에 미치는 영향에 관한 연구”, 『부동산경영』, 제27권, 한국부동산경영학회, 2023, pp.265-294.
  16. 양향석·이춘원, “전원주택 선택속성을 이용한 주거 만족 및 지속적 거주 의향에 관한 연구”, 『부동산경영』, 제26집, 한국부동산경영학회, 2022, pp.27-42.
  17. 유기용·이재우, “서울시 집합 상가의 가격 결정요인 분석”, 『부동산분석』, 제9권 제1호, 한국부동산원, 2023, pp.137-154.
  18. 음세호, “다세대 주택 경매의 매각 가격 결정요인에 관한 연구: 서울 지역을 중심으로”, 건국대학교 대학원 석사학위 논문, 2022.
  19. 장인규, “혁신도시 상업용지의 공급가격 결정요인”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2021.
  20. 최수·박천규·배유진, “부동산 간접투자 제도의 발전 방안 연구”, 국토연구원, 2011.
  21. 최필성, “광역교통 접근성이 주택가격에 미치는 영향분석 : 동탄2와 광교 신도시를 중심으로”, 단국대학교 대학원 박사학위논문, 2022.
  22. 하유정·이현석, “교육환경이 아파트 가격에 미치는 영향 : 부산시를 중심으로”, 『부동산 도시연구』, 제13권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2020, pp.47-61.
  23. 한창섭·김호철, “주택 재개발 사업의 개발이익에 영향을 미치는 계획 요소 분석-서울특별시 중심으로”, 『도시행정학보』, 제24집 제3호, 한국도시행정학회, 2011, pp.217-241.

24. 홍일석·박문수, “물류창고 경매물건의 부동산 가치 형성 요인에 관한 연구 : 경기지역을 중심으로”, 「大韓不動産學會誌」, 제39권 제3호, 대한부동산학회, 2021, pp.141-165.

논문투고일: 2023. 10. 13 심사완료일: 2023. 11. 20 게재확정일: 2023. 11. 30



# 표시·광고 위반에 따른 과태료의 문제점과 개선방안에 관한 연구

## A Study on Problems and Improvement Measures for Fines on labeling and Advertising Violations

김성용(Kim, Sung-Yong)\*

김학환(Kim, Hack-Hwan)\*\*

### 目次

- |                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| I. 서론                      | IV. 공인중개사법상 과태료의 문제점과<br>개선 방안     |
| II. 이론적 고찰                 | 1. 과태료 체계의 문제점과 개선 방안              |
| 1. 과태료의 의의와 부과기준           | 2. 과태료 부과항목과 범위 등에 관한<br>문제와 개선 방안 |
| 2. 「질서위반행위규제법」의 과태료 부과원칙   | 3. 중개보수와의 형평성                      |
| III. 공인중개사법과 타법의 과태료 비교 분석 | V. 결론                              |
| 1. 공인중개사법                  |                                    |
| 2. 국내·외 전자자격사 법            |                                    |
| 3. 다른 전자자격사법과 비교 분석        |                                    |

### < Abstract >

After the recent coronavirus, the real estate brokerage market is economically difficult, with the real estate transaction market stagnating due to interest rate hikes and the growth of proptech companies increasing the closure of licensed real estate agents and decreasing sales, but the standards and amount of fines for violating obligations are unreasonable compared to other qualified professionals. Accordingly, this study proposed an improvement plan divided into the government and association by comparing the fines imposed by other qualified companies and the amount imposed to reasonably improve the standards and systems for

\* 가천대학교 사회정책대학원 초빙교수, 부동산학박사(주저자).

\*\* 송실사이버대학교 부동산학과 명예교수, 법학박사(교신저자).

imposing fines for display and advertising obligations of brokerage objects. The government should review the system for imposing fines under the enforcement decree and notification in consideration of equity with other professional qualifiers. In particular, the maximum amount of fines shall be set as a standard for the severity of the violation, and the number of violations and delays in the obligation to return them in stages shall be imposed according to the period or number of violations. In addition, when registering the opening of a brokerage office, the association should be given the authority to register for mandatory registration and opening to encourage autonomous regulation. For voluntary regulation, the association shall establish and comply with high-level ethical regulations for members, impose sanctions for violations, and prepare its own regulations for the display and advertisement of brokerage objects. It is also proposed to establish an information disclosure system to leap to a public institution not only for licensed real estate agents but also for the public by providing information such as market analysis and demand forecasting in response to the public's right to know, not the registration and status of sales.

Key-Word : Labeling, Advertising, Fine, Real estate agent, statutory association.

한글주제어 : 표시, 광고, 과태료, 공인중개사, 법정단체.

## I. 서론

최근 코로나바이러스 이후, 금리인상에 따른 부동산 거래시장 침체와 프롭테크 업체 성장에 의한 시장의 환경변화로 개업공인중개사의 폐업이 증가하고 매출이 감소하는 등 경제적으로 힘든 상황에서 개업공인중개사의 경미한 실수로 인한 위반행위에 과도한 과태료가 부과된다면, 이중적 고통을 가하는 결과를 초래하여 중개서비스 질을 떨어뜨리는 등 부동산중개업의 위기를 가속화시킬 수 있다.

「공인중개사법」에서 과태료가 부과되는 항목은 총 21개다. 부당한 표시·광고<sup>1)</sup>와 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고<sup>2)</sup>는 시행령과 국토교통부장관의 고시인 「부당한 중개대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준」과 「중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준」

1) 법 제18조의2 제4항 각 호 위반.

2) 법 제18조의2 제1항 또는 제2항 위반.

고시에 부당한 표시·광고 유형과 표시·광고에 의해 열거되어 있다. 「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준」에 의하면 “이 고시에서 규정한 부당한 표시·광고유형은 부동산 중개대상물 표시·광고에 있어서 발생하기 쉬운 유형을 예시한 것에 불과하므로 이 고시에 열거되지 아니한 행위라고 해서 법 제18조의2 제4항에 따른 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않는 것은 아니다.”고 규정하여 고시에 의한 과태료 부과 위반행위가 확대될 가능성이 있다. 그러므로 많은 항목의 위반행위에 대하여 각 건 별로 과태료가 부과될 수 있기에 개업공인중개사가 단순 실수로 법령 및 고시상의 의무를 1회만 위반하더라도 과다한 과태료가 부과될 수 있다. 특히 표시·광고위반은 위반행위의 중요도나 횟수 등 책임주의 원칙으로 과태료 금액을 규정하지 않고 단일 금액으로 과태료를 규정한다. 또한 개업공인중개사는 「공인중개사법」외에도 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에서 거래신고업무의 수행에 따른 보수가 전혀 없음에도 거래신고의무를 부담하고 위반에 따른 과태료가 부과되는 등 법률과 시행령 및 고시에 의해 과태료에 대한 의무가 가중된다. 이에, 「공인중개사법」의 과태료에 대하여 질서위반행위의 방지를 위한 본래의 취지를 유지하면서도 개업공인중개사의 부담을 완화시킬 수 있는 과태료 부과기준과 금액을 합리적으로 개선할 필요성이 대두된다. 특히 중개대상물의 표시·광고는 중개업 경영을 위해 필수 불가결한 사항이므로 중개대상물의 표시·광고의무에 대한 과태료 부과기준에 대한 개선은 시급한 과제이다. 따라서 본고에서는 「공인중개사법령」과 타 법령의 과태료 부과 규정 등을 검토하여 과태료 부과 체계를 합리적 개선하기 위한 방안을 제안하고자 한다. 이를 위하여 「질서위반행위규제법」과 다른 전문자격사의 법령 및 국토교통부 소관 법령과 일본의 「택지건물거래업법」을 검토하고, 입법론적 검토에 의한 분석결과와 과태료 규정의 입법에 관한 「공인중개사법」에서 과태료 체계에 대한 개선방안을 제시한다.

본 연구의 내용적 범위는 과태료와 관련한 보고서와 선행연구 및 과태료를 규정하는 전문자격사사 관련 법령과 국토교통부 소관 법령의 비교 분석 등 문헌연구에 의한다. 다만, 한국공인중개사협회 홈페이지 커뮤니티의 회원광장에 게시된 의견과 정보마당 부동산연구논문의 회원정책연구위원 연구논문에서 제시된 협회 회원의 의견과 부동산정책연구위원 및 외부 전문가 자문 등으로 실무적 접근의 미비를 보완하고자 하였다.

본 연구의 구성은 1장에서 연구의 범위와 목적 및 사회적 배경을 기술하고, 2장에서 이론적으로 과태료와 부과 기준 등을 고찰하였다. 제3장은 「공인중개사법」과 이 외의 법령의 전문 자격사법의 과태료를 비교하여 제4장에서 「공인중개사법」의 문제점과 개선방안을 제시하고 마지막으로 제5장에서 결론으로 정책적 시사점을 도출하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 과태료의 의의와 부과기준

현행법상에서 과태료를 입법적으로 정의하는 규정은 없다. 과태료는 행정질서별로 행정의 목적을 달성하는데 행정 법규를 위반한 정도가 매우 작은 단순한 의무 태만에 과하는 일종의 금전벌이라고 정의한다. 국가 행정의 실현과 사회질서의 유지를 위한 위반행위의 제재는 행정의 실효성 확보가 필수적이다. 행정벌은 처벌하는 내용에 따라 행정형벌<sup>3)</sup>과 행정질서벌<sup>4)</sup>인 과태료로 구분되고, 행정형벌은 「형사소송법」에 따른 형사재판이 부과되며, 행정질서벌은 「질서위반행위규제법」과 「비송사건절차법」에 따른 과태료를 부과받는다. 행정청의 과태료부과 처분은 행정처분이 아니므로 불복하면 처분청에 이의를 제기하면 법원에서 과태료에 대한 재판을 받는다.

과태료는 의무를 위반자에게 과하는 금전적 제재로, 형법상의 과료(科料)와는 다르다<sup>5)</sup>. 과태료는 행정청에 대한 협조 의무 위반이나 경미한 형사사범에게 비(非)범죄화 차원에서 부과되며, 금액 산정기준은 「질서위반행위규제법」이 적용되어 가벌성의 정도에 따라 한도액이 결정된다. 과징금은 행정상의 의무 불이행이나 경제법의 위반행위로 얻은 경제이익을 환수하거나, 국민에게 불편을 초래하는 사업이나 국가 및 사회에 중대한 영향을 미치는 사업에 대해 영업정지에 갈음하는 대체적 제재로서 행정기관이 부과하는 수수료, 사용료, 특허료, 납부금 등의 조세를 제외한 금전적 제재를 부과한다는 점에서 다르다. 금액 산정기준은 「지방 행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」로 영업수익의 예상치 내에서 결정이 된다.

과태료의 부과 기준은 시행령에서 규정하며, 과태료 가중 및 감경과 관련된 내용은 본문에서 규정한 입법례를 적용한다. 위반한 횟수별 과태료의 가중처분 제도는 과태료를 받은 전력이 있음에도 불구하고 재차 위반한 자에게 무거운 제재하려는 것으로, 종전의 경고를 무시한 비난이 크다는 점을 근거로 하였다. 다만, 「질서위반행위규제법」상 과태료는 의무 위반행위의 건당 과태료가 부과므로, 위반 횟수별 과태료 가중처분을 규정하여 위반행위의 상태가 지속되어도 과태료 부과는 1회만 가능하다. 위반 횟수별 과태료 가중처분

3) 행정법상 의무위반자에게 형법에 규정되어 있는 형벌을 부과하는 것으로서 그 위반의 정도가 중한 행위에 대한 제재를 말한다.

4) 김용훈, “현행 과태료 제도의 문제점과 합리적 정비방안: 영국에서의 관련 제도운영을 참고하여”, 「공법학연구」, 제19권 제3호, 한국비교공법학회, 2018, pp.387-388.

5) 이와 같이 풀이되고 있는 과태료는 과거 일제강점기부터 미 군정 하의 법령에 이르기까지 일본에서 통용되고 있는 법령상 용어인 과료(過料)라는 명칭을 갖고 있었는데, 이러한 일본의 과료는 독일 법계의 ‘Buß geld’(과태료)를 받아들인 것이다. 이에 대해서는 정준현, “현행 과태료제도와 「질서위반행위규제법」의 개선방안”, 「법조」, 제71권 제5호, 法曹協會, 2022, p.240.

제도를 규정할 때는 위반 횟수, 가중처분의 기준이 되는 기간과 가중처분이 적용되는 기간의 계산을 명확히 규정해야 한다. 이를 위해서는 위반 횟수에 대한 기준을 조정하고, 가중처분의 기준을 비례의 원칙 등을 고려하여 지나치게 기간이 길지 않아야 한다. 또한, 가중처분의 적용 대상은 과태료부과 처분 후에 행해진 위반행위만 해당하므로<sup>6)</sup> 가중처분 대상과 관련해서는 ‘과태료부과 처분 후 같은 위반행위를 한 것’에 한정해야 한다. 과태료 상한액은 동일 유형의 과태료 상한액 입법례, 위반행위의 내용, 위반의 양태, 해당 분야의 특성, 행위 주체, 정책적 요소 등을 종합적으로 고려하여야 한다. 「과태료 금액 지침」은 각 부처가 공통으로 적용하는 합리적 기준을 정립하여 과태료의 실효성을 높이기 위해 마련되었고, 이를 기준으로 다른 42개의 법령이 정비되었다<sup>7)</sup>. 법률에서 정한 과태료 상한액의 취지가 무력화되지 않고 실효성 있는 제재로서 기능하도록 하기 위해서는 시행령의 과태료 부과금액을 법률상 과태료 상한액의 일정 범위 이상에서 설정할 필요가 있다.

## 2. 「질서위반행위규제법」의 과태료 부과원칙

「질서위반행위규제법」은 질서 위반행위의 성립 요건 및 과태료 부과·징수 절차 등에 관한 일반법으로, 과태료 부과 대상인 질서 위반행위는 개별법상 과태료 부과 대상으로 규정된 모든 행위로 해석되는데, 이 논문에서는 법정주의와 책임주의 원칙을 대상으로 구분하여 고찰한다. 죄형법정주의 원칙을 “질서 위반행위 법정주의”로 수용하면서 과태료 역시 법률에 명시적으로 규정된 행위에 부과를 가능함을 명시하였다. 「질서위반행위규제법」 제6조에 따르면, 크게 4개로 구분되는데 “법률”에 따르지 않고, “어떠한 행위도” 과태료를 부과하지 못한다<sup>8)</sup>. 첫째, 법률에서 질서 위반행위로 규정되지 아니한 행위는 과태료를 부과할 수 없다. 둘째, 어떠한 행위와 유사한 행위는 과태료를 부과하도록 규정하였더라도 이들 행위를 같은 조항으로 적용할 수는 없다. 따라서 과태료 규정을 자의적으로 해석하여 법률이 명시적으로 규정하지 않은 사항에까지 법 규정을 적용하는 유추해석 역시 금지된다. 셋째, 「헌법」 제12조 제1항은 적법 절차원리에 관하여 규정하

6) 대법원 2014. 6. 12. 선고 2014두2157 판결 및 해석례(법제처 2013. 11. 13. 13-0381).

7) 이 「과태료 금액 지침」은 법제처에서 연구용역을 한 자료이나, 당시 법령 정비를 위한 내부 지침이라는 이유로 법제처 법령정비과 등에서 자료를 공개하지 않고 있다(법제처 담당자와의 통화에 의하여 구두로 자료 공개 요청하였으나, 비공개자료라는 이유로 거절당하였다). 이 지침의 내용이 모두 현재 과태료 부과기준으로서 그대로 적용되는 것은 아니다. 그러나 관련 부처에서 과태료를 규정할 때 사실상 참고하고 있으며, 법제처에서 과태료 기준 설정 등에 관하여 의견을 제시할때는 이 자료를 실질적으로 참고하고 있는 것으로 보인다. 또한 이 지침은 현행 법제처의 「법령 입안·심사 기준」에도 인용되고 있어, 과태료에 부과금액에 대한 법령개정에 있어서 중요한 자료로 활용되고 있다고 볼 수 있다.

8) 법무부, 「질서위반행위규제법 해설집」, 2022, pp.49-50.

는데, 헌법재판소는 ‘적법절차원칙’은 형벌뿐만 아니라 모든 국가작용에 적용되므로 국민에게 불리한 “처벌”의 일종인 과태료 부과·징수 역시 법률과 적법한 절차에 따라야 한다. 그러므로 모든 과태료는 「질서위반행위규제법」이 정한 절차에 따라 부과·징수되므로, 질서 위반행위 법정주의는 과태료에 관한 적법 절차원리 역시 수용한다고 판단된다. 넷째, 「질서위반행위규제법」에서는 형법총칙에 규정된 고의 또는 과실을 요구하는 구성요건 해당성과 위법성 및 책임조각사유를 규정한다. 따라서 법이 정하는 범위 내에서 형법총칙의 법리가 일부 차용되므로 과태료의 부과·징수 및 그 구제 절차를 엄격하게 규정하고 적용하여 과태료 부과 처분을 당한 자의 권익의 침해를 방지하고 과태료 징수의 실효성 확보를 도모해야 한다.

「질서위반행위규제법」 제7조는 책임주의 원칙의 반영으로 고의 또는 과실이 없는 질서 위반행위에 대해서는 과태료를 부과하지 않는다고 규정하여 질서 위반행위의 성립요건으로 법규 위반이라는 객관적 요건 외에 고의·과실이라는 주관적 요건이 함께 요구됨을 명시하였다. 이 원칙은 주관적 요건의 만족, 고의<sup>9)</sup> 또는 과실<sup>10)</sup> 둘 중 어느 하나의 요건을 만족해야 과태료 부과 대상인 질서 위반행위가 성립함을 의미하므로, 둘 중 어느 하나도 충족하지 못하면 과태료를 부과할 수 없다. 「질서위반행위규제법」 제정 전 종래 판례는 ‘과태료 부과에는 원칙적으로 고의·과실이 요구되지 않지만, 예외적으로 정당한 사유가 있으면 과태료를 부과할 수 없다’라는 입장이었다.<sup>11)</sup> 이는 의무의 위반 발생을 방지하고 끊임없는 주의로 행정상 의무이행 가능성을 높이려는 정책적 고려를 반영한 것으로 해석된다.

9) 질서 위반행위의 구성요건인 사실의 인식 및 법 위반 의사를 말한다. 「형법」에서는 고의를 “죄의 구성요건인 사실을 인식하지 못한 행위”로 말한다(형법 제13조).

10) 일반적으로 요구되는 주의와 의무를 위반하여 질서 위반행위가 발생한 경우를 말한다. 「형법」에서는 과실을 “정상의 주의를 태만함으로 인하여 죄의 성립요건인 사실을 인식하지 못한 행위”로 정의한다(형법 제14조).

11) “행정질서벌과 행정형벌은 다 같이 행정법령에 위반하는데 대한 제재라는 점에서는 같다하더라도 행정형벌은 그 행정법규 위반이 직접적으로 행정목적과 사회공익을 침해하는 경우에 과하여지는 것이므로 행정형벌을 과하는데 있어서 고의 과실을 필요로 할 것이냐의 여부의 점은 별문제로 하더라도 행정질서벌인 과태료는 직접적으로 행정목적이나 사회공익을 침해하는데까지는 이르지 않고 다만 간접적으로 행정상의 질서에 장애를 줄 위험성이 있는 정도의 단순한 의무태만에 대한 제재로서 과하여지는데 불과하므로 다른 특별한 규정이 없는 한 원칙적으로 고의 과실을 필요로 하지 아니한다고 해석하여야 할 것이다.”(대법원 1969.7.29, 자 69마400 결정). “과태료와 같은 행정질서벌은 행정질서유지를 위한 의무의 위반이라는 객관적 사실에 대하여 과하는 제재이므로 반드시 현실적인 행위자가 아니라도 법령상 책임자로 규정된 자에게 부과되고 원칙적으로 위반자의 고의·과실을 요하지 아니하나, 위반자가 그 의무를 알지 못하는 것이 무리가 아니었다고 할 수 있어 그것을 정당시 할 수 있는 사정이 있을 때 또는 그 의무의 이행을 그 당사자에게 기대하는 것이 무리라고 하는 사정이 있을 때 등 그 의무 해태를 탓할 수 없는 정당한 사유가 있는 때에는 이를 부과할 수 없다고 보아야 할 것이다.”(대법원 2000. 5. 26. 선고 98두5972 판결).

### Ⅲ. 공인중개사법과 다른 법의 과태료 기준

#### 1. 공인중개사법

제51조에서 과태료에 관한 규정을 두고 있다. 법률에서 의무위반행위와 과태료, 과태료 부과·징수권자에 관하여 규정하며, 동법 시행령에서 과태료의 부과기준을 규정하고 있다. 종전 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에는 부동산거래신고의 무 위반 관련 과태료가 규정되어 최고금액이 3천만원으로 규정되었으나, 부동산거래신고 등에 관한 법률이 분리되어 「공인중개사법」으로 개정되면서 과태료 최고금액은 의무위반의 경중에 따라 유형별로 최고한도 금액 각 500만원, 100만원으로 규정되었다. 다만, 동법 시행령에서는 각 유형별 의무위반행위 항목별로 경중을 고려하여 최고 500만원에서 최저 20만원까지 구체적으로 규정하고 있다.

과태료 규정은 원칙적으로 법제처의 「법령 입안·심사 기준」에 따라 규정하였고, 과태료 금액은 법제처의 「과태료 금액지침」(2019. 2.)에 의한 상한액, 최빈금액 및 중위금액의 설정기준에는 원칙적으로 부합한다고 볼 수 있다. 과태료는 법률에서 과태료 상한액을 500만원과 100만원, 2개의 유형으로 구분 설정하였다. 「공인중개사법」상 과태료가 부과되는 의무위반행위는 표시, 게시, 보고 등 21개 항목에 달한다. 그러나 과태료의 상한금액인 500만원의 과태료가 부과되는 “법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 경우”의 범위를 법에서 규정한 의무위반 사항외에도 하위 시행령과 고시에서 확대 규정하고 있다.

또한, “법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 경우”에는 50만원의 과태료를 부과할 수 있지만, 고시에서 구체적 명시사항이 규정되어 있다. 시행령의 개별기준을 보면, 법률에서 최고 500만원의 과태료가 규정된 의무위반 행위 유형 중에서도 각 위반행위의 항목에 따라 과태료 최고금액을 다르게 규정하고 있다. 법률에서 최고한도 100만원의 과태료를 규정한 유형의 경우에도 동일하다. 그러나 유독 부당한 표시·광고를 한 경우와 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 위반한 경우에 대해서는 위반행위의 항목이 다양함에도 항목별로 과태료금액을 다르게 정하지 않고 단일금액으로 규정하고 있다. 또한 시행령의 개별기준에서는 위반행위의 횟수에 따른 과태료 금액의 차별화가 행하여지지 않고, 횟수에 관계없이 단일금액의 과태료 금액을 정하고 있다. 다만, ‘연수교육을 정당한 사유없이 받지 않은 경우’에 한하여 해태기간에 따라 4단계로 나누어 과태료 금액을 차등화한다.

「공인중개사법」에는 표시·광고에 관한 사항이 법률, 시행령, 시행규칙 모두 규정되

어 있고, 그 세부적인 유형 및 기준 등은 국토교통부장관이 정한 고시에 구체적으로 규정되어 있다. 또한, 표시·광고는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말하기 때문에(「공인중개사법」 제18조의 2제1항), 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」도 적용된다. 부동산 중개업무의 성격상 중개대상물에 대한 인터넷 등에 대한 홍보는 불가피하나, 소비자보호와 부동산거래질서 등을 위해 표시·광고에 관한 사항을 특히 공인중개사법령에서 강조하는 취지라고 볼 수 있다.

## 2. 국내·외 전문자격사 법

### 1) 국내법

#### (1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

감정평가 및 감정평가사에 관한 법률(이하 감정평가법)은 제52조에서 과태료에 관하여 규정하고, 동법 시행령에서 과태료 부과기준을 규정한다. 본 법에서 과태료가 부과되는 의무위반 사항은 7개 항목이며, 과태료 최고한도는 4개의 유형으로 구분하여 각 500만원, 400만원, 300만원, 150만을 규정한다. 그러나 시행령의 부과기준에서는 과태료 금액은 위반행위의 횟수에 따라 1차 위반, 2차 위반, 3차 이상 위반으로 구분하여 3차 이상 위반시 최고 금액의 과태료를 부과한다. 다만, 감정평가법인 등의 명칭 사용의무 위반의 경우에는 위반행위 횟수나 위반상태의 지속등에 따라 구분하지 않고 단일금액의 과태료를 규정한다. 위반행위의 횟수에 따라 과태료 금액을 차등화 하고 있어, 일반기준에서 위반횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과 받은 경우에 적용한다고 규정하고 있다. 「감정평가법」에서는 「공인중개사법」에서와 같은 표시·광고에 관련한 규정은 별도로 두고 있지 않다.

#### (2) 공인노무사법

제30조에서 과태료에 관하여 규정하고 동법 시행령에서 과태료 부과기준을 규정한다. 「공인노무사법」에서 과태료가 부과되는 의무위반 사항은 4개 항목이다. 과태료 부과 유형을 단일 유형으로 하여 최고한도 금액은 200만원으로 규정한다. 그러나 시행령의 부과기준에서는 최고 200만원, 최저 20만원이다. 과태료 금액은 위반행위의 횟수에 따라 1차 위반, 2차 위반, 3차 이상 위반으로 구분하여 3차 이상 위반시 최고 금액의 과태료를 부과한다. 폐업신고의무 위반과 보증보험가입의무 위반시에는 지연 기간에 각 3단계, 4단계로 구분하여 과태료를 차등하여 부과하고 있다.<sup>12)</sup> 본 법에서 과태료 부과항목이 적은 것은 법률상 의무위반에 대하여 공인노무사 자격심의·징계위원회의 징계의결에 따



라 징계처분을 할 수 있으며, 징계처분의 한 종류로 1천만원 이하의 과태료를 규정하고 있다(법 제20조). 이와같이 「공인노무사법」에서는 행정질서벌로서의 과태료와 징계처분으로서의 과태료가 별도로 규정되어 있다. 「공인노무사법」에서도 「공인중개사법」에서와 같은 표시·광고에 관한 규정은 두고 있지 않다.

### (3) 행정사법

제38조에서 과태료에 관하여 규정하고 동법 시행령에서 과태료 부과기준을 규정한다. 「행정사법」에서 과태료가 부과되는 의무위반은 8개 항목이며, 과태료 위반행위의 유형별로 최고한도는 500만원, 최저 100만원의 2개로 구분하여 규정한다. 그러나 시행령의 부과기준에서는 모든 위반행위에 대하여 예외없이 그 횟수에 따라 1차 위반, 2차 위반, 3차 이상 위반으로 구분하여 3차 이상 위반시 최고 금액의 과태료를 부과한다. 최고 500만원인 경우에는 500만원부터 250만원까지, 최고 100만원인 경우에는 100만원부터 50만원까지 단계별로 금액을 차등화하여 규정한다. 특이한 사항은 행정사가 아닌 사람은 행정사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용하지 못하는데(법 제3조제2항), 이에 위반하여 행정사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용한 자에 대하여 행정형벌을 과하지 아니하고 과태료를 부과하고 있으며, 이에 대해서도 위반행위의 회수에 따라 1차 위반 250만원, 2차 위반 375만원, 3차 이상 위반시 500만원을 부과하고 있다.<sup>13)</sup> 또한 대한행정사협회는 행정사가 의무가입 하여야 하는 법정단체(법 제26조)이지만, 징계처분에 관한 규정은 두고 있지 않다. 따라서 행정질서벌로서의 과태료만 규정되어 있다. 「행정사법」도 표시·광고에 관한 규정은 두고 있지 않다.

### (4) 건축사법

제41조에서 과태료에 관하여 규정하고 동법 시행령에서 과태료 부과기준을 규정한다. 「건축사법」에서 과태료가 부과되는 의무위반 사항은 4개 항목이며, 과태료 최고한도는 2개의 유형으로 구분하여 각 100만원, 50만원을 규정한다. 시행령에서는 과태료 금액은 위반행위에 대하여 그 횟수에 따라 1차 위반, 2차 위반, 3차 이상 위반으로 구분하여 3차 이상 위반시 최고 금액의 과태료를 규정한다. 자격증 반납 지연, 건축사사무소개설신고 사항의 변경 또는 휴업·폐업 등의 신고 지연에 대해서는 지연일수에 따라 각4~5단계로

12) 공인중개사법에서는 개업공인중개사가 손해배상책임보장을 위한 보증보험 또는 공제 등에 가입하지 아니하고 업무를 개시한 경우 중개사무소 개설등록취소를 할 수 있다(제30조 제항, 제38조 제2항).

13) 「공인중개사법」에서는 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자에 대해서는 행정형벌(1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금)을 과한다(제49조 제2호).

나누어 과태료를 차등화한다.

건축사가 아닌 자가 건축사 또는 이와 비슷한 명칭을 사용한 경우에도 행정형벌을 과하지 아니하고 과태료를 부과하고 있으며, 이에 대해서도 위반행위의 회수에 따라 1차 위반 50만원, 2차 위반 70만원, 3차 이상 위반시 100만원으로 규정하고 있다. 건축사협회는 건축사사무소개설신고를 한 건축사가 의무적으로 가입하여야 하는 법정단체로 회원에 대한 징계처분을 할 수 있다. 「건축사법」에서도 「공인중개사법」에서와 같은 표시·광고에 관한 규정은 있지 아니한다.

#### (5) 변호사법

「변호사법」은 제117조에서 과태료를 규정하며, 과태료를 위반행위의 유형에 따라 2천만원, 1천만원, 500만원 등 3개로 구분한다. 그러나 시행령에서 과태료의 부과기준에 대해서는 규정하는 바가 없는 점이 특징이다. 「변호사법」은 행정질서벌로서의 과태료에 관한 규정 외에도 과태료를 징계처분의 한 종류로서 규정한다.<sup>14)</sup> 법 제24조 제1항에서는 변호사의 품위유지의무에 관하여 규정하고, 동법 제91조에서는 “직무의 내외를 막론하고 변호사로서의 품위를 손상하는 행위를 한 경우”를 징계사유로서 규정한다. 징계를 한 경우에는 일정기간 이를 공개하여야 한다. 지방변호사회와 대한변호사협회는 법정단체이며, 변호사 등록을 하려는 자는 지방변호사회에 등록하여 회원이 된다(제 68조).

「변호사법」에서도 표시·광고에 규정한다. 변호사 등은 업무의 홍보에 필요한 사항을 매체를 이용하여 광고할 수 있다. 광고에 관한 심사를 위하여 대한변호사협회와 각 지방변호사회는 광고심사위원회를 두며, 광고심사위원회의 운영과 그 밖에 광고에 관하여 필요한 사항은 대한변호사협회가 정하도록 하고 있다. 이에 대한변호사협회에서는 「변호사 광고에 관한 규정」을 제정하여 시행하고 있다. 「변호사 광고에 관한 규정」에서는 다음 사항에 대한 광고를 금지하고 있다. 만약 규정을 위반한 행위에 대해서는 지방변호사회장은 위반한 변호사에 대하여 해당 광고심사위원회 의결을 거쳐 경고하거나 위반행위의 중지 또는 시정을 위하여 필요한 요구 기타 필요한 조치를 하고, 이를 대한변호사협회에 보고하여야 한다.

#### (6) 법무사법

「법무사법」에서는 과태료에 관하여 행정질서벌로서의 과태료가 아닌 징계처분의 한 종류로 규정하고 있다. 「법무사표시·광고규칙」에 위반한 광고는 지방법무사회장이 규정에 위반한 법무사에 대하여 해당 윤리위원회 의결을 거쳐 경고, 위반행위의 중지, 시

14) 제90조(징계의 종류) 변호사에 대한 징계는 다음 다섯 종류로 한다.

1. 영구제명 2. 제명 3. 3년 이하의 정직 4. 3천만원 이하의 과태료 5. 견책

정 등을 위하여 필요한 조치를 하고, 이를 대한법무사협회장에게 보고하여야 한다. 법무사자격이 있는 자가 법무사로서 업무를 하려면 대법원규칙으로 정하는 연수교육을 마친 후 대한법무사협회에 등록을 하여야 하고, 협회가 등록 거부와 등록 취소 등을 할 수 있다(법 제7조 내지 제13조).

### (7) 변리사법

변리사법은 과태료에 관하여 제27조와 시행령에서 규정한다. 과태료가 부과되는 유형과 항목은 단 1개로 연수교육의무 위반에 관한 것이다. 연수교육을 받지 않은 경우에 대한 과태료 부과기준은 시행령에서 구체적으로 규정하는데, 연수교육 실적의 정도를 4단계로 구분하여 최고 금액을 정하고, 다시 또 각 단계마다 위반횟수를 3단계로 나누어 최고한도금액 500만원부터 최저 50만원까지 금액을 차등화하여 규정하고 있는 점이 특징이다. 그러나 「변리사법」은 행정질서벌로서의 과태료 외에 징계처분으로서 과태료에 관하여 규정한다. 광고심사는 대한변리사회에 광고심사위원회를 두며, 광고심사위원회의 운영과 그 밖에 광고에 관하여 필요한 사항은 대한변리사회가 정한다. 만약, 광고를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다(법 제24조 제3항). 변리사회는 등록된 변리사와 특허법인 또는 특허법인(유한)이 의무적으로 가입하여야 하는 법정단체이다. 그러나 변리사 등록은 변리사회가 아닌 특허청이 한다(법 제5조, 제11조).

## 2) 일본의 「택지건물거래업법」

### (1) 과태료

「택지건물거래업법(이하, 택건업법)」은 우리 「공인중개사법」의 표시·광고와 관련한 하위법령 등 개정에 대한 입법례로서 주로 참고가 되었으므로,<sup>15)</sup> 관련된 규정을 검토한다. 「택건업법」에서도 택지건물거래업자의 의무위반 사항에 대한 과태료를 규정한다. 의무위반의 경중에 따라 과태료 금액은 최고한도 30만엔, 최저 10만엔으로 과태료부과 대상은 지정유통기구, 등록강습기관, 택지건물거래사와 일반인이다. 그러므로 택지건물거래업협회 및 택지건물거래업협회연합회가 아닌 자의 명칭사용 위반에 따른 과태료 조항을 제외하면 택지건물거래업자에 대한 과태료 부과규정은 없는 것과 같다. 택지건물거래업자의 택건업법 위반에 대해서는 과태료 부과에 의하지 않고 행정형벌과 행정처분에 의한 제재를 가하고 있다.

15) 국토교통부, 「부동산 허위·과장광고 방지를 위한 공인중개사법 하위법령 연구」, 2020, pp.108-153.

## (2) 표시·광고의 규제

1967년 「택건업법」의 개정으로 광고규제가 신설되어 광고를 하는 경우, 과대광고 등의 금지(법 제32조), 광고개시 시기의 제한(법 제33조), 거래형태의 명시(법 제34조)에 관한 규정으로 광고를 규제한다. 먼저, 과대광고 등의 금지는 그 업무에 관하여 광고를 할 때에는 택지 또는 건물의 소재지, 규모, 특성 또는 현재 또는 장래의 이용제한, 환경 또는 교통 기타 편의 또는 대금, 차임 등의 지급 방법이나 대금 또는 교환 보충금에 대한 금전대차의 알선에 관하여 현저하게 사실과 다른 표시를 하거나 실제보다 현저히 우량하다거나 또는 유리한 것으로 사람을 오인시킬 수 있는 표시를 해서는 아니 된다고 명시되어 있다(택건업법 제32조). 둘째, 광고개시 시기의 제한은 택지 조성 또는 건물의 건축에 관한 공사의 완료 전에는 당해 공사에 관하여 필요한 도시계획법(제29조 제1항 또는 제2항의 허가), 건축기준법(1950년 법률 제20호, 제26조 제1항)의 확인 기타 법령에 기한 허가 등의 처분으로 법률에서 정한 기간 후가 아니면 당해 공사에 관한 택지 또는 건물의 매매 그 밖의 업무에 관한 광고를 하여서는 아니된다(택건업법 제33조)고 명시되어 있다. 셋째, 거래형태의 명시는 택지 또는 건물의 매매, 교환 또는 대차에 관한 광고를 할 때는 자기가 계약의 당사자로 되어 당해 매매 또는 교환을 성립시키거나 대리인으로서 당해 매매, 교환 혹은 임대차를 성립시키는 것인지, 중개로서 당해 매매, 교환 또는 임대차를 성립시키는 것인지에 대한 유형(다음 항에서 "거래 형태별"이라 한다)을 명시하여야 한다. 또한, 택지건물거래업자는 택지 또는 건물의 매매, 교환 또는 임대차에 관한 주문을 받으면 지체없이 그 주문을 한 자에 대하여 거래형태의 유형을 분명하게 해야 한다(택건업법 제34조). 택건업법이 규제의 대상으로 하고 있는 부동산의 거래형태는 유형에 따라 거래가 진행되어 계약관계와 보수가 다르므로 의뢰인에 따라 중대한 이해관계가 있는 사항에 해당한다. 따라서 동법 제34조에서 택건업자는 부동산의 매매, 교환 또는 임대차에 관하여 광고를 할 때와 주문을 받았을 때에는 그 거래형태를 명시하여야 할 의무를 과하고 있는 것이다. 넷째, 광고 규제에 위반한 경우이다. 과대광고를 한 택건업자는 지시(법 제65조 제1항, 제3항), 업무정지(법 제65조 제2항, 제4항), 정상이 특히 무거운 경우에는 면허취소(법 제66조 제1항)라는 감독 처분을 받게 되며, 또한 6개월 이하의 징역 또는 100만원 이하의 벌금에 처해질 수 있다(법 제81조 제1호).

## (3) 기타 규제

일본에서 광고에 대한 규제는 일반 법률인 「부당경품류 및 부당표시방지법」에서 기본적으로 규제하며, 택건업자가 부동산에 대한 광고를 하는 경우에는 「택건업법」에서 규제한다. 「부당경품류 및 부당표시방지법」에서는 사업자의 광고 일반을 규제하나, 부동산

광고에 대해서는 이 법을 근거로 사업자단체 등이 협의회를 구성하여 자율적 규제를 하고 있다. 부동산광고에 대한 자율적 규제는 “부동산의 표시에 관한 공정경쟁규약”, 동 규약의 시행 규칙, 시행 세칙 및 “부동산의 경품류 제공의 제한에 관한 공정경쟁규약”, 동 규약 시행 규칙과 “위반 조사 및 조치 절차 등에 관한 규칙”이 있다. 「부당경품류 및 부당표시방지법」은 공정거래위원회 소관 법률이고, 「택지건물거래업법」은 국토교통성 소관 법률이며, “부동산의 표시에 관한 공정경쟁규약” 등 자율적 규제는 부동산공정거래협의회 연합회에서 하고 있다. 부동산공정거래협의회 연합회는 일반사단법인 北海道부동산공정거래협의회, 東北地区부동산공정거래협의회, 공익사단법인 수도권 부동산 공정거래협의회, 北陸부동산공정거래협의회, 東海부동산공정거래협의회, 공익사단법인 近畿地区부동산공정거래협의회, 中国地区부동산공정거래협의회, 四国地区부동산공정거래협의회 및 일반사단법인 九州부동산공정거래협의회로 구성되어 있다.

또한, 부동산정보 사이트를 운영하는 사업자도 허위광고 등에 의한 부동산정보제공4 사이트의 신뢰가 훼손되는 것을 막기 위하여 “부동산정보사이트 연합협의회”를 구성하여, 자율적으로 규제하고 있다.<sup>16)</sup>

### 3. 다른 전문자격사법과 비교 분석

전문자격사와 관련한 법 중에서 과태료를 규정하고 있는 「변호사법」, 「행정사법」 등의 입법례를 비교하고 분석하였다. 전문자격사법 중에서 과태료를 징계처분의 한 종류로서 규정하는 법은 「변호사법」, 「법무사법」, 「변리사법」, 「공인노무사법」이다. 과태료가 질서행정벌이 아닌 징계처분의 종류로 규정되면 「질서위반행위규제법」이 적용되지 않는다. 다만, 「법무사법」은 질서행정벌로서의 과태료가 없지만, 「변호사법」, 「법무사법」, 「변리사법」, 「공인노무사법」은 질서행정벌로서 과태료와 징계처분의 한 종류로서의 과태료가 함께 규정되어 있다. 과태료가 징계처분의 한 종류로서 규정된 전문자격사 단체는 회원의 가입이 의무화되거나 관련 업무를 위해 협회에 등록하도록 하여 단체가 법정화되어 있다. 또한 회원에 대한 과태료 등의 자율적 징계를 행한 경우, 징계한 내용은 협회 홈페이지 등에 일정기간 공지하는데, 과태료가 부과된 건수가 많지 않을뿐만 아니라 그 금액도 「질서위반행위규제법」이 적용되는 공인중개사나 행정사 등의 전문자격사에게 부과 처분되는 과태료보다 낮다. 업무를 위한 표시·광고는 당해 협회에서 규정을 제정하여 자율적으로 규제하는데, 대한변호사협회의 「변호사 광고에 관한 규정」, 대한법무사협회의 「법무사표시·광고규칙」 등이다.

16) 국토교통부, 「부동산 거래단계별 시장질서 확립 및 정보연계 방안에 관한 연구」, 2019, pp.108-109.

과태료가 징계처분의 한 종류가 아닌 본래의 행정질서벌로서 규정된 전문자격사법은 「감정평가법」, 「행정사법」 등 6개 법률이다. 과태료 부과기준의 일반기준은 「질서위반행위규제법」과 법제처의 「법령입안 심사기준」을 기준으로 하여 대부분 동일하다. 그러나 개별기준에서는 「도선법」을 제외한 「감정평가법」, 「행정사법」 등 6개 법률에서 위반행위의 횟수를 1차, 2차, 3차로 나누어 과태료 금액을 단계적으로 순차 상향하고 있다.

과태료 최고한도액과 관련하여 도선사의 연봉은 의사, 변호사보다 높은 고액의 수준임에도 「도선법」에서 과태료가 부과되는 의무위반 사항 11개 항목에 대한 과태료 최고한도는 300만원으로 규정하고 있다. 「공인중개사법」은 국토교통부 소관 법령이고 전문자격사법이지만 다른 전문자격사법보다 등록취소, 업무정지 등 행정처분이 행하여질 수 있는 가능성이 크고, 과태료가 부과될 수 있는 가능성도 크다. 특히, 「중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준」고시에서 정한 부동산의 물건 종류별 명시사항 중 1개라도 위반하면 과태료가 부과될 수 있다. 또한 「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준」에서는 법률상의 부당한 표시·광고 유형의 항목 3개가 14개 항목으로 확장되었다.

이를 종합하면, 전문자격사의 법 중에서 「공인중개사법」이 의무 위반행위 항목의 범위가 가장 넓고 그에 따른 과태료도 가장 빈번하게 부과될 가능성이 크며, 과태료 금액도 전문자격사 법 중에서는 비교적 높다. 그러므로 「공인중개사법령」의 과태료 체계는 전문자격사 법령과 비교하더라도 다른 법령의 과태료에 관한 입법례와 부합하지 않고, 최근 과태료 금액을 책임주의 원칙인 위반 횟수에 따라 단계별로 차등화하는 입법 추세와도 부합하지 않다고 평가할 수 있다.

## IV. 공인중개사법상 과태료의 문제점과 개선 방안

### 1. 과태료 체계의 문제점과 개선 방안

#### 1) 「질서위반행위규제법」에 대한 정합성

「질서위반행위규제법」에 의하면 질서 위반행위의 성립 요건으로 당사자의 행위에 대하여 과태료가 부과되려면 법정주의에 의한 위반행위이어야 하고, 책임주의 원칙에 따라 위반행위에 고의 또는 과실이 존재하여야 하며, 위법성 착오가 없을 것을 전제로 한다. 하지만, 「공인중개사법」에서 과태료의 부과 기준과 금액은 「질서위반행위규제법」의 원칙과 괴리가 발생한다. 첫째, 법정주의 원칙에서 법에서 규정된 표시·광고에 관한 의무사항과 위반행위가 시행령에서 확대되고, 국토교통부 고시인 「부당한 중개대상물 표시·

광고 행위의 유형 및 기준」과 「중개대상물의 표시·광고 명시 사항 세부 기준」은 법규명령이므로 이 고시의 규정에 반하는 표시·광고는 위법행위로 과태료가 부과된다. 둘째, 책임주의 원칙에 의해 과태료 금액은 의무 위반에 대한 비난 가능성과 의무 위반의 경중에 비례하여야 한다. 특히, 「공인중개사법」의 과태료는 횡수에 따른 차등화를 하지 않고, 고정된 단일 금액의 과태료를 규정한다<sup>17)</sup>. 과태료 금액에서 책임주의 원칙을 관철하는 방법은 동일 유형의 위반이라도 위반행위의 태양이나 정도를 구분하여 차별화하는 것이다. 또한 위반행위를 1차(회), 2차(회), 3차(회) 이상의 위반 등 위반행위의 횡수에 따라 금액을 단계적으로 차등화시키는 방법이다. 위반행위의 횡수에 따라 과태료가 증가하므로 위반행위자에게 경고적 기능이 작동되어 위반행위를 추후 억제할 수 있는 실효성 측면에서 효과적이라고 할 수 있다. 이에, 다음과 같은 방향으로 개선 방안을 제시한다. 법정주의 원칙에서 법에서 규정된 의무 사항과 위반행위가 시행령에서 확대되고, 국토교통부 고시인 세부 기준으로 과태료가 부과되면, 이는 법령 규정의 명령에 따른 하위 고시의 구체화라는 의미는 있다. 하지만, 의무를 부과하는 법령의 구체성과 명확성 원칙에 역행하여 고시나 지침 등에 의하여 법령이 자의적으로 해석될 위험성이 있다. 그러므로 책임주의 원칙을 관철하는 방법은 동일 유형의 위반이라도 위반행위의 태양이나 정도를 구분하여 차별화하여 위반행위를 횡수에 따라 금액을 단계적으로 차등화시켜야 한다. 위반행위의 횡수에 따라 과태료가 증가하므로 실효성 측면에서 위반행위자에게 경고적 기능이 작동되어 위반행위를 억제할 수 있는 효과적인 방법이 된다.

## 2) 과태료 부과 기준에 대한 입법례와의 부합성

행정상 의무 위반행위에 대한 이행을 확보하기 위한 제재로 행정형벌을 규정할 것인지, 과태료를 규정할 것인지는 입법재량에 속하는 문제이다. 행정 법규 위반행위에서 행정상의 질서에 장애를 줄 위험성이 있는 위반으로 보아 과태료를 과할 것인가, 행정형벌을 과할 것인가는 그 위반행위에 대한 법적 판단으로 입법재량에 속한다고 보았다<sup>18)</sup>. 그러나 의무위반에 대한 제재수단이 적절하지 못하면 헌법상 과잉금지 원칙에 반하고, 방법의 적정성, 피해의 최소성, 법익의 균형성 측면에서 직업선택의 자유를 침해하여 위헌성이 발생할 수 있다<sup>19)</sup>. 이런 점에서 최근 행정벌에서 행정형벌이 행정질서벌로 전환(탈행정형벌화)되는 경향이 나타난다. 「공인중개사법」은 업무정지 처분 등 행정처분의 사유

17) 다만, 중개대상물 확인·설명 의무 위반의 경우, 위반행위의 태양에 따라 3개로 구분하고, 연수 교육 이수 의무 위반행위를 위반 상태의 기간에 따라 단계적으로 구분하여 과태료 금액을 차등화하고 있다.

18) 헌법재판소 1994. 4. 28. 선고 91헌바14 결정; 헌법재판소 2009. 5. 28. 선고 2007헌바22 결정.

19) 헌법재판소 2008. 4. 24. 선고 2006헌바68 전원재판부 결정.

가 되었던 의무위반이 과태료로 전환되어 ‘탈행정형벌화’ 경향의 법 개정이 일부 되었지만, 과태료와 행정처분에서 어느 제재가 더 중한 제재인지 판단하기 쉽지 않다.

## 2. 과태료 부과 항목과 범위 등에 관한 문제와 개선 방안

### 1) 부당한 표시·광고 행위의 유형 분류의 타당성

「부당한 중개대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준」에서 부당한 표시·광고 행위를 일정한 유형에 따라 분류하고 있다. 그러나 유형의 분류와 예시가 논리적이냐는 의문이 제기되고, 유형별로 과태료 금액의 차등화는 매우 중요한 문제가 된다. 이를 세부적으로 살펴보면, 부존재·허위 표시·광고의 유형은 부존재형, 부존재와 동일시형, 미끼형으로 분류된다. 부존재형에서 ‘권리자가 중개 의뢰하지 않은 물건을 개업공인중개사가 임의로 표시·광고를 한 경우’는 물건의 부존재가 아니라 물건은 존재하나 다른 개업공인중개사가 의뢰받은 물건인 일명 가로채기형인 표시·광고에 해당하므로 부존재형으로 분류하는 것은 타당하지 않고, 부존재와 같은 유형인 ‘자신이 아닌 타 개업공인중개사의 중개 물건을 임의로 표시·광고하는 경우’와 중복된다. 또한, 부존재와 동일시형인 ‘거래계약서 작성으로 계약체결을 알고도 지체없이 표시·광고 불삭제’는 유형은 당시 표시·광고 계약이 체결된 물건임을 알고 표시·광고한 유형과 유사하다고 볼 수 있으나, 양자는 의무 위반의 경중과 유책성에서 다르게 평가된다. 그러므로 미끼형의 예시유형으로 재분류하더라도 무리는 없을 것으로 판단된다.

### 2) 표시·광고 위반행위의 모호성

법제처의 법령 정비 기준에 의하면, 문장은 내용이 혼동되지 않게 정확하게 표현되어야 하며, 추상적이고 모호한 수식어를 쓰지 않도록 하고 있다. 특히 과태료나 벌칙의 대상이 되는 행위를 규정할 때는 당사자가 이해하는데 혼선을 일으키는 수식어는 삭제하고, 여러 뜻으로 읽히거나 해석이 나올 수 있는 표현은 정확한 의미로 바꾸도록 하고 있다<sup>20)</sup>. 그러나 「공인중개사법령」에서는 중개대상물의 표시·광고와 관련한 법률에서 ‘부당한’, ‘우려가 있는’, 시행령에서는 ‘중요한 영향’ 등 다소 추상적인 용어를 사용한다. 나아가 법령에서 규정한 표시·광고의 기준과 유형을 고시에서도 추상적인 용어를 사용하고 있다. 이러한 용어가 사용된 규정은 해석에 따라 의무 위반행위가 본래 취지와 다르게 판단될 수 있다. 만약 용어가 여러 상황에 따라 자의적 또는 확대되어 해석되면, 수범자는 의무 위반행위로 해석되어 과태료 부과 등의 불이익이 초래될 수 있다. 특히 ‘지체

20) 법제처, 「알기쉬운 법령정비기준」, 2021, pp.151-156.



없이'라는 용어를 사용하는 경우는 헌법을 비롯하여 다른 법령에서도 많이 발견되는데, 그 의미와 해석에 대해서는 모호성이 존재한다. 일반적으로 법령에서 사용되는 “지체없이”라는 표현은 시간적 즉시성이 강하게 요구되지만, 정당하거나 합리적인 이유에 따른 지체는 허용되는 것으로 사정이 허락하는 한 가장 신속하다는 뜻으로 사용된다. 그러나 이러한 ‘지체없이’에 대한 판례와 유권해석에서 ‘지체없이’의 의미는 상당히 모호하며, 일률적으로 판단할 수 없고, 사안에 따라 구체적, 개별적으로 판단될 수 있는 탄력성이 인정된다. 「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시」 제5조 제2항에서 부당한 표시·광고 금지의무의 위반 사례가 많이 발생하였다. 중개대상물이 계약되고 표시·광고를 지체없이 삭제하지 않은 것으로, 계약체결과 당해 중개대상물의 표시·광고의 삭제 사이에 시차가 있으면, 개업공인중개사의 의무 위반행위로 판단하였다. 하지만 지연에 대한 합리적인 이유를 제시하면 예외로 인정하고 있다. 이러한 실무적 운용은 ‘지체없이’와 ‘즉시’가 다른 용어이지만 같은 의미로 적용하는 것과 같다. 따라서 표시·광고를 ‘지체없이’ 삭제하지 않았다는 이유로 부당한 표시·광고 위반으로 과태료를 부과하는 것은 타당하지 않다고 생각된다.

이에, 「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시」 제5조 제2항의 ‘지체없이’라는 단어를 “정당하거나 합리적인 이유가 없는 한 ‘상당한 기간’ 내”로 변경하거나 해제 등의 경우는 예외 규정을 두는 것이 바람직하다는 방안을 제시한다.

「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시」 제6조 제2항은, 과장광고에서 “중개대상물의 내용을 ‘현저하게’ 과장하여 하는 표시·광고 유형과 기준” 등이다. 이 조항에서 ‘현저하게’, ‘현저히’ 등은 다른 법령<sup>21)</sup>에서 사용하는 용어이지만, 정도의 차이에 대한 명확한 기준이 없어 해석상 문제가 된다. 법원은 “선고유예의 요건 중 ‘개전의 정상이 현저한 때’라고 함은, 반성의 정도를 포함하여 널리 형법 제51조가 규정하는 양형의 조건을 종합적으로 참작하여 볼 때 형을 선고하지 않더라도 피고인이 다시 범행을 저지르지 않으리라는 사정이 현저하게 기대되는 경우를 가리킨다고 해석”하였다<sup>22)</sup>. 일본의 「택지건물거래업법의 해석·운용의 방법」에서 과대광고의 기준이 되는 “현저히”의 의미는 사실과 광고 표시의 일부 내용이 다르다고 위반이 아니라, 사실이 다르거나 일반 매

21) 「환경영향평가법」 제17조 제5항 제1호 “해당 전략환경영향평가 대상계획을 축소·조정하더라도 그 계획의 추진으로 환경훼손 또는 자연생태계의 변화가 현저하거나 현저하게 될 우려가 있는 경우”; 「건축물관리법」 제41조 제2항 “특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제1호에 따른 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경에 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축, 수선 또는 그 밖에 필요한 조치를 하게 할 수 있다”.

22) 대법원 2003. 2. 20. 선고 2001도6138 전원합의체 판결.

수인이 안다면 당연히 유인될 수 없다고 인정되는 정도의 차이 또는 과장된 경우만 과대 광고 등에 해당한다.

따라서 대법원의 판례와 일본의 해석례에 비추어 볼 때, ‘현저하게’에 대한 확대 해석의 가능성을 불식시키기 위해서는 ‘현저하게’라는 단어를 ‘일반 매수인이 안다면 당연히 유인될 수 없다고 인정될 정도로 현저하게’로 변경을 방안으로 제시한다. 또한, ‘현저하게’라는 단어는 실제 내용과 표시·광고의 내용에서 큰 격차가 있는 것을 의미하므로, 비교 기준을 수치 등으로 제시하여 예시하는 것이 제안한다.

### 3. 중개보수와의 형평성

개업공인중개사의 보수는 ‘성공주의’ 보수체계이다. 중개계약을 특수한 위임관계로 보는 경우, 수입자인 개업공인중개사가 위임사무의 처리를 완성해야 원칙적으로 중개보수 청구권이 발생한다<sup>23)</sup>. 또한, 조건부 법률행위로 중개의 완성에 대한 정지조건이 성취돼야 중개보수 청구권이 비로소 발생한다. 보수는 개업공인중개사에 의한 거래계약체결이 없으면 거래 과정에서 노력과 비용 등을 지출하였어도 보상을 받을 수 없다. 그러므로 개업공인중개사가 거래계약체결을 위해서는 중개대상물에 대한 표시·광고는 필수불가결의 요소가 되므로, 다양한 매체를 이용하여 표시·광고를 하고 모든 비용을 부담한다<sup>24)</sup>. 그럼에도 중개보수는 2014년과 2021년에 종전 중개보수로 대비 거의 절반 수준으로 인하되었다<sup>25)</sup>. 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 표시·광고의 비용을 많이 지출하고 있으나, 중개의뢰인의 배신적 행위 등으로 계약이 체결되지 않는 사례가 많다. 계약이 되지 않더라도 개업공인중개사의 단순한 실수로 표시·광고 의무를 위반하였다면, 중개보수는 받을 수 없지만 과태료는 부과되어 이중으로 부담을 받는다. 따라서 과태료

23) 건물임대중개의 완료를 조건으로 중개료 상당의 보수를 지급받기로 하는 내용의 계약과 같은 유상 위임계약에 있어서는 시기여하에 불문하고 중개완료 이전에 계약이 해지되면 당연히 그에 대한 보수청구권을 상실하는 것으로 계약 당시에 예정되어 있어 특별한 사정이 없는 한 해지에 있어서의 불리한 시기란 있을 수 없으므로, 수입인의 사무처리 완료 전에 위임계약을 해지한 것만으로 수입인에게 불리한 시기에 해지한 것이라고 볼 수는 없어 중개인은 임대중개 의뢰를 받은 건물 전체에 대한 중개가 가능하였음을 전제로 기대중개료 상당의 손해배상청구를 할 수 없다(대법원 1991. 4. 9. 선고 판결).

24) 2023년 7월 1일부터 네이버 부동산 매물광고비는 종전 1건당 검증비 및 노출비 1,650원을 1,760원으로 인상하였다. 네이버 부동산의 시장지배력에 비추어 중개사무소의 네이버 부동산에 대한 매물광고는 불가피하다. 네이버 부동산에 매물광고를 하기 위해서는 부동산 114, 매경부동산 등 CP업체를 통하여 하게 되는데, CP업체 들은 네이버 부동산의 인상율 이상의 인상을 하는 것이 일반적이고, 중개사무소 회원들에게 6개월 단위의 광고계약을 하여 광고비를 받기 때문에 중개사무소에는 이에 대한 광고비를 지출할 수밖에 없는 것이 현실이다.

25) 국토교통부, 국민부담 경감을 위한 중개보수 및 중개서비스 개선, 「전자자료」, 2021.

산정은 부동산중개업계의 이러한 현실을 충분히 고려하여 다른 전문자격사와 비교할 때 형평성에 맞게 하향 조정할 것을 제안한다.

## V. 결론

과태료를 징계처분의 한 종류로 규정하는 전문자격사의 법은 「변호사법」, 「법무사법」, 「공인노무사법」, 「변리사법」이며, 과태료가 징계처분의 종류로 규정되면 「질서위반행위규제법」은 적용되지 않는다. 전문자격사 단체는 회원에 대한 권리의무 사항을 정하고 의무위반행위에 대한 징계권 등을 행사하여 자율적 규제가 행하여지는 것이 바람직한 방향이다. 전문자격사의 업무에 관하여 표시·광고를 하는 경우도 당해 협회에서 표시·광고에 관한 규정을 제정하여 자율적으로 규제한다. 전문자격사 단체는 법률상의 의무의 준수 외에도 전문직업인으로서 고도의 윤리규정을 마련하여 이를 준수하고 자율적으로 규제하는 것이 전문자격사 단체의 바람직한 발전 방향이다. 따라서 공인중개사협회도 부동산 중개에 관한 전문자격사의 단체로서 역할을 해야 한다. 이를 위해서는 공인중개사협회도 회원에 대한 고도의 윤리규정을 제정하여 준수하고, 위반하면 제재를 가하며 중개대상물의 표시·광고에 대해서도 자체 규정을 마련해야 한다. 또한, 부동산 거래정보망에 의무적으로 가입하여 중개물건을 등록해야 중개대상물의 표시·광고 등에 대한 자율적 규제가 가능할 것으로 판단된다. 이러한 자율적 규제를 위해서는 협회의 법정단체와 공인중개사의 중개사무소 개설등록시 의무가입 및 개설등록이 전제되어야 한다.

협회는 설립과 회원가입이 임의규정이므로, 회원을 제도적으로 지도와 관리하는 장치가 없는 현행법 체계에서는 단기적으로 시행령과 고시의 개정 등에 의한 과태료 부과체계의 개선방안을 추진하는 것이 바람직하다. 다만, 「공인중개사법」에서 과태료를 500만원과 100만원의 2개 유형으로 구분하므로, 의무위반행위 항목에서 과태료 500만원의 유형에 속하는 항목은 재검토하여 300만원(또는 250만원)에 해당하는 유형을 신설하여 구분하는 법률 개정도 검토가 필요하다. 특히, 「공인중개사법령」의 과태료 부과체계는 다른 법령의 부과체계와 입법 경향을 참고하여 개선할 필요가 있다. 전문자격사법을 분석한 결과, 다수의 입법례가 과태료 부과체계에서 「질서위반행위규제법」의 법정주의와 책임주의 등의 원칙으로 위반행위의 유형을 경중에 따라 분류하고, 다시 위반한 행위의 횟수에 따라 과태료 금액을 단계적으로 차등화한다. 또한, 법정교육 이수 의무나 등록증 등의

제출의무를 이행하지 않는 경우에만 기간에 따라 과태료 금액을 단계적으로 차등화 하고 있는 것으로 나타났다. 그러므로 의무위반 행위가 포괄성을 띄는 경우에는 위반행위의 경중에 따라 유형을 나누어 과태료 최고 금액을 달리 정할 필요가 있다. 부당한 표시·광고의 유형별 구분은 재입법안보다는 고시를 기준으로 유형을 구분하는 개정령안이 합리적이다. 「부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준」 고시는 입법체계상 법령보다 하위지만, 실질적으로는 시행령과 동시될 수 있다. 법률의 위임으로 법률 및 시행령과 동일하게 부당한 표시·광고의 유형과 기준을 지정하기 때문이다. 또한, 「공인중개사법령」의 과태료 부과 항목은 부과대상자를 기준으로 상대적인 항목이 많고, 중개대상물과 관련한 표시·광고는 부동산중개업을 영위하기 위해서 필수 불가결한 법령 위반행위로 인정될 가능성이 많다. 따라서 과태료 최고한도액은 위반행위 경중에 따라 재설정하고, 현행 과태료 부과체계는 반납의무지연 등의 위반한 기간과 횟수에 따라 단계적으로 금액을 설정하여 전면적으로 개편할 필요가 있다. 다만, 「공인중개사법」과 같이 과태료 부과 항목이 많고 작은 부주의에도 위반행위가 빈번하게 발생하는 업종은 누진보다는 균등으로 가중하는 방법이 더 좋을 것으로 판단된다. 이를 바탕으로 정부와 협회가 함께 상생하고 협치하여 국내 중개시장이 선진화되어 국민의 알 권리와 정보 비대칭을 해소하여 투명한 중개시장이 되길 바란다.

본 연구는 개업공인중개사의 표시·광고 위반행위에 따른 과태료 체계를 국내의 다른 전문자격사와 일본의 「택지건물거래업법」을 바탕으로 문제점과 개선방안을 도출하였다. 하지만, 법률학적 관점에서만 접근하여 수요자인 국민의 관점에서 살펴보지 못한 연구의 한계가 있다. 하지만 본 연구가 개업공인중개사의 과태료 체계를 정비하는 이론적 초석이 되길 기대한다.

### 〈 국문요약 〉

최근 코로나바이러스 이후, 금리인상에 따른 부동산 거래시장 침체와 프롭테크 업체 성장으로 개업공인중개사의 폐업이 증가하고 매출이 감소하는 등 부동산 중개업 시장이 경제적으로 어렵지만, 의무위반에 따른 과태료 부과기준과 금액은 다른 전문자격사와 비교하면 불합리한 현실이다. 이에, 본 연구는 중개대상물의 표시·광고의무의 과태료 부과기준과 체계 등을 합리적으로 개선하기 위해 다른 자격사의 과태료 부과기준과 부과 금액을 비교하여 정부와 협회로 구분한 개선방안을 제시하였다.

정부는 다른 전문자격사와의 형평성을 고려하여 시행령과 고시의 과태료 부과체계를 재검토해야 한다. 특히, 과태료 최고한도 금액을 위반행위 경중에 따른 기준으로 설정하고 위반행위의 횟수와 단계적인 반납의무 지연 등은 위반한 기간 또는 횟수에 따라 단계적으로 부과하여야 한다. 또한, 중개사무소 개설등록시 의무가입과 개설등록의 권한을 협

회에 부여하여 자율적 규제를 하도록 독려해야 한다.

협회는 자율적 규제를 위하여 회원에 대한 고도의 윤리규정을 제정하여 준수하고, 위반하면 제재를 가하며 중개대상물의 표시·광고에 대해서도 자체적인 규정을 마련해야 한다. 또한, 정보공개시스템을 갖추어 매물 등록과 현황이 아닌 국민의 알권리에 부응하는 시장분석 및 수요예측 등 정보를 제공하여 개업공인중개사만이 아닌 국민을 위한 공공성 격의 기관으로 도약할 것을 제안한다.

## 〈참고문헌〉

1. 공정거래위원회, 「과태료 부과기준 개선방안 연구」, 2015.
2. 국토교통부, 「부동산 거래단계별 시장질서 확립 및 정보연계 방안에 관한 연구」, 2019.
3. 국토교통부, 「부동산 허위·과장광고 방지를 위한 공인중개사법 하위법령 연구」, 2020.
4. 국토교통위원회, “공인중개사법 일부 개정법률안 검토보고”, 2023.
5. 김경선, “부동산 중개보수 개선에 관한 소고”, 「2022 회원정책연구위원 연구과제 논문집」, 한국공인중개사협회 부동산정책연구원, 2023, pp.1-34.
6. 김용훈, “현행 과태료 제도의 문제점과 합리적 정비방안:영국에서의 관련 제도운영을 참고하여”, 「공법학연구」, 제19권 제3호, 한국비교공법학회, 2018, pp.387-420.
7. 김학환, “공인중개사법상 행정제재처분과 시적 한계”, 「부동산경영」, 제21집, 한국부동산경영학회, 2020, pp.183-201.
8. 김학환, “부동산거래신고에서 계약체결일의 기준”, 「부동산경영」, 제26집, 한국부동산경영학회, 2022, pp.179-205.
9. 김학환, “부동산의 표시·광고의 문제점과 개선방안”, 「부동산경영」, 제20집, 한국부동산경영학회, 2019, pp.197-218.
10. 나현선, “현행 중개대상물 표시광고 문제점과 개선방안”, 「2022 회원정책연구위원 연구과제 논문집」, 한국공인중개사협회 부동산정책연구원, 2023, pp.35-88.
11. 법무부, 「개별법상 과태료 조항에 대한 정비 필요성 연구」, 2017.
12. 법무부, 「기초질서 확립을 위한 과태료의 적정한 법정형 기준 연구」, 2008.
13. 법무부, 「질서위반행위규제법 전면개정을 위한 과태료 법제 연구」, 2022.
14. 법무부, 「질서위반행위규제법 해설집」, 2022.
15. 법무부, 「질서위반행위규제법상 과태료 징수 절차 도입에 관한 연구」, 2020.
16. 법제처, 「법령 입안·심사 기준」, 2022.
17. 법제처, 「알기쉬운 법령정비기준」, 2021.

18. 법제처, 「행정제재처분 실효성 확보 수단의 효과성 분석 및 입법적 개선방안 연구」, 2017.
19. 안동인, “소상공인 등 영업자 규제 차등화를 위한 행정형벌의 과태료 전환”, 「法學論集」 제 27권 제1호(통권 79호), 이화여자대학교 법학연구소, 2022, pp.123-165.
20. 정남철, “과태료 제도의 현안과 「질서위반행위규제법」의 개정방안”, 「법조」, 제71권 제1호(통권 제751호), 법조협회, 2022, pp.356-384.
21. 정준현, “현행 과태료제도와 「질서위반행위규제법」의 개선방안”, 「법조」, 제71권 제5호(통권 제755호), 法曹協會, 2022, pp.238-264.
22. 조태제, “행정질서벌제도의 문제점과 그 개선방안: 질서위반법 제정논의를 중심으로”, 「토지 공법연구」, 제24집, 한국토지공법학회, 2004, pp.531-555.
23. 홍정·한경석·유리안·박진희·김다원, “행정형벌 규정의 헌법상 쟁점과 법제적 시사점”, 「헌법과 법제」, 제16호, 국회 법제실, 2022.
24. 周藤利一, 河井睦朗(不動産適正取引推進機構 監修), 『わかりやすい宅地建物取引業法』, 大成出版社, 2010.

논문투고일: 2023.11. 27 심사완료일: 2023.12. 09 게재확정일: 2023. 12. 12

# 서울시 전통시장 상가임대료 결정요인에 관한 연구

## A Study on the determinants of Commercial rents in traditional markets in Seoul

김 상 목(Kim, Sang-Mok)\*

허 유 경(Hur, Yoo-Gyeong)\*\*

강 민 규(Kang, Min-Gyu)\*\*\*

### 目 次

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| I. 서 론                 | 2. 연구가설의 설정     |
| II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰   | IV. 실증분석 결과     |
| 1. 전통시장과 상가임대료의 개념     | 1. 기초통계량 및 빈도분석 |
| 2. 전통시장 상가임대료에 관한 선행연구 | 2. 연구모형         |
| 3. 선행연구와의 차별성          | 3. 회귀분석         |
| III. 연구가설과 연구모형        | V. 결론           |
| 1. 자료 및 변수의 선정         |                 |

### < Abstract >

The purpose of this study is to examine which factors affect rent decisions through an empirical analysis on the determinants of commercial rents in traditional markets, and to present policy suggestions for government. For empirical analysis, multiple regression analysis was conducted using the hedonic price function model on the effect of independent variables. From the results of the analysis, the effect on store rent was store area (-) the largest and followed by store sales (+), store opening rate (+), public land

\* 서울시립대학교 석사졸업(주저자).

\*\* 서울시립대학교 박사수료(공동저자).

\*\*\* 서울시립대학교 도시행정학과 교수, 도시계획학박사(교신저자).

price (-), market customer (+), resident age (-), store owner age (-), franchise coffee shop (+), convenience store(-), closure rate(-). The following implications are drawn from the results. First, it is necessary to prepare a premium appraisal support system for tenants who may have difficulty recovering the premium. Second, when promoting facility support projects, it is necessary for the government to implement regulations for rent freezing. Third, it is necessary to alleviate the burden of start-up rent by supplying public rental stores to young people or vulnerable groups wishing to start a business in the traditional market. In addition, in order to protect the traditional markets from the indiscriminate launch of large franchises and convenience stores, it is necessary to establish a system to restrict new openings around the traditional markets, and to designate holidays, and develop indicators and pre-alarm systems to measure gentrification risk.

**Key-Word** : Traditional Markets, Rents, Governmental Support, Gentrification, Hedonic Price.

**한글주제어** : 전통시장, 임대료, 정부지원, 젠트리피케이션, 헤도닉 가격함수.

## I. 서론

2020년 초에 발생한 코로나19로 인한 집합금지과 영업제한 조치, 그리고 1인 가구의 증가로 편의점과 온라인 배달 플랫폼 시장이 급성장하면서 전통시장은 어려움을 겪고 있다. 또한 부동산 매매 및 임대시세가 지속적으로 상승하여 전통시장의 어려움이 심화되고 있다. 한국부동산원의 부동산 통계를 보면 전국의 상업지역 지가지수는 2006년 70.96에서 2019년 97.67로 약 37.6%p가 상승하였고 2021년 10월을 기준으로 하면 105.18로 48.2%p가 상승하였다. 주변의 부동산 가격이 상승하게 되면 임대인들은 침체된 전통시장을 되살리려 하기보다는 재개발, 재건축의 유혹을 받게 된다. 전국의 전통시장 수(미인정시장<sup>1)</sup> 포함)는 2006년 1,610곳에서 2019년 1,519곳으로 줄어들었는데 이 중 상당수가 시장정비사업 등을 통해 주상복합형 건물로 재건축되었다. 시장의 기능이 사라짐에 따라 대부분의 임차상인들은 재입주하지 못하게 되는 문제가 발생하였다.<sup>2)</sup>

1) 미인정시장은 「유통산업발전법」에 의해 등록되지 못하거나 「전통시장 및 상점가육성을 위한 특별법」에 의해 전통시장으로 인정받지 못한 시장을 말한다.

2) 한겨레신문(박중언, 2018. 9. 8.) : 영세상인 ‘대책 없는 추방’ 줄어들까(<https://www.hani.co.kr>).



전통시장은 경제적 기능 외에도 역사·문화적으로 그 의미와 가치가 커 관광자원이자 정서적 안식처로 인정받고 있다. 이러한 점을 감안하여 현재 법률로 전통시장을 보호하고 있다. 약 34만 명<sup>3)</sup>에 달하는 상인들이 임대료 상승으로 폐업하게 된다면 실업률 증가와 같은 문제가 발생할 가능성이 높다.

최근 정부와 국회에서는 상가임대료 문제에 적극 개입하여 「상가건물임대차보호법」(이하 “상가임대차법”이라 한다)을 개정<sup>4)</sup>하였다. 그런데 상대적으로 폐쇄적인 형태의 전통시장에서는 여전히 임대료 문제가 남아있다. 전통시장 임대료는 전통시장의 경쟁력과 관련성이 크므로 전통시장 상가임대료 결정요인을 밝힐 필요성이 있다. 전통시장의 임대료 상승은 전통시장의 가격경쟁력을 잃게 하고 임차상인들을 폐업으로 이르게 하는 주요한 원인으로 작용할 수 있다. 그러나 전통시장 상가임대료는 임차 상인의 안정적인 영업과 함께 임대인의 사유재산에 관한 권리행사라는 문제가 얽혀있다. 따라서 이러한 사회적 계약에 있어 임대료 수준 결정에 이르기까지는 다양한 영향요인들이 작동할 것으로 예상된다.

본 연구는 전통시장 상가임대료의 결정요인에 관한 실증적 분석을 통해 어떤 요인들이 임대료 결정에 영향을 미치는지 살펴보고, 그 결과를 바탕으로 정책적 대안을 제시하는 데 목적을 두고 있다. 본 연구의 분석 결과는 전통시장 상가임대료에 관한 정부 정책에 대해 중요한 시사점을 제시하고 향후의 전통시장 정책추진에 참고자료가 될 수 있을 것이다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구 고찰

### 1. 전통시장과 상가임대료의 개념

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 ‘전통시장 특별법’이라 한다) 제2조에 따르면 전통시장은 “자연발생적으로 또는 사회적·경제적 필요에 의하여 조성되고, 상품이나 용역의 거래가 상호 신뢰에 기초하여 주로 전통적 방식으로 이루어지는 장소로서 시장·군수·구청장이 인정한 곳”을 말한다. 여기서 시장·군수·구청장이 인정한 시장이란 전통시장 특별법 조항<sup>5)</sup>에 따라 “1천 제곱미터 이상 면적에 영업점포가 50개 이상인 곳”이다. 반면 미인정시장은 전통시장으로 인정 혹은 등록되지 않았지만 지자체에

3) 2021년 전통시장·상점가 및 점포경영 실태조사 결과 전통시장 상인 수는 324,779명이다.

4) 2020년 7월 31일 개정된 상가임대차법에서는 임차인의 계약 갱신 요구 시 전체 임대차 기간을 최대 10년으로 하였고 차임 또는 보증금의 5% 범위 내에서만 증액할 수 있도록 하였다.

5) 제2조 제1호 나목 및 동법 시행령 제2조 제1호.

서 관리·감독하고 있는 시장이다.

한편 상가임대료란 상가 임대차 계약에 따라 대상 상가를 임차인이 사용·수익하는 대가로써 임대인에게 지불하는 금액이며, 임차인의 입장에서는 상가임차료를 말한다. 상가임대료의 수준은 계약 당시 수요와 공급의 균형점에서 정해지고, 이후 금리의 변동, 임대인의 기대 임대수익률 변화, 임차인의 영업이익률 변화, 주변 환경의 변화 등에 따라 임대인과 임차인의 입장이 서로 달라질 수 있다.

## 2. 전통시장 상가임대료에 관한 선행연구

선행연구 검토 결과, 상가임대료 결정 요인에 관한 기존 실증연구들은 주로 상가 건물 자체의 물리적 특성과 입지특성, 주변 시장 특성을 설명하는 변수들을 기본으로 하고 있다. 이러한 특성 요인을 분석하기 위해 헤도닉 가격함수(Hedonic Price Function) 모형을 이용해 회귀분석을 실시한 연구들이 많았다. 이재우·이창무(2006)<sup>6)</sup>은 헤도닉 가격함수 모형이 부동산 시장 여건, 입지, 건물, 특성 등 임대료에 영향 요소의 변화를 제어하면서 그 영향을 파악할 수 있기 때문으로 보았다.

전통시장의 임대료 결정요인을 실증적으로 분석한 연구는 적은 편이었다, 전통시장은 아니지만 지하상가를 대상으로 2건, 농수산물도매시장<sup>7)</sup>을 대상으로 1건의 연구가 진행되었고 전통시장 임대료 영향에 관한 실증분석 연구는 1건이 진행되었다.

최열·김종경(2011)<sup>8)</sup>은 부산시의 지하상가의 운영특성, 환경특성, 입지특성별 임대료 만족도 수준에 대한 설문조사를 토대로 순서형로짓모형으로 회귀분석을 실시하였다. 운영특성으로는 운영기간, 업종, 상점규모, 구매액, 고객연령, 성별 등의 변수를 이용했고, 환경특성으로는 방제위생, 소음, 수익성, 관리주체 변수 등을 이용했으며, 입지특성으로는 점포수, 버스노선수, 지하철 승객수, 공실률, 공시지가, 지상상권 임대료를 이용하였다. 이경식(2014)<sup>9)</sup>은 가락동 농수산물도매시장을 대상으로 시장 주변상가, 직판상가 그리고 편의시설(점포) 각각의 임대료에 미치는 영향을 다중회귀분석을 통해 분석하였다. 이를 위해 계약면적, 전용면적, 전용률, 보증금 등의 변수를 이용하였다. 한편 홍성효·임준홍(2017)<sup>10)</sup>은 전국 지하상가의 개별 특성이 임대료, 매출액, 고객수에 미치는 영향을

6) 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제41권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2006, pp.75-90.

7) 원활한 농수산물 유통과 적정 가격 유지를 위해 설립된 시장으로 「농수산물 유통 및 가격안정에 한 법률」(농안법)의 적용을 받지만 다른 전통시장특별법의 적용 대상은 아니다.

8) 최열·김종경, “지하상가 환경이 임대료 수준평가에 미치는 영향 분석”, 「국토계획」, 제46권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.269-279.

9) 이경식, “농수산물도매시장내 소매점포의 임대료특성에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문, 2014.

헤도닉 특성모형을 이용하여 최소자승추정(2SLS)<sup>11)</sup>으로 분석하였다. 설명변수로는 상권 규모, 다중이용시설, 총시장상인수, 대중교통 접근성, 홍보시설, 공동판매사업, 수도권 변수를 이용하였다. 마지막으로 이철성·김장현(2018)<sup>12)</sup>은 전통시장을 대상으로 경쟁관계의 소매업 입점이 전통시장 임대료에 미치는 영향을 다중회귀분석을 통해 분석하였다. 설명 변수로는 전통시장과 경쟁관계로 예상한 SSM 및 상품공급점, 하나로마트, 식자재마트, 기타마트를 활용하였다.

〈표 2-1〉 전통시장 상가임대료 선행연구

논문 주제	연구자	결론 및 시사점	연구모델
“지하상가 환경이 임대료 수준평가에 미치는 영향 분석”	최열·김종경 (2011)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 운영특성 : 운영기간, 업종-2, 상점 적정규모, 평균 구매액, 고객연령분포는 정(+), 성별은 부(-)</li> <li>• 환경특성 : 방제 위생, 소음, 수익성, 지상상가비교, 관리주체 정(+)</li> <li>• 입지특성 : 점포수, 버스노선수, 지하철 승객수는 정(+), 공실률, 지상공시지가, 지상상권 임대료는 부(-)</li> <li>• 임대료자료 구득이 어려워 임대료수준 만족도조사로 실제 영향과약에는 한계</li> </ul>	부산 지하상가 임대료 만족도 수준 설문조사 후 순서형로짓모형회귀분석
“농수산물도매시장내 소매점포의 임대료특성에 관한 연구 -가락시장을 중심으로 -”	이경식 (2014)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정(+) : 직판상가(전용면적), 편의시설(1층, 간이매점, 은행, 축산직판, 관리주차옥외기타</li> <li>• 부(-) : 주변상가(전용률, 전용면적), 직판상가(전용률, 직판시장(전용률), 편의시설(전용률)</li> <li>• 상권개념 적용한 임대료 기준, 직판상가와 편의시설 관리기준 이원화, 직판상가 면적확대 근거 제시</li> </ul>	가락시장 주변상가, 직판상가, 편의시설의 임대료에 미치는 영향을 다중회귀분석
“지하상가 임대료, 매출액, 고객수에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석”	홍성효·임준홍 (2017)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 정(+) : 총시장상인수, 다중이용시설</li> <li>• 부(-) : 광역상권형, 지역상권형, 근린상권형</li> <li>• 전국 66개 지하상가 대상 임대료, 매출액, 고객수에 대한 영향요인 실증분석결과 제시</li> </ul>	지하상가 임대료를 헤도닉 특성모형으로 최소자승추정(2SLS) 분석
“전통시장 내 소매경쟁이 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”	이철성·김장현 (2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부(-) : SSM 및 상품공급점, 하나로마트</li> <li>• 영향없음 : 식자재마트, 기타마트</li> <li>• 전통시장 임대료에 새롭게 등장한 업체의 영향을 실증적 분석</li> </ul>	경쟁소매업 입점이 전통시장 임대료에 미치는 영향을 다중회귀분석

10) 홍성효·임준홍, “지하상가 임대료, 매출액, 고객수에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석”, 『한국지역개발학회지』, 제29권 제4호, 한국지역개발학회, 2017, pp.183-198.  
 11) 일반적인 OLS 추정법 사용 시에 오차항과 내생변수가 독립적이라는 가정이 현실적이지 못하여 추정량의 불편성과 일관성을 잃게 되는 문제 해결을 위해 적용하는 2단계 연립방정식 모형이다(문지은, 2009).  
 12) 이철성·김장현, “전통시장 내 소매경쟁이 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 『유통경영학회지』, 제21권 제5호, 한국유통경영학회, 2018, pp.49-57.

### 3. 선행연구와의 차별성

임대료 영향요인에 관한 선행연구들은 주요 상권이나 도로변 상점가, 복합상업시설을 대상으로 한 건축물의 물리적 특성과 입지 특성 등에 관한 실증분석이 주를 이루고 있다. 반면 전통시장을 대상으로 한 연구는 실증분석보다는 지원사업의 효과, 정책 분석 및 제도적 개선방안 등을 다루는 사례연구가 대부분이었다. 상가임대료에 관해서는 다양한 실증분석이 이루어졌으나 전통시장 임대료에 초점을 맞춘 실증연구는 부족한 실정이다.

본 연구에서는 서울시 전통시장 상가임대료 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 전통시장은 정부의 보호 대상이라는 특수성으로 인해 자율적인 시장원리를 따르는 여타의 부동산 가격 결정요인과는 다른 요인이 영향을 미칠 것으로 가정하였다. 따라서 전통시장의 상가임대료 결정에 영향을 미치는 설명변수로 기존의 연구에서 다루지 않았던 정부지원, 프랜차이즈업체(커피숍), 편의점 변수를 추가하였고, 분석을 통해 그 상관관계와 영향력을 밝히고자 하였다.

기존 선행연구들을 통해 다음과 같이 본 연구의 차별성을 도출하였다. 첫째, 기존 선행연구에서 다루지 않았던 정부 지원, 프랜차이즈 업체(커피숍), 편의점을 추가하여 전통시장 상가임대료에 미치는 영향을 분석하였다. 둘째, 서울시 전체 전통시장 점포 48,269개 모수의 약 8.8%에 달하는 4,234개의 표본 데이터를 추출해 분석하여 연구의 신뢰성을 높였다. 셋째, 기존 상가임대료 관련 연구들이 임대인의 입장 또는 임대수익 관점에서 진행한 연구가 많았던 반면, 본 연구에서는 임차인의 입장에서 접근하였다.

## Ⅲ. 연구가설과 연구모형

### 1. 자료 및 변수의 선정

김영순 외(2020)<sup>13)</sup>는 소상공인들에게 가장 부담되는 요소가 임대료(39.1%)였다고 분석하였다. 본 연구에서는 임대료를 종속변수로 설정하여 임대료 결정에 영향을 미치는 요인들을 실증적으로 분석한다.

2020년 초에 발생한 코로나19로 인해 데이터 왜곡이 발생할 수 있다는 점을 감안하여 2019년 이전 자료를 이용하였다. 정부 통계 자료인 2019년도 전통시장 및 상점가 실

13) 김영순·양인선·이진우·이연동, “소상공인 임대료 실태조사 및 부담 완화 대책”, 「중점정책연구 현안연구」, 경남연구원, 2020, pp.1-59.

태조사의 기초 데이터에서 종속변수인 임대료 값을 추출하고, 설명변수도 동일 시점으로 한다. 다만 정부와 지자체의 전통시장 지원 실적은 2019년 이전까지의 3개년 데이터와 누적 데이터를 보완적으로 활용하고자 한다.

본 연구에서는 종속변수인 점포임대료를 상가임대차법에서 정한 기준에 따라 보증금을 월세(차임)로 환산한 월환산임대료(3.3m<sup>2</sup>당)로 구하였다.

$$(3.3\text{m}^2) = \frac{\text{보증금} \times (\text{월세율})}{12(\text{월})} + \text{월세}$$

독립변수는 이론 및 선행연구 고찰을 통해 전통시장 상가임대료 결정에 영향을 미칠 것으로 예상되는 변수를 지역특성, 시장특성, 점포특성을 고려하여 설정하였다.

점포특성에서는 인구학적 특성을 살피기 위해 점포주 성별(더미) 및 점포주 나이와 다수의 선행연구에서 활용한 점포면적, 점포권리금유무(더미), 매출액, 업종(더미)을 예상 영향 변수로 설정하였다.

다음으로 시장특성에서는 시장건물층수, 시장고객수, 시장크기, 아케이드(더미), 고객지원센터(더미), 주차장(더미) 유무 그리고 경영지원(더미), 특성화지원(더미), 시설지원(더미) 유무를 예상 영향 변수로 설정하였다.

지역특성에서는 아파트수, 프랜차이즈커피숍수, 편의점수, 개업률, 폐업률, 주변상가임대료, 소득분위, 공시지가, 주민연령, 인구, 생활권(더미)변수를 예상 영향 변수로 설정하였다.

종합하면 명목형 변수가 12개, 연속형 변수가 16개로 총 28개이다. 그중 종속변수가 1개이고 독립변수는 27개인데 점포특성에서 7개(명목형 변수 4개, 연속형 변수 3개), 시장특성에서 9개(명목형 변수 7개, 연속형 변수 2개) 지역특성에서 11개(명목형 변수 1개, 연속형 변수 10개)로 구성되어 있다.

〈표 3-1〉 전통시장의 상가임대료 결정요인 예상 변수

변수명		변수의 정의	단위	출처
종속 변수	점포임대료	점포의 월환산임대료(3.3m <sup>2</sup> 당)	만원/ 3.3m <sup>2</sup>	전통시장 및 점포경영
점포 특성	점포주성별	①남성 ②여성	더미	

	점포주나이	점포주의 나이(만)	세	실태조사	
	점포면적	점포의 면적	3.3㎡		
	점포관리금유무	점포의 관리금 유무	더미		
	점포매출액	일평균 점포의 매출액(3.3㎡당)	만원		
	상인회가입여부	시장 상인회에 소속되었는지 여부	더미		
	업종	①농수축산물 ②가공식품 ③의류 및 신발 ④가정용품 ⑤음식점 ⑥기타 소매업 ⑦근린생활서비스	더미		
시장 특성	시장건물층수	시장상가 건물의 층수	층	중기부 소상공단 서울시	
	시장고객수	일평균구매품고객수 × 점포수	명		
	시장크기	①500개 점포 미만 ②500개 점포 이상	더미		
	쇼핑 환경 유무	아케이드	시장 내 아케이드 설치 유무		더미
		고객지원 센터	시장 내 고객지원센터 유무		더미
		주차장	시장이 보유한 전용주차장 유무		더미
	지원 유무	경영 특성화 시설	정부 및 서울시의 전통시장 보조금 지원 사업 (3년간, 17~19년) 지원 유무		더미
더미					
더미					
지역 특성	아파트수	반경(500M)이내 아파트 호수	호	통계청 SGIS	
	경쟁 점수	프랜차이즈 커피숍수	반경(500M)이내 프랜차이즈 커피숍수	개	지방행정인 허가데이터
		편의점수	반경(500M)이내 편의점수	개	서울시 우리마을가 계상권분석 서비스
	개업률	100개 생활밀접업종의 개·폐업수/총점포수×100	%		
	폐업률		%		
	주변상가임대료	행정동 상가의 월환산임대료(평균)	원/3.3 ㎡	서울시열린 데이터광장	
	소득분위	행정동 주거인구 소득분위(10분위)	지수		
	공시지가	행정동 공시지가 평균	원/㎡		
	주민연령	행정동 주민등록인구 평균연령	세		
	인구	행정동 총인구(외국인 포함)	명	서울시 2030플랜	
생활권	서울 2030 도시계획 생활권 ①도심권 ②동북권 ③서북권 ④서남권 ⑤동남권	더미			

## 2. 연구가설의 설정

전통시장 상가임대료 결정요인을 분석하기 위하여 본 연구에서 중요하게 고려하는 변수들을 본 연구의 주요 가설로 설정하였다. 이를 위해 선행연구에서 이미 검증된 설명 변수들과 인구학적 특성은 통제변수로 인식하였다. 주요 연구 가설은 다음과 같다.

<가설 1> 점포특성 요인 중 권리금 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

<가설 2> 시장특성 요인 중 주차장 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

<가설 3> 시장특성 요인 중 시설지원 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

<가설 4> 지역특성 요인 중 프랜차이즈키피숍수 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

<가설 5> 지역특성 요인 중 편의점수 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

## IV. 실증분석 결과

### 1. 기초통계량 및 빈도분석

#### 1) 연속형변수 기초통계량

본 연구에서 사용된 전통시장 실태조사 표본의 기초 데이터를 추출하여 연속형 변수에 대한 기술통계 분석을 실시하였고, 그 결과는 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 연속형 변수 기술통계량

변수명		N	최소값	최대값	평균	표준편차
종속 변수	점포임대료	4,239	0.20	505.86	36.55	49.60
점포 특성	점포주나이	4,194	20	89	55.37	11.00
	점포면적	4,234	1.00	400.00	7.67	13.86
	점포매출	4,234	0.13	8,992.61	165.40	431.44

시장 특성	시장건물층수	4,191	1	15	3.71	2.84
	시장고객수	4,234	275	256,490.34	40,655.53	69,837.50
지역 특성	아파트수	4,234	114	11,242	2,367.86	2,361.15
	프랜차이즈커피숍수	4,234	1	76	18.03	13.07
	편의점수	4,234	2	54	25.39	8.81
	주변상가임대료	4,226	5.95	36.03	17.40	9.93
	개업률	4,234	2.10	21.10	8.58	3.71
	폐업률	4,234	1.40	17.70	11.39	2.31
	인구	4,234	2,007	54,562	17,466.59	11,422.37
	소득분위	4,234	5	9	6.45	0.88
공시지가	4,234	139.24	1,568.74	563.34	381.38	

## 2) 명목형변수 빈도분석

본 연구에서 사용된 변수 중 점포주성별, 상인회가입여부, 아케이드유무, 고객지원센터유무, 주차장유무, 경영지원유무, 특성화지원유무, 시설지원유무는 명목형 변수들이다. 따라서 이들 변수들은 ‘0’과 ‘1’값을 이용하여 더미변수로 변환하였다.

3개 이상의 집단으로 구성된 범주형 변수인 업종과 생활권은 집단별로 더미화하여 각 집단들이 차지하는 빈도수와 집단별 비중을 알아보기 위해 빈도분석을 실시하였다. 그 결과는 <표 4-2>과 같다.

〈표 4-2〉 명목형 변수 빈도분석

변수		빈도	유효 퍼센트	참조집단
점포주 성별 (N=4,227)	남성	2,259	53.4	남성
	여성	1,968	46.6	
상인회 가입여부 (N=4,220)	가입	1,259	29.8	가입
	미가입	2,961	70.2	
점포권리금 유무 (N=4,228)	무	2,260	53.5	무
	유	1,968	46.5	
아케이드 유무 (N=4,234)	무	2,359	55.7	무
	유	1,875	44.3	
고객지원센터 유무 (N=4,234)	무	840	19.8	무
	유	3,394	80.2	



주차장 유무 (N=4,234)	무	1,382	32.6	무
	유	2,852	67.4	
경영지원 유무 (N=4,234)	무	1,174	27.7	무
	유	3,060	72.3	
특성화지원 유무 (N=4,234)	무	3,122	73.7	무
	유	1,112	26.3	
시설지원 유무 (N=4,234)	무	2,458	58.1	무
	유	1,776	41.9	
시장 크기 (N=4,234)	500개점포 미만	2,478	58.5	500개 미만
	500개점포 이상	1,756	41.5	
업종 (N=4,234)	농수축산물	756	17.9	농수축산물
	가공식품	397	9.4	
	의류신발	1,378	32.5	
	가정용품	210	5.0	
	음식점	364	8.6	
	기타소매업	848	20.0	
	근린생활서비스	281	6.6	
생활권 (N=4,234)	도심권	2,027	47.9	도심권
	서남권	930	22.0	
	서북권	275	6.5	
	동북권	778	18.4	
	동남권	224	5.3	

## 2. 연구모형

본 연구의 실증분석을 위해 먼저 기초통계량 및 빈도 분석을 실시하고 집단 간 평균 차이 검정과 상관관계 분석을 실시하였다. 최종 분석 단계에서는 독립변수인 점포, 시장, 지역특성이 종속변수인 점포임대료 결정에 미치는 영향을 헤도닉 가격함수 모형을 이용한 다중회귀분석을 실시하였다.

본 연구에서는 헤도닉 가격함수 모형을 이용해 종속변수(점포임대료)를 설명변수 특성들의 양에 대해 회귀(regression)하여 다음과 같이 특성가격 추정 회귀 방정식을 재구성하였다.

$$R = \alpha + \sum \beta_1 S_i + \sum \beta_2 M_i + \sum \beta_3 L_i + \varepsilon_i$$

R : 임대료,  $S_i$  : 점포특성,  $M_i$  : 시장특성,  $L_i$  : 지역특성

$\alpha$  : 상수,  $\beta$  : 추정계수,  $\varepsilon$  : 오차항,  $i$  : 관찰된 표본

그리고 모형의 정규성과 등분산성의 적합성을 높여 가장 설명력(수정된 R2 값)이 높은 모형을 찾아내기 위해 단순선형함수(Linear)외에도 준로그함수(Semi-log), 이중로그함수(Double-log)를 이용한 회귀분석 결과값들을 비교하였다.

### 3. 회귀분석

#### 1) 모형의 적합성

본 연구에서는 헤도닉 가격함수 모형을 이용해 <표 4-3>과 같이 총 4가지 모형을 도출하였다.

4가지 회귀분석 모형을 구축하여 비교 분석한 결과, 준로그와 이중로그함수모형에서 인구의 VIF 값이 10을 상회하여 다중공선성이 의심되어 인구 변수는 최종 분석에서는 제외하였다.

<표 4-3> 회귀분석 모형 요약표

모형	R	R 제곱	수정된 R 제곱	추정값의 표준오차	F	유의 확률	Durbin-Watson
1 (선형)	.692	.479	.475	36.320	110.530	.000 ***	1.494
2 (준로그)	.702	.493	.489	35.826	116.933	.000 ***	1.397
3 (역준로그)	.752	.566	.562	.678	156.333	.000 ***	1.573
4 (이중로그)	.814	.662	.659	.599	234.995	.000 ***	1.567

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

분석 결과, 모형별 F값의 p-value가 0.001이하로 모든 모형에서 유의하게 나타났다. 모형별 설명력(수정된 R2)은 <모형 1>이 0.475, <모형 2>가 0.489 <모형 3>이 0.562, <모형 4>가 0.659로 도출되었다. <모형 4>의 설명력이 다른 모형들에 비해 더 나은 수치가 나타났으므로 <모형 4>를 최종적인 연구모형으로 선택하였다.

## 2) 분석결과

최종 선택된 <모형 4>에서 모형의 설명력은 65.9%로 비교적 높게 도출되었고, 유의수준( $p < 0.001$ ) 이내로 모형의 적합함을 확인하였다. 구체적인 회귀분석 결과는 <표 4-4>와 같다.

〈표 4-4〉 최종 선택된 회귀함수(모형 4) 분석 결과표

변수명	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량			
	B	표준 오차	베타			공차	VIF		
(상수)	12.511	.930		13.447	.000 ***				
점포 특성	점포주성별(더미)	.053	.020	.026	2.591	.010 **	.841	1.188	
	점포주나이	-.336	.047	-.071	-7.197	.000 ***	.850	1.176	
	점포면적	-.541	.017	-.428	-32.559	.000 ***	.480	2.082	
	점포매출액	.117	.009	.194	13.596	.000 ***	.406	2.464	
	권리금유무(더미)	.091	.022	.040	4.071	.000 ***	.877	1.140	
	상인회가가입여부(더미)	-.029	.027	-.013	-1.097	.273	.580	1.725	
	업종 (더미)	가공식품	-.129	.039	-.037	-3.357	.001 ***	.698	1.433
		의류및신발	-.204	.035	-.094	-5.796	.000 ***	.318	3.146
		가정용품	.055	.049	.012	1.119	.263	.754	1.325
		음식점	-.165	.041	-.044	-4.038	.000 ***	.691	1.448
		기타소매업	-.077	.035	-.030	-2.168	.030 *	.430	2.324
근린생활서비스	-.284	.045	-.068	-6.347	.000 ***	.716	1.397		
시장 특성	시장고객수	.069	.013	.112	5.538	.000 ***	.202	4.943	
	시장건물층수	-.120	.019	-.098	-6.354	.000 ***	.348	2.873	
	시설 유무 (더미)	아케이드	.075	.025	.037	3.029	.002 **	.567	1.764
		고객지원센터	-.069	.032	-.026	-2.147	.032 *	.546	1.832
		주차장	.125	.027	.057	4.631	.000 ***	.545	1.834
	지원 유무 (더미)	경영	-.034	.026	-.015	-1.299	.194	.638	1.568
		특성화	.094	.028	.041	3.378	.001 ***	.571	1.751
		시설	.043	.025	.021	1.735	.083	.574	1.743
	시장크기(더미)	.105	.044	.051	2.381	.017 *	.183	5.479	
지역 특성	아파트수	-.067	.015	-.073	-4.451	.000 ***	.305	3.282	
	프랜차이즈커피숍수	.066	.022	.059	2.997	.003 **	.213	4.694	

	편의점수	-.123	.033	-.054	-3.725	.000 ***	.396	2.526
	주변상가임대료	.785	.050	.422	15.728	.000 ***	.115	8.707
	개업률	.331	.038	.189	8.771	.000 ***	.178	5.618
	폐업률	-.169	.049	-.050	-3.474	.001 ***	.403	2.482
	주민연령	-1.739	.229	-.110	-7.603	.000 ***	.398	2.512
	소득분위	-.912	.115	-.119	-7.899	.000 ***	.364	2.750
	공시지가	-.256	.042	-.147	-6.138	.000 ***	.144	6.963
생활권 (더미)	동북권	-.011	.053	-.005	-.211	.833	.181	5.537
	서북권	.056	.060	.013	.929	.353	.433	2.311
	서남권	-.056	.056	-.021	-1.005	.315	.190	5.274
	동남권	.230	.063	.050	3.678	.000 ***	.440	2.274

\* p<0.05, \*\* p<0.01, \*\*\* p<0.001

연속형 독립변수가 점포임대료 결정에 미친 상대적 영향력을 파악하기 위해 표준화 계수의  $\beta$  값( $p<0.05$ )을 통해 비교·분석하였다.

점포임대료에 대한 독립변수의 영향력 분석 결과, 정(+)의 영향은 주변상가임대료가 가장 크고 그 다음으로 점포매출액, 개업률, 시장고객수, 프랜차이즈키피숍수의 순으로 나타났다. 반면에 부(-)의 영향은 점포면적이 가장 크고 그 다음으로 공시지가, 소득분위, 주민연령, 시장건물층수, 아파트수, 점포주나이, 편의점수, 폐업률의 순으로 나타났다.

특성별 분석 결과, 점포특성 변수 중에서 점포주성별(더미), 점포매출액, 권리금유무(더미)는 종속변수인 점포임대료에 정(+)의 영향을 미쳤다. 반면에 점포주나이, 점포면적, 업종(더미) 중 가공식품, 의류및신발, 음식점, 기타소매업, 근린생활서비스는 점포임대료에 부(-)의 영향을 미쳤다. 그러나 상인회가입여부(더미), 업종(더미) 중 가정용품은 유의한 영향이 나타나지 않았다.

시장특성 변수 중에서 시장고객수, 아케이드유무(더미), 주차장유무(더미), 특성화지원유무(더미), 시장크기(더미) 변수가 점포임대료에 정(+)의 영향을 미쳤다. 반면, 시장건물층수, 고객지원센터유무(더미)는 점포임대료에 부(-)의 영향을 미쳤다. 그러나 시설지원유무(더미)와 경영지원유무(더미)는 유의한 영향이 나타나지 않았다.

지역특성 변수 중 프랜차이즈키피숍수, 주변상가임대료, 개업률, 생활권(더미) 중 동남권은 점포임대료에 정(+)의 영향을 미쳤다. 반면, 편의점수, 폐업률, 아파트수, 공시지가, 소득분위, 주민연령은 점포임대료에 부(-)의 영향을 미쳤다. 그러나 생활권(더미) 중 서북권, 동북권, 서남권은 유의한 영향이 나타나지 않았다.

### 3) 분석결과의 해석

최종적으로 본 연구에서 설정한 가설 중 <가설 1> 권리금(+), <가설 2> 주차장(+), <가설 4> 프랜차이즈커피숍수(+), <가설 5> 편의점수(-)는 증명되었고 <가설 3> 시설지원(+)<sup>14</sup>은 기각되었다.

<가설 1>의 ‘권리금 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)<sup>15</sup>의 영향을 미친다’는 증명되었다. 관련된 기존 연구에서 김형주(2011)<sup>14</sup>는 상가 권리금과 1㎡당 환산월임대료, 서영천(2021)<sup>15</sup>은 통상임대료가 가장 높은 상관관계가 있음을 밝혔고, 장영길(2016)<sup>16</sup>은 권리금과 임대료가 양의 부호로 유의한 것을 확인하였다. 그리고 이영호·류현욱·금상수(2017)<sup>17</sup>는 권리금은 해당 상가의 임대료와 밀접한 관계를 가지고 있다고 하였다. 정리하자면 권리금이 형성되어 있는 점포는 고객과 매출액이 보장되어 있어 임차수요가 많으므로 임대인이 유리한 입장에서 임대료를 결정할 수 있는 것으로 해석할 수 있다.

<가설 2>의 ‘시장특성 요인 중 주차장 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)<sup>18</sup>의 영향을 미친다’는 증명되었다. 손병희·고현림·신종철(2014)<sup>18</sup>는 주차시설이 상가임대료에 정(+)<sup>19</sup>의 영향을, 서혜진·엄수원(2020)<sup>19</sup> 역시 통상임대료에 정(+)<sup>20</sup>의 영향을 미치는 것을 확인했다. 주차장이 있는 전통시장을 이용할 경우, 대량구매 가능성이 높고 이는 매출향상으로 이어지므로 매출과 직결되는 점포임대료에도 영향을 미치는 것으로 해석할 수 있다.

<가설 4>의 ‘지역특성 요인 중 프랜차이즈커피숍수 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)<sup>21</sup>의 영향을 미친다’는 증명되었다. 여러 연구에서 프랜차이즈 커피전문점은 임대료에 정(+)<sup>21</sup>의 상관관계(정승영·최인섭, 2018)<sup>20</sup> 혹은 정(+)<sup>21</sup>의 영향을 미친다(오세준·이영호·신종철, 2014)<sup>21</sup>는 결과를 도출하였다. 특히 이기훈(2017)<sup>22</sup>은 서울시 젠트리피케이

14) 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 일반대학원 박사학위논문, 2011.

15) 서영천, “상가권리금 결정요인에 관한 연구 - 서울시 상가 통상임대료를 중심으로 -”, 「부동산경영」, 제24집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.33-49.

16) 장영길, “상가의 권리금, 임대료, 매출액의 결정요인 및 구조적 관계”, 「부동산 도시연구」, 제8권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2016, pp.103-118.

17) 이영호·류현욱·금상수, “상가 지역권리금에 관한 권리금-월세 배율의 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, pp.33-48.

18) 손병희·고현림·신종철, “아파트 단지 상가의 임대료 결정 요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp.223-240.

19) 서혜진·엄수원, “상가건물임대차 통상임대료 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제22집, 한국부동산경영학회, 2020, p.115-140.

20) 정승영·최인섭, “서울시 프랜차이즈 커피점 입지의 영향요인 -스타벅스 커피전문점을 중심으로-”, 「지적과 국토정보」, 제48권 제1호, 한국국토정보공사, 2018, pp.245-253.

21) 오세준·이영호·신종철, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 「주거환경」, 제

선 발생 지역과 업종별 인허가 증감수 중 커피숍 변수의 상관관계 값이 가장 큰 것으로 분석하였다. 이러한 결과는 프랜차이즈커피숍은 발달 상권에 주로 입점하거나 입점 후 ‘프라푸치노 효과(Frappuccino effect)’에서 설명하는 바와 같이 인근 부동산 가치를 높여 왔기 때문이며, 전통시장 상가임대료에도 마찬가지로 영향을 추정해볼 수 있다.

<가설 5>의 ‘지역특성 요인 중 편의점수 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 부(-)의 영향을 미친다’는 증명되었다. 다른 유통업태의 매출 부진에도 불구하고 편의점의 매출은 증가하여 전통시장을 위협하고 있다는 점(이철성·김장현, 2018)<sup>23)</sup>을 감안할 때, 본 연구의 결과는 편의점이 전통시장의 주요한 경쟁관계가 되는 유통업태임을 추측해 볼 수 있게 한다.

<가설 3>의 ‘시설지원 변수가 전통시장 상가임대료 결정에 정(+)의 영향을 미친다’는 기각되었다. 쇼핑환경 시설 설치 유무를 묻는 변수인 아케이드, 주차장 있는 시장은 점포임대료에 유의미한 정(+)의 영향을 미쳤다. 반면 아케이드와 주차장 등 대규모 사업비가 투입되는 사업과 CCTV나 방송시설 설치와 같은 소규모 사업비가 투입되는 사업 간의 예산액 편차가 크다는 점은 감안할 때, 본 연구에서는 구득이 가능한 최근 3년 치의 시설지원 실적만을 활용하였으므로 단기간에 유의미한 영향이 나타나지 않은 것으로 판단된다.

## V. 결론

본 연구는 2019년 서울시 전통시장의 점포를 대상으로 점포특성, 시장특성, 지역특성이 전통시장 상가임대료 결정에 미치는 영향을 실증 분석하였다. 이를 위해 다중회귀분석을 실시하였고, 헤도닉 특성가격 함수모형에 따른 4가지 모형 중 이중로그함수 모형을 채택해 분석 후 결과를 도출하였다. 분석 결과, 본 연구에서 설정한 가설 중 <가설 1> 권리금(+), <가설 2> 주차장(+), <가설 4> 프랜차이즈커피숍수(+), <가설 5> 편의점수(-)는 증명되었고 <가설 3> 시설지원(+)은 기각되었다.

본 연구의 결과를 바탕으로 다음과 같은 정책적 시사점과 제언을 도출하였다.

12권 제4호, 한국주거환경학회, 2014, pp.277-289.

22) 이기훈, “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 업종별 변화 특성에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2017.

23) 이철성·김장현, “전통시장 내 소매경쟁이 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 「유통경영학회지」, 제 21권 제5호, 한국유통경영학회, 2018, pp.49-57.

첫째, 임차인의 권리금 보호와 회수 기회 보장이 필요하다. 임차 상인들의 마케팅 노력과 영업 노하우가 해당 점포의 보장된 고객과 매출로 이어지는데 임대인은 이러한 점을 고려치 않고 임대료를 인상한다. 따라서 실질적인 권리금 보호를 위해서는 정확한 권리금 산정이 필요하다. 예컨대, 감정 평가를 통해 권리금을 정한다면 임대인과 임차상인 간의 분쟁을 줄일 수 있고, 새로운 계약시에도 신규 임차 상인의 리스크를 줄일 수 있다. 정책적으로는 계약 기간 연장을 조정할 수 있는 조정제도와 ‘폐업 점포의 철거비 지원 사업’과 같은 임차 상인을 위한 권리금 감정평가 지원제도를 고려해 볼 수 있을 것이다.

둘째, 주차장 설치와 같은 전통시장 시설현대화 사업 추진의 경우, 상가임대료 동결 합의와 관련된 실질적 이행조치 마련이 필요하다. 현재 서울시의 「전통시장 및 상점가 시설현대화사업 운영조례」를 보면 전통시장 시설지원 사업신청 시 임대료 동결에 대한 합의 규정이나 이를 위반한 임대인에 대한 제재 사항이 규정에 포함되어 있지 않다. 주차장 설치 후 임대료 인상 혜택을 누린 임대인들이 임대료 동결 혹은 인하 합의의 이행을 높일 수 있도록 하고 미이행한 임대인에 대한 제재 조치가 마련되어야 할 것이다. 동시에 상가임대료를 인하해 준 임대인에게는 세계 혜택을 주는 방안도 고려해 볼 수 있다.

셋째, 전통시장 주변 대기업 편의점과 프랜차이즈커피숍의 무분별한 출점에 대비한 대책 마련이 요구된다. 대형마트와 SSM의 경우, 전통상업보존구역 내 출점이 제한되어 있으나 꾸준한 매출 신장을 기록하고 있는 기업형 편의점은 경쟁적으로 출점하는 경향이 나타난다. 또한 본 연구의 분석 결과, 프랜차이즈커피숍 수가 전통시장 점포임대료에 영향을 미치는 것으로 밝혀졌다. 프랜차이즈 업체의 증가는 저렴한 상가의 임대료 상승 압력을 유발하고, 이는 전통시장의 경우도 마찬가지다. 이러한 점을 감안할 때, 편의점 및 프랜차이즈 업종에 대한 일정 구역 내 무분별한 신규 출점 제한이나 관련된 모니터링 강화의 필요성이 있다.

연구의 한계로는 활용 데이터의 문제를 들 수 있다. 정부의 전통시장 지원 데이터가 지원 사업의 종류에 따라 정부 각 부처, 기초지방자치단체 및 관련 공단 등에 각각 구축되어 있어 자료 구득에 어려움이 있었다. 또한 상가임대차 계약 신고 제도의 부재로 실시간 자료를 활용할 수 없었다. 향후에는 이와 같은 전통시장 상가 임대차 계약에 관한 자료의 한계점이 개선되어 보다 정밀한 연구가 가능하기를 기대한다.

< 국문요약 >

본 연구는 전통시장 상가임대료 결정요인들에 대한 실증적 분석을 바탕으로 정책적 대안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 서울시 전통시장 상가임대료 결정요인을 도출하기 위해 헤도닉 가격함수 모형을 이용한 다중회귀분석을 실시하였다. 분석 결과, 점포임대료 결정에 미치는 영향은 점포면적(-)이 가장 크고, 다음은 주변상가임대료(+), 점포매출액(+), 개업률(+), 공시지가(-), 소득분위(-), 시장고객수(+), 주민연령(-), 시장건물층수(-), 아파트수(-), 점포주나이(-), 프랜차이즈커피숍수(+), 편의점수(-), 폐업률(-)의 순으로 나타났다. 정책적 제안으로 첫째, 권리금 회수에 어려움을 겪고 있는 임차 상인을 위한 권리금 감정평가 지원 제도 마련, 둘째, 시설지원사업 추진 시 임대료 동결약속 이행규정 마련, 셋째, 대기업 편의점과 프랜차이즈커피숍의 무분별한 출점에 따른 전통시장 보호제도 마련이 필요함을 제시하였다.

### <참고문헌>

1. 김영순·양인선·이진우·이연동, “소상공인 임대료 실태조사 및 부담 완화 대책”, 「중점정책연구 현안연구」, 경남연구원, 2020, pp.1-59.
2. 김형주, “도시재정비사업에서 상가권리금 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 일반대학원 박사학위논문, 2011.
3. 문지은, “정부규모와 정부효과성간 관계에 관한 연구”, 「한국행정정보」, 제43권 제1호, 한국행정학회, 2009, pp.23-246.
4. 서영천, “상가권리금 결정요인에 관한 연구 - 서울시 상가 통상임대료를 중심으로 -”, 「부동산경영」, 제24집, 한국부동산경영학회, 2021, pp.33-49.
5. 서혜진·엄수원, “상가건물임대차 통상임대료 결정요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제22집, 한국부동산경영학회, 2020, p.115-140.
6. 손병희·고현림·신종칠, “아파트 단지 상가의 임대료 결정 요인에 관한 연구”, 「주거환경」, 제12권 제3호, 한국주거환경학회, 2014, pp.223-240.
7. 오세준·이영호·신종칠, “소매용 부동산의 테넌트 업종이 점포 임대료에 미치는 영향”, 「주거환경」, 제12권 제4호, 한국주거환경학회, 2014, pp.277-289.
8. 이경식, “농수산물도매시장내 소매점포의 임대료특성에 관한 연구”, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문, 2014.
9. 이기훈, “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 업종별 변화 특성에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 석사학위논문, 2017.
10. 이영호·류현욱·금상수, “상가 지역권리금에 관한 권리금·월세 배율의 결정요인에 관한 연구”,



- 「부동산경영」, 제16집, 한국부동산경영학회, 2017, pp.33-48.
11. 이재우·이창무, “서울 상가시장 임대료 결정요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 제41권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2006, pp.75-90.
  12. 이철성·김장현, “전통시장 내 소매경쟁이 임대료에 미치는 영향에 관한 연구”, 「유통경영학회지」, 제21권 제5호, 한국유통경영학회, 2018, pp.49-57.
  13. 장영길, “상가의 권리금, 임대료, 매출액의 결정요인 및 구조적 관계”, 「부동산 도시연구」, 제8권 제2호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2016, pp.103-118.
  14. 정승영·최인섭, “서울시 프랜차이즈 커피점 입지의 영향요인 -스타벅스 커피전문점을 중심으로-”, 「지적과 국토정보」, 제48권 제1호, 한국국토정보공사, 2018, pp.245-253.
  15. 최열·김종경, “지하상가 환경이 임대료 수준평가에 미치는 영향 분석”, 「국토계획」, 제46권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.269-279.
  16. 홍성효·임준홍, “지하상가 임대료, 매출액, 고객수에 영향을 미치는 요인에 대한 실증분석”, 「한국지역개발학회지」, 제29권 제4호, 한국지역개발학회, 2017, pp.183-198.

논문투고일: 2023. 10. 20 심사완료일: 2023. 11. 17 게재확정일: 2023. 11. 30



# 비조건부 분위회귀분석을 이용한 중소형빌딩 가격 결정요인

— 서울 CBD와 KBD를 중심으로 —

## Price Determinants of Small and Medium Buildings Using Unconditional Quantile Regression

— With CBD and KBD in Seoul at the center —

김 윤 희(Kim, Yoon-Hee)\*

이 강 용(Lee, Kang-Yong)\*\*

정 준 호(Jeong, Jun-Ho)\*\*\*

### 目 次

- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| I. 서 론        | 2. 분석 방법과 모형      |
| II. 선행연구      | 3. 변수의 정의 및 기술통계량 |
| 1. 선행연구 고찰    | IV. 실증분석          |
| 2. 연구의 차별성    | 1. OLS 회귀분석 결과    |
| III. 분석자료와 방법 | 2. 비조건부 분위회귀분석 결과 |
| 1. 분석 자료      | V. 요약 및 결론        |

### < Abstract >

Using transaction data for 11 years from 2009 to 2020, this study analyzed the Hedonic Price Model of small and medium-sized buildings located in the CBD and KBD areas of Seoul as a Un-conditional Quantile Regression method. As a result of the analysis, it was calculated that the negative (-) and positive (+) effects of the characteristic variables on the

\* 강원대학교 부동산학 박사과정 수료(주저자).

\*\* 세명대학교 도시경제부동산학과 교수(공동저자).

\*\*\* 강원대학교 부동산학과 교수(교신저자).

transaction price appear in the same direction in all quantiles within each characteristic variable, but the influence of each characteristic was not evaluated equally in the distribution of the transaction price and showed a dynamic appearance.

To summarize the main results of this study, first, rent, a profit characteristic, shows a positive (+) effect in all quantiles, and the influence on the transaction price per unit area ( $m^2$ ) increases as the rent increases from low to high. Second, in terms of access characteristics, the number of road turns and actual travel distance have a negative (-) effect in the entire quintile, especially in the 10% quintile, and the influence decreases as it goes above the top. Third, among the characteristics of the building, the land area increases from low to high, and in particular, the building age decreases due to the effect of reconstruction and remodeling as the building age increases. As such, there are results that appear in a certain direction depending on the distribution of the transaction price of the characteristic variables, but quantile regression analysis confirms that the inflection point is clearly different depending on the quantiles, such as building age.

This study is considered to be meaningful in demonstrating empirically using vast amounts of data that the influence of the characteristics varies academically by price range of small and medium-sized buildings.

Key-Word : Small and Medium sized-Buildings, Unconditional Quantile Regression, Transaction Price, RIF.

한글주제어 : 중소형빌딩, 비조건부 분위회귀, 실거래가격, 재중심 영향함수.

## I. 서론

중소형빌딩에 대한 관심이 실무적으로는 물론 학술적으로도 점차 높아지고 있다. 이러한 관심도는 중소형빌딩에 대한 투자 관련 뉴스나 학술연구를 살펴보면 확인할 수 있다. 특히 중소형빌딩은 국내 상업용빌딩 시장에서 대형 오피스빌딩과 함께 두 개의 축을 구성하며, 거래 건수 비중에 있어서는 약 90%로서 대형 오피스빌딩 시장보다 활발하다고 할 수 있다. 실제로 뉴스를 살펴보면 중소형빌딩 또는 소위 꼬마 빌딩에 대한 거래 증가나 투자수요를 발견할 수 있다.<sup>1)</sup> 또한 학술지를 살펴보면 중소형빌딩의 매매가격 결

1) 아시아경제(<https://view.asiae.co.kr>), 2023년 7월 19일 기사, “서울 중소형빌딩 거래도 증가”.

정요인(박종기·이상경·강승일, 2011<sup>2)</sup>, 김형근·신종철, 2014<sup>3)</sup>, 정광화·이명훈, 2022<sup>4)</sup>), 임대료 결정요인(송태영, 2002<sup>5)</sup>, 고성수·정유신, 2009<sup>6)</sup>), 자본차익 결정요인(신보연·유선중, 2019<sup>7)</sup>), 리모델링(김형근·신종철, 2017)에<sup>8)</sup> 대한 연구 등 가격과 투자 등에 대한 연구가 주로 수행되는 것을 확인할 수 있다. 이와 같이 중소형빌딩에 대한 주제는 투자와 가격에 집중되는 것으로 요약할 수 있는데, 그 핵심은 중소형빌딩의 가격 추정이라고 할 것이다.

중소형빌딩을 포함한 부동산 가격을 추정하기 위하여 특성가격모형(hedonic price model)이 학술적으로나 실무적으로도 빈번하게 응용되고 있다. Rosen(1974)<sup>9)</sup>이 제시한 특성가격모형은 재화나 서비스의 가치는 해당 재화나 서비스에 내포되어 있는 특성에 의하여 결정된다는 것이다. 전통적으로 특성가격모형은 최소자승법(Ordinary Least Square: OLS)추정 방식이 이용되었으나, 최근에는 조건부 분위회귀분석(Conditional Quantile regression)이나 비조건부 분위회귀분석(Unconditional Quantile regression)을 이용하는 연구가 등장하면서 추정 방식이 한층 정밀해지며 발전하고 있다. 예컨대, 중소형빌딩들의 가격대에 따라 빌딩의 특성이 그 가격에 미치는 영향력이 다를 수 있는데, 전통적인 OLS로는 평균가격을 추정하기에 편의가 있을 수 있다. 이러한 한계점을 보완하기 위하여 이상치나 오차항 분포에 민감하게 반응하지 않는 강건성(robustness)을 지닌 조건부 분위회귀분석이 나타나게 되었다(Gasparini & Escudero, 2004<sup>10)</sup>, Zietz, Zietz & Sirmans, 2008<sup>11)</sup>, Ebru & Eban, 2009<sup>12)</sup>). 그러나 조건부 분위회귀분석에서 말하는 분위

- 2) 박종기·이상경·강승일, “오피스 가격 결정요인에 관한 연구: 거래특성과 공간자기상관을 중심으로”, 『부동산연구』, 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp.91-108.
- 3) 김형근·신종철, “중소형빌딩의 매매가격 형성요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제20집 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp.69-88.
- 4) 정광화·이명훈, “소형 오피스빌딩 매매사례를 통한 매매가격의 지역 결정요인 분석-서울지역 매매사례 분석을 중심으로-”, 『주거환경』, 제20권 제3호, 한국주거환경학회, 2022, pp.291-306.
- 5) 송태영, “업무용 부동산 임대료 결정요인에 관한 연구: 서울특별시의 사례를 중심으로”, 『감정평가학논집』, 제1호, 한국감정평가학회, 2002, pp.51-65.
- 6) 고성수·정유신, “서울시 오피스빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구”, 『부동산학보』, 제39권, 한국부동산학회, 2009, pp.229-244.
- 7) 신보연·유선중, “서울시 중소형빌딩 시장의 자본차익 영향요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제25집 제3호, 한국부동산분석학회, 2019, pp.89-106.
- 8) 김형근·신종철(2017)은 “중소형 빌딩의 특성이 순운용소득(NOI)에 미치는 영향에 관한 연구”에서 경과연수가 오래될수록 순운용소득은 하락하지만 리모델링을 활용함으로써 순운용소득을 개선할 수 있다는 결과를 도출하였다.
- 9) Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition”, *Journal of Political Economy*, Vol.82, 1974, pp.34-55.
- 10) Gasparini, Leonardo and Escudero, Walter Sosa, “Implicit Rents from Own-Housing and Income Distribution: Econometric Estimates for Greater Buenos Aires”. *Journal of Income Distribution* Vol.12 No.1-2. USA : AdLibros Publication Inc., 2004, pp.32-55.

는 특성별 조건부 분위로서 전체적인 가격분위가 아니라는 한계가 있다. 이러한 한계점을 극복하기 위하여 전체 가격 분위기를 이용하여 보다 정밀하게 추정하는 RIF(Recentered Influence Function, 재중심 영향함수) 회귀분석 방법을 Firpo et al.(2007)<sup>13)</sup>이 제안하였다. 이를 비조건부 분위회귀(Unconditional Quantile regression) 또는 무조건부 분위회귀라 한다. 그리고 최근에는 이를 이용한 연구가 국내외적으로 많이 전개되고 있다(한제선·이창무, 2017<sup>14)</sup>, 2019<sup>15)</sup>, 황미라·구상희·정준호, 2020,<sup>16)</sup> 정준호, 2020<sup>17)</sup>).

한편, 중소형빌딩은 축적된 자료가 많지 않다는 한계 때문에 중소형빌딩을 대상으로 한 전통적인 OLS분석은 물론 분위회귀분석 연구가 활발하지 않은 것으로 판단된다. 2006년 부동산 실거래가 신고제 이후 표본 취득이 가능해졌지만, 조건부 분위회귀분석은 주로 주택 가격을 표본으로 진행되었고 상업용빌딩을 대상으로 한 분위회귀분석은 해외는 물론 국내 연구에서도 연구가 미미한 수준이다. 오피스빌딩을 조건부 분위별로 분석한 국내 연구는 양영준(2014)<sup>18)</sup>, 김형근·신종철(2014)의 사례가 발견될 정도이다. 또한 부동산학 분야에서 비조건부 분위회귀분석으로 아파트 가격을 분석한 한제선·이창무(2017, 2019)의 경우 이외에는 찾아보기 쉽지 않다. 즉 다른 학문 분야에서는 활발하게 이용되며 정교한 방법론이 부동산 가격결정 분야에서는 매우 제한적으로 활용되는 단계라고 할 수 있다. 그 이유는 중소형빌딩 분석에 충분한 가용 자료의 축적이 여의치 않아서일 수도 있다. 그러나 자료의 구득과 축적이 이루어진다면 비조건부 분위회귀분석은 중소형빌딩의 특성별 영향력을 추정하는데 더욱 적합할 수 있다. 왜냐하면, 중소형빌딩은 주로 대로변 일반상업지역에 위치한 대형빌딩에 비해 입지가 상업지역부터 일반주거지역까지 널리 분포되어 있으며, 동일 지역 내의 건물이라 하더라도 접근성, 건물의 특성, 임대료

- 11) Zietz, Joachim · Zietz, Emily Norman · Sirmans, G. Stacy, “Determinants of House Prices: a Quantile Regression Approach”. *Journal of Real Estate Finance and Economics* Vol.37, Netherlands : SpringerScience&BusinessMedia B.V, 2008, pp.317-333.
- 12) Ebru, Çağlayan · Eban, Arıkan, “Determinants of House Prices in Istanbul: a Quantile Regression Approach”. *Quality and Quantity* Vol.45 Iss.2, 2011, pp.305-317.
- 13) Firpo, S. · Fortin, N.M. · Lemieux, T., “Unconditional quantile regressions”, National Bureau Of Economic Research, NBER Technical Working Paper 339, 2007, JEL No. C14, C21, J31.
- 14) 한제선·이창무, “한강 주위 아파트의 가격분위별 가격결정요인 비교분석 무조건부 분위회귀를 이용하여”, 『학술발표논문집』, 한국부동산분석학회, 2017, pp.203-211.
- 15) 한제선·이창무, “무조건부 분위회귀를 이용한 아파트 가격결정요인 분석: 양재천 인근 아파트를 중심으로”, 『부동산학연구』, 제25집 제1호, 한국부동산분석학회, 2019, pp.35-48.
- 16) 황미라·구상희·정준호, “공동주택관리비의 지역 간 격차의 요인 분해에 관한 연구 -서울 강남 3구와 강북 3구 간 비교-”, 『주거환경』, 제18권 제2호, 한국주거환경학회, 2020, pp.15-26.
- 17) 정준호, “상속·증여가 가구의 순자산분포에 미친 효과”, 『동향과 전망』, No.109, 한국사회과학연구회, 2020, pp.193-238.
- 18) 양영준, “서울시 오피스 매매가격 결정요인 분석-최소자승법과 분위 회귀모형을 이용하여”, 『부동산학연구』, 제20집 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp.89-101.

수준, 매매 시점 등에 따라 가격 격차가 심하게 나타나기 때문에 분위별로 영향력이 매우 다를 수 있기 때문이다.

이에 본 연구에서는 서울시 중소형빌딩의 특성가격모형을 비조건부 분위회귀방법으로 분석하고자 한다. 대상 지역은 서울시 오피스빌딩 4대 권역에 상응하여 비교적 거래가 활발한 CBD와 KBD를 중심으로 하며, 2009년부터 2020년까지 11년간 거래된 중소형빌딩 자료를 이용하고자 한다. 분석결과 중소형빌딩의 특성인 설명변수들이 그 매매가격 분위 분포에 미치는 효과가 다르게 그리고 역동적으로 산출될 것으로 생각된다. 따라서 중소형빌딩의 가격대별로 그 특성의 영향력이 다르다는 것을 방대한 자료로써 경험적으로 보여주는 학술적 의의가 크다고 하겠다. 또한 기준시가와 시가표준액 산정 및 감정평가 등 실무에서도 중소형빌딩 가격대별로 그 특성의 영향력이 다르게 나타나는 것을 고려하여 가격 산정하여야 함을 시사하는 실무적인 기여를 할 것으로 판단된다.

이를 위해 2절에서 중소형빌딩 매매가격 결정요인들에 대한 국내·외 선행연구를 검토한다. 3절은 본 연구에서 사용할 분석방법과 방법론과 변수에 대해 서술한다. 4절에서는 분석결과를 제시하고 이를 분석한다. 마지막 절은 연구내용을 요약하고 결론을 맺는다.

## II. 선행연구

### 1. 선행연구의 검토

#### 1) 중소형빌딩 가격 결정요인 분석 선행연구

중소형빌딩을 대상으로 한 특성가격모형에 대한 선행연구들은 건물특성보다는 주로 접근성에 주목한 연구들을 찾아볼 수 있다. 이는 대형 오피스빌딩이 대로변에 집중되는 것과 달리 중소형빌딩은 대부분 대로 이면에 위치하는 특성에 따른 매매가격의 변화에 대한 영향을 분석하기 때문인 것으로 판단된다.

우선 중소형빌딩에 대하여 접근성 특징인 도로 위치에 주목하여 수행된 연구들을 살펴보면 다음과 같다. 차승호·한제선·이창무(2018)<sup>19)</sup>는 대형빌딩 연구에서 다른 연구자들이 제외시킨 중료를 포함하여 중소형빌딩의 가격 결정요인을 분석한 결과, 중소형빌딩은

19) 차승호·한제선·이창무, “중소형빌딩의 가격 결정에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 「한국부동산분석학회 정기학술대회」, 한국부동산분석학회, 2018, pp.3-21.

접도 수에 양의 영향을 받으며, 대로와 중로에 많이 접할수록 거래가격이 높아지는 결과를 도출하였다. 김형근·신종철(2014)<sup>20)</sup>은 중소형빌딩의 매매가격 형성요인을 분석한 결과, 중소형빌딩의 주 용도가 오피스와 소매용 건물이어서 접근성이나 가시성이 우수한 경우 상대적으로 우수한 빌딩으로 평가될 가능성이 높다고 판단하였고, 광대로 또는 중로에 접할수록 매매가격이 높다는 결과를 산출하였다. 김윤희·서광채·정준호(2023)<sup>21)</sup>는 지하철역에서 건물까지의 도로 꺾임 횟수와 직선거리가 아닌 실제 이동거리를 측정하여 중소형빌딩 매매가격에 미치는 영향을 분석한 결과, 도로 꺾임 횟수, 이동거리가 증가함에 따라 매매가격이 하락한다는 결과를 이끌어냈다.

다음으로, 접근성 중 이동거리에 주목하여 상업용 부동산의 매매가격을 분석한 연구로는 Sofia and McDonald(2010)<sup>22)</sup>, Kihwan Seo et al.(2019)<sup>23)</sup> 및 정은상·김준형(2020)<sup>24)</sup>을 찾아볼 수 있다. 이동거리 반영 시, 직선거리 대신 역과의 평균 거리를 고려한 Sofia and McDonald(2010)<sup>25)</sup>는 시카고 오피스빌딩을 클래스 A와 클래스 B로 나누어 분석하면서 평균적으로 클래스 A 부동산의 경우 역과 가까워질수록 가격이 더 높게 나타난다고 분석하였고, 역과의 거리에 따라 매매가격이 변화한다고 판단하였다. Kihwan Seo et al.(2019)<sup>26)</sup>는 접근 편리성이 상업용 부동산 가치와 유의미하게 연관될 것이며, 이동거리 감소가 상업용 부동산의 가치에 영향을 미치는지를 분석하기 위하여 100m 단위의 직선 거리를 측정하여 분석한 결과, 애리조나주 피닉스에서 분양된 상업용 부동산은 경전철역과 가까우면 가격 프리미엄이 발생하고 멀어지면 급격히 하락한다는 결과를 도출하였다. 지하철역과의 거리에 따른 건물의 가치를 연구한 정은상·김준형(2020)은 구도심 상권인 종로구와 중구에 집중하여 보행상권이 발달하면 지하철역과의 거리가 멀어지더라도 건물의 가격이 하락하지 않을 수도 있다는 가설을 설정하였다. 너비 8m 이상 도로에 접한 건물들은 지하철역으로부터 거리가 멀어질수록 가치가 감소하는 반면, 너비 8m 미만 도

20) 김형근·신종철, 전계논문, pp.69-88.

21) 김윤희·서광채·정준호, “지하철역에서 건물까지의 실제 이동거리 및 도로 꺾임 횟수가 중소형빌딩 매매가격에 미치는 영향: 강남 3구를 사례로”, 『감정평가학논집』, Vol.22 No.2, 한국감정평가학회, 2023, pp.159~192.

22) Sofia V. Dermisi · John F. McDonald, “Selling Prices/Sq. Ft. of Office Buildings in Downtown Chicago-How Much Is it Worth to Be an Old But Class A”, The Journal of Real Estate Research, 2010, Vol.32 No.1, pp.1-21.

23) Kihwan Seo · Deborah Salon · Michael Kuby · Aaron Golub, “Hedonic Modeling of Commercial Property Values: Distance Decay from the Links and Nodes of Rail and Highway Infrastructure”, Nohad A. Toulon School of Urban Studies and Planning, 2019, pp.859-882.

24) 정은상·김준형, “지하철역과의 거리와 건물의 가치, 그리고 보행 상권: 종로구와 중구의 비주거용 건물을 중심으로”, 『국토계획』, 제55권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2020, pp.81-93.

25) Sofia V. Dermisi · John F. McDonald, op. cit., Vol.32 No.1, pp.1-21.

26) Kihwan Seo · Deborah Salon · Michael Kuby · Aaron Golub, op. cit., pp.859-882.



로에 접한 건물들은 멀어질수록 가치가 증가한다는 결론을 얻었다.

이외에도 접근성을 분석함에 있어서 직선거리를 사용한 연구는 김형근·신종철(2014), 신보연·유선중(2018, 2019)이 있다. 김형근·신종철(2014)<sup>27)</sup>은 2009년부터 2013년까지 서울지역 중소형빌딩 매매사례를 추출하여 토지 단위면적( $m^2$ )당 매매가격에 미치는 영향을 분석하면서 입지특성 변수에 지하철역과의 거리를 추가하였다. 신보연·유선중(2018)<sup>28)</sup>은 미활용 용적률이 중소형빌딩의 가격에 미치는 연구에서 지하철역과의 직선거리를 추가하여 분석하였다. 두 연구 모두에서 지하철과의 거리가 가까울수록 매매가격이 높게 형성된다는 분석결과를 산출하였다.

한편, 건물특성을 빌딩 매매가격 변화요인의 주요 변수로 분석한 선행연구는 다수가 있다. 대지면적, 연면적, 빌딩연령, 층 수, 용적률, 승강기 유무와 같이 건물특성에 따른 매매가격 변동요인을 분석한 선행연구가 다수 존재한다. 김형근·신종철(2014)<sup>29)</sup>은 1층 임대 면적의 비율이 높을수록, 주 용도가 소매 용도나 오피스 용도일 경우에 매매가격이 높게 형성된다는 결과를 산출하였다. 또한, 승강기가 설치되어 있을수록(김형근·신종철, 2014, 정광화·이명훈, 2022), 대지면적이 넓을수록, 용적률이 높을수록 주차대수에 따라 매매가격에 긍정적인 효과가 나타난다는 결과를 산출하였다(정광화·이명훈, 2022).

## 2) 분위회귀분석을 사용한 선행연구

분석 방법적인 측면에서 전통적인 OLS 회귀분석이 아닌 분위회귀분석으로 중소형빌딩을 대상으로 한 연구로는 신보연·유선중(2019), 대형 오피스빌딩을 대상으로 한 연구로는 양영준(2014)을 찾아볼 수 있다. 신보연·유선중(2019)<sup>30)</sup>은 2006년부터 2009년 서울지역에서 반복하여 매매된 거래사례를 추출하여 중소형빌딩 자본차익을 조건부 분위회귀분석과 OLS 회귀분석을 비교 분석한 결과, OLS 회귀분석 결과와 마찬가지로 계수의 방향성이 동일하게 나타났으나 분위회귀분석에서는 변수별로 각 분위마다 계수의 크기가 다르게 나타나서 보다 세밀하게 방향성과 영향을 파악 할 수 있다는 결론을 얻었다. 대형 오피스빌딩 매매가격 결정요인을 분석한 양영준(2014)<sup>31)</sup>은 건축연령, 대지면적, 층 수, 연면적과 같은 건물특성 변수와 환율, 금리변수를 투입하여 분위회귀분석한 결과, 연면적은 전 분위에서 긍정적인 효과가 나타났으며, 경과연수는 높은 가격의 오피스일수록 낮은 가격의 오피스보다 동일한 경과연수에서 매매가격이 높게 나타났다. Firpo et

27) 김형근·신종철, 전계 논문, pp.69-88.

28) 신보연·유선중, 전계 논문, pp.195-213.

29) 김형근·신종철, 전계논문, pp.69-88.

30) 신보연·유선중, 전계논문, pp.89-106.

31) 양영준, 전계논문, pp.89-101.

al.(2007)<sup>32)</sup>가 제안한 비조건부 분위회귀분석을 오피스빌딩 특성가격모형에 이용한 연구는 찾아보기 쉽지 않지만, 아파트를 대상으로한 연구로는 한제선·이창무(2017, 2019)의 연구가 발견된다. 특히 한제선·이창무(2019)<sup>33)</sup>는 OLS가 제공하는 조건부 평균의 단일한 영향력의 한계점을 지적하였고, 조건부 분위회귀분석은 상이한 가격 그룹이 연결되는 문제가 나타나는 것을 지적하였다. 이 연구에서 비조건부 분위회귀분석의 결과, 고가주택일수록 어메니티 시설에 민감해지는 것으로 나타나는 것을 미루어 볼 때 다른 분석방법보다 상식에 부합한다는 것을 알 수 있다.

## 2. 연구의 차별성

중소형빌딩의 특성가격모형에 대한 선행연구에서는 접근성과 건물특성과 같은 설명변수를 OLS와 조건부 분위회귀분석을 이용하여 추정하였지만, Firpo et al.(2007)가 제안한 RIF 방식의 비조건부 분위회귀분석으로 분석한 사례는 찾아보기 쉽지 않다. 이에 본 연구는 선행연구의 방법론과는 차별적으로 비조건부 분위회귀분석을 통하여 OLS나 조건부 분위회귀분석보다 세밀하게 중소형빌딩 매매가격에 영향을 미치는 요인들을 발견해 내고자 한다. 따라서 본 연구에서는 분포 접근에 더 유용한 비조건부 분위회귀모형을 사용하여 중소형빌딩 매매가격 분포에 따른 변수의 방향성과 영향력을 분석하고자 한다. 물론 비조건부 분위회귀분석을 하기에 충분한 방대한 자료를 구축한 것은 중소형빌딩의 특성가격모형에 대한 기존의 선행연구에서의 조건과 비교에서 차별성을 지닌 것이라고 할 수 있다.

## Ⅲ. 분석자료와 방법

### 1. 분석자료

본 연구는 중소형빌딩의 매매가격에 미치는 영향을 분석하기 위하여 종속변수인 매매가격과 독립변수인 특성 변수들에 대한 방대한 자료를 구축하였다. 중소형빌딩에 대한 개념과 정의는 명확하게 규정되어 있지는 않지만 본 연구에서 중소형빌딩은 연면적 400㎡ 이상 10,000㎡ 이하의 건축물 중에서 주 용도가 근린생활시설인 일반건축물을<sup>34)</sup> 대

32) Firpo, S., Fortin, N.M., Lemieux, T., op. cit., JEL No. C14, C21, J31.

33) 한제선·이창무, 전계논문, pp.35-48.

34) 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 의한 일반건축물은 집합건축물 외의 건축물을 말한다.

상으로 하였다. 이를 위하여 분석 자료는 국토교통부에서 발표한 2009년부터 2020년 실거래가 데이터 중 서울시 강남구, 서초구, 송파구, 종로구, 중구에서 거래된 연면적 400 m<sup>2</sup> 이상, 10,000m<sup>2</sup> 이하의 일반건축물을 대상으로 하였다.<sup>35)</sup> 그 결과 추출된 표본 중 건축물대장 상 주 용도가 제1종과 제2종 근린생활시설인 건축물 3,900개의 방대한 빌딩 자료를 이용하였다. 선행연구에서 대형 오피스빌딩은 양영준(2014)<sup>36)</sup>의 연구에서 533개, 중소형빌딩은 신보연·유선중(2019)<sup>37)</sup>의 연구에서 204개의 표본을 사용하여 분위 회귀분석을 하였다. 그러나 본 연구에서는 3,900개의 표본을 사용하여 분위회귀분석 하였으며, 표본의 세부 주소와 건축물 특성을 확인하기 위하여 건축행정시스템 세움터의 건축물 데이터를 사용하였다. 그리고 김윤희·서광채·정준호(2023)<sup>38)</sup>에서 발견한 중소형빌딩의 특성인 도로 꺾임 횟수와 실제 이동거리에 대한 자료도 주소 데이터를 기반으로 세밀하게 구축하였다.

## 2. 분석방법과 모형

본 연구는 통계프로그램 StataMP 13을 사용하여 Firpo et al.(2007)<sup>39)</sup>가 제안한 RIF 방식의 비조건부 분위회귀분석 방법으로 분석하였다. 이 분석방법은 ‘분포’ 접근을 통해 집단 내 효과뿐만 아니라 집단 간 효과를 동시에 파악할 수 있으며, 선형모형에 기반하기 때문에 계산하고 이해하기 쉽다는 이점도 있는 것으로 평가받고 있다(정준호, 2020<sup>40)</sup>). 따라서 분석대상인 중소형빌딩이 갖는 여러 특성을 감안하면 다양한 분포별 영향력을 확인할 수 있는 비조건부 분위회귀분석을 할 필요가 있다. 즉 중소형빌딩은 입지여건, 토지의 이용 성격, 상권, 건물의 특성 등 매매가격에 영향을 줄 수 있는 다양한 성격 때문에 매매가격은 그 가격대별로 상이한 요인에 의하여 영향을 받을 것으로 예상되기 때문이다. 만약에 이러한 특성을 무시하고 각 특성의 결정요인을 평균치로 제시하는 것은 다양한 특성을 지닌 중소형빌딩의 매매가격 분포를 고려하지 않음으로 인하여, 전체 분포에서 중소형빌딩의 각 설명변수들이 점하는 위치에 따라 결정요인의 영향력이 실제와 다르게 나타날 수 있다.

Firpo et al.(2007)<sup>41)</sup>가 제안한 비조건부 분위회귀분석의 특징은 종속변수로 RIF[또는

35) 분석대상을 서울시의 CBD와 KBD로 한정된 것은 대형 오피스빌딩 4개 권역 중에서 중소형빌딩의 거래가 활발한 두 개 지역을 선정한 것이다.

36) 양영준, 전계논문, pp.89-101.

37) 신보연·유선중, 전계논문, pp.89-106.

38) 김윤희·서광채·정준호, 전계논문, pp.159~192.

39) Firpo, S., Fortin, N.M., Lemieux, T., op. cit., JEL No. C14, C21, J31.

40) 정준호, 전계논문, pp.193-238.

41) Firpo, S., Fortin, N.M., Lemieux, T., op. cit., JEL No. C14, C21, J31.

IF(Influence Function)]을 사용한다는 것이 RIF 회귀분석이 기존 방법과 차별화되는 점이다(정준호, 2020<sup>42</sup>). 이는 영향함수(Influence Function, IF)와 관련되어 있으며, 분포 통계량에 특정 관측치가 미친 영향을 측정하는 분석 기법이다. 햄펠(Hampel, 1974)<sup>43</sup>은 IF를 다음과 같이 정의한다.

$$IF(y;v(F)) = \lim_{\epsilon \rightarrow 0} \left( \frac{[v(1-\epsilon)F + \epsilon\delta_y] - v(F)}{\epsilon} \right), 0 \leq \epsilon \leq 1 \dots\dots\dots <식 3-1>$$

<식 3-1>에서  $v$ 는  $Y$ 의 분포 통계량이고,  $F$ 는  $Y$ 의 누적 분포이고,  $\epsilon\delta_y$ 는  $y$ 값을 질량으로 하는 분포를 말한다.

RIF는  $y$ 값에서 확률분포  $F$ 를 가지는 추정치로서 이는 IF에 통계량  $v(F)$ 를 더해 얻을 수 있다. 이를 수식으로 표현하면 <식 3-2>와 같다.

$$RIF(y;v(F)) = v(F) + IF(y;v(F)) \dots\dots\dots <식 3-2>$$

정의에 따라 IF의 기댓값은 0이다. 따라서 RIF의 기댓값은  $v(F)$ 이다. 이를 이용하면 평균 통계량의 회귀는 최소자승법(Ordinary Least Square, OLS)에 의한 추정치와 동일하다.

어떤 분위 수( $T^{th}$ ) RIF의 기댓값은 해당 분포 통계량이다( $q_T = E[RIF(y;q_T)]$ ). 오차항의 기댓값은 0에 근사한다(Firpo et al., 2009)<sup>44</sup>. 또한  $RIF(y;q_T)$ 의 조건부 기대의 기댓값은 비조건부 기댓값이라는, 즉 조건부 평균의 평균은 비조건부 평균이라는 반복 기댓값(iterated expectation)의 법칙을 적용하면 <식 3-3>으로 나타낼 수 있다.

$$E_X[E(RIF(y;q_T)|X)] = E(X)'\beta \dots\dots\dots <식 3-3>$$

<식 3-3>에서  $\beta$ 는 RIF 회귀의 파라미터를 나타낸다. 이는 설명변수  $X$ 의 평균값 변화에 따라 분포 통계량  $v(F_Y)$ 이 어느 정도 변했는지를 나타내는 한계값을 의미한다. 이

---

42) 정준호, 전계 논문, pp.193-238.  
 43) Hampel, F. R., "The influence curve and its role in robust estimation.", Journal of the American Statistical Association, Vol.69 No.346, 1974, pp.383-393.  
 44) Firpo, S. · Fortin, N.M. · Lemieux, T., "Unconditional quantile regressions", Econometrica, Vol.77 No.3, 2009, pp.953-973.

처럼 RIF 회귀는 선형 근사에 의존한다(정준호, 2020<sup>45</sup>).

분포 통계량이 분위수인 경우  $RIF(y; q_T) = q_T + IF(y; q_T)$ 이고 <식 3-4>와 같이 나타낼 수 있다.

$$RIF(y; q_T) = q_T + \frac{\tau - 1(Y \leq q_T)}{f_Y(q_T)} \dots \dots \dots \text{<식 3-4>}$$

여기서  $q_T$ 는  $T$ 에서 추정된 표본의 분위수,  $f_Y(q_T)$ 는 커널(kernel) 함수로 추정된  $T$ 에서의 밀도다. 그리고  $1(Y \leq q_T)$ 은 관측치가  $T$ 초과 또는 미만에 있는지를 나타내는 변수이다.

Firpo et al.(2009)<sup>46</sup>가 제안한 RIF 회귀는 평균, 분산, 지니계수, 집중도 등과 같은 다양한 분포 통계량의 RIF 값을 종속변수로 하고 일련의 설명변수들에 대해 선형 회귀분석을 하는 것이다. 이에 따라 비조건부 분포 통계량에 미친 일련의 설명변수의 한계적 효과들이 추정될 수 있다(정준호·남중석, 2019)<sup>47</sup>.

### 3. 변수의 정의 및 기술 통계량

#### 1) 변수의 정의

본 연구에서 사용하는 종속변수는 대지 단위면적당( $m^2$ ) 매매가격의 자연로그값이다. 중소형빌딩 매매시장에서는 일반적으로 대형 오피스빌딩 매매가격 요인분석에 사용하는 연면적을 기준으로 한 매매가격이 아닌 대지 단위면적( $m^2$ )당 매매가격을 사용하여 가격 수준을 비교한다(김형근·신중철, 2014)<sup>48</sup>. 그 이유는 중소형빌딩은 대형 오피스빌딩에 비해 거래 주체가 개인의 비중이 높고 정확한 건물 가치 감가상각을 계상하지 않을 뿐 아니라 신축보다 구축의 비중이 높아서 매매 시 건축물 가치에 대한 평가보다 대지 가격 평가에 비중을 두어 거래하기 때문이다. 또한 이분산의 문제를 해결하기 위하여 전체 매매가격이 아닌 단위면적( $m^2$ )당 매매가격을 종속변수로 사용한다(유명한·이창무, 2018)<sup>49</sup>.

45) 정준호, 전계논문, pp.193-238.

46) Firpo, S., Fortin, N.M., Lemieux, T., op. cit., pp.953-973.

47) 정준호·남중석, “근로자의 결합 노동시장 지위가 임금분포에 미친 효과”, 『동향과 전망』, No.106, 한국사회과학연구회, 2019, pp.229-267.

48) 김형근·신중철, 전계 논문, pp.69-88.

49) 유명한·이창무, “서울 오피스 빌딩 매매가격 결정요인 분석 : 부분매매를 중심으로”, 『부동산연구』, 제28

본 연구에서 설명변수는 접근특성, 건물특성, 수익특성의 3개 군으로 구성된다. 접근 특성은 이동거리와 도로 꺾임 횟수이다. 지하철역과 해당 표본 건물까지의 거리는 직선 최단거리 대신 도로망에 기초한 실제 이동 최단거리를 사용하였다. 정은상·김준형(2020)<sup>50)</sup>은 종로구와 중구에 위치한 비주거용 건물의 가치 연구에서 접근성에 따른 건물 가치 차이를 분석하기 위해 지하철역과 건물과의 거리를 도보 기준 최단거리로 측정하였고, Fuerst, Franz(2007)<sup>51)</sup>는 맨하튼 시장 임대료 결정요인 연구 시 지하철역과 해당 건물까지의 거리계산을 위해, 그리드 구조를 고려한 소위 맨하튼거리를<sup>52)</sup> 사용하였다. 이와 같이 지하철역에서 건물까지의 실제 동선을 고려한 최단거리를 구하여 건물 가치를 연구하는 다양한 시도가 이루어졌다. 표본 수집의 편리함을 이유로 직선 최단거리로 분석할 경우 한국의 도심지처럼 촘촘한 도로망에 따라 건축된 빌딩들에 도달하는 경우에는 분석 오류가 발생하게 된다. 따라서 정확한 매매가격 결정요인 분석을 위해 실제 이동거리를 변수로 넣는 것이 필요하다. 본 연구의 도로 꺾임 횟수는 실제 이동거리를 측정할 때 도로망 형태에 따라 블록 모서리를 회전하여 건물까지 도보로 이동할 경우 도로를 몇 번 꺾어서 도착하였는가에 대한 횟수이다. 도시 공간 구조상 도로형태는 일직선이 될 수 없고 격자형이나 그물형 등 다양한 구조로 나타나게 된다. 강남 3구와 같이 도시계획에 의하여 도로망이 형성된 지역은 주로 격자형 도로이며, 이 경우에도 지하철역에서 건물까지의 동선은 일직선으로만 진행되기 어렵다. 종로구, 중구와 같은 구도심의 경우에는 도로형태가 체계화되지 않아서 여러 번의 도로를 꺾어서 들어가야 하는 건물들이 다수 존재하므로 이는 매매가격에 영향을 줄 수 있다.

둘째, 건물특성 변수에는 빌딩연령, 빌딩연령의 제곱, 승강기 수, 대지면적, 용적률, 연면적, 연면적의 제곱을 포함하였다. 이용만(2008)<sup>53)</sup>은 단위면적당 가격을 종속변수로 사용할 경우, 독립변수에 부동산 규모 변수를 제외하는 것이 타당하나 부동산 규모에 따라 단위면적당 가격이 달라진다고 판단된다면, 독립변수에 부동산 규모 변수를 넣는 것이 타당하다고 하였다. 본 연구도 설명변수에 부동산 규모 변수에 해당하는 용적률,

집 제2호, 한국부동산연구원, 2018, pp.7-20.

50) 정은상·김준형, 전제논문, pp.81-93.

51) Fuerst, Franz, "Office Rent Determinants: A Hedonic Panel Analysis", Munich Personal RePEc Archive, MPRA Paper No.11445. 2007.

52) 맨하튼 거리는 19세기 수학자 헤르만 민코프스키가 고안한 용어임. Fuerst, Franz(2007)은 접근성 데이터(Accessibility data) 수집 시 각 건물에 x와 y 좌표를 할당한 후, 각 건물과 가장 가까운 지하철역 사이의 거리를 계산하였다. 이때 직선 거리를 사용하는 대신, 사례 연구 영역의 그리드 구조를 고려한 맨하튼 거리를 사용했다("Office Rent Determinants: A Hedonic Panel Analysis", MPRA Paper No.11445).

53) 이용만, "헤도닉 가격 모형에 대한 소고", 「부동산학연구」, 제14집 제1호, 한국부동산분석학회, 2008, pp.81-87.

연면적, 대지면적을 포함한다. 연면적의 제곱 변수는 대형 오피스빌딩 선행연구에서 나타난 것과 같이 연면적이 넓으면 매매가에 정(+)의 영향이 중소형빌딩의 분위별 분포에서도 동일하게 정(+)의 영향이 나타나는지 보기 위하여 추가한다. 또한 정광화·이명훈(2022)<sup>54</sup>은 선행연구에서 빌딩연령이 높아지면 매매가격은 하락하나 강남 3권역의 소형 오피스빌딩의 경우 개발 가능성 때문에 매매가격이 높아진다는 결과를 보여준다. 빌딩의 개발 가능성을 확인하기 위하여 빌딩연령의 제곱 변수를 추가하여 노후도에 따른 감가상각 영향과 재건축에 대한 영향이 분위별로 나타나는 영향력의 정도와 방향을 분석한다.

셋째, 수익특성에는 임대료를 포함하여 분위별로 임대료가 미치는 영향이 어떻게 다르게 나타나는지 분석한다. 임대료 자료가 상대적으로 잘 정리된 대형 오피스빌딩에 비해 중소형빌딩의 임대료는 자료 취득의 어려움으로 인하여 선행연구에서는 변수에 거의 사용하지 않았으나, 신보연·유선중(2019)<sup>55</sup>의 중소형빌딩 자본차익 영향 연구에서는 매도 시점의 임대료를 수익률로 환산하여 변수로 사용하였다. 본 연구에서도 임대료를 독립변수에 추가한다. 건물의 임대료가 확인되는 건물은 그대로 사용하며, 없는 경우에는 추정임대료를 사용한다. 임대료는 층별로 상이하며, 계약형태도 획일적이지 않기 때문에 본 연구에서는 네이버(NAVER) 부동산에 실린 임대 광고 중 매매대상 건물의 최 인접지에 위치한 빌딩의 1층 단위면적( $m^2$ )당 임대료에 한국부동산원이 발표한 층별 효용비율을 적용하여 각 빌딩의 층별 면적에 반영하여 산출한다.

또한, 시간의 흐름과 지역 효과를 통제하기 위하여 연도 더미, 지역 더미, 용도지역 더미를 추가하여 시간과 토지 용도에 따른 효과를 통제한다. 연도 더미는 2009년부터 2020년까지의 부동산시장 변화에 따른 가격변동을 통제하기 위해 2020년 기준 지수를 100으로 하여 각 연도별 서울시 소비자물가지수를 반영하여 더미 변수 처리하였다. 부동산 실거래가 신고제는 2006년부터 시행되었으나 2006년부터 2008년은 제도 시행 초기 단계여서 불안정한 측면이 있고, 2021년부터 2023년까지는 부동산 가격 급등과 급락으로 인해 안정적인 실거래가의 분석이 어렵다고 판단하여 분석에 포함하지 않는다. 지역 특성 중 자치구 더미는 매매가격에 영향을 미칠 수 있는 구 별 특성과 해당 빌딩 입지 간의 상관관계를 통제하기 위하여 강남 3구와 종로구, 중구를 구 별 더미 변수 처리하였다. 기준이 되는 자치구는 각 구 별 매매가격 차이를 보기 위하여 단위면적( $m^2$ )당 매매가

54) 정광화·이명훈, 전계논문, pp.291-306; 서울시 소재 빌딩을 대상으로 한 분석에서 GBD(강남 3권역)은 노후된 건물이 가장 많았음에도 매매가격이 가장 높은 수준으로 나왔고, 연구자는 개발 가능성 때문에 나타난 결과로 분석하였다.

55) 신보연·유선중, 전계논문, pp.89-106.

격이 중간 위치를 차지한 서초구를 기준으로 분석하였다. 지역특성 중 용도지역 더미는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정한 용도지역에 따라 용적률이 달라지므로 이를 통제하기 위하여 더미 변수 처리하였으며, 기준 용도지역은 가장 빈번하게 거래가 일어나는 제3종 일반주거지역을 기준으로 분석하였다. 본 연구에 투입하는 종속변수와 독립 변수의 구성을 정리하면 <표 3-1>과 같다.

<표 3-1> 변수 구성

구분	변수명	단위	측정방법	
종속변수	(ln)단위면적당 매매가격	원	실질 매매가격을 대지면적(m <sup>2</sup> )으로 나누고 로그 취한 값	
독립 변수	접근 특성	도로 꺾임 횟수	회	지하철역에서 해당 건물까지의 도로 회전 수
		이동거리	100m	지하철역에서 해당 건물까지의 도보거리
	건물 특성	빌딩연령	년	매매 시점의 건축물대장 상 사용승인 연도
		빌딩연령 제곱	년	매매 시점의 건축물대장 상 사용승인 연도의 제곱
		승강기 수	대	해당 건물의 승용 승강기 대 수
		대지면적	m <sup>2</sup>	해당 건물의 대지면적
		용적률	%	대지면적 대비 사용 가능한 면적비율
		연면적	m <sup>2</sup>	건축물대장 상 연면적
		연면적 제곱	m <sup>2</sup>	건축물대장 상 연면적의 제곱
	수익 특성	(ln)단위면적당 추정 임대료	원	추정 월 임대료를 연면적(m <sup>2</sup> )으로 나누고 로그 취한 값
	시간 특성	거래연도	더미	2009년~2020년(기준연도 : 2009년)
	지역 특성	구	더미	강남구, 서초구, 송파구, 중구, 종로구(기준 구:서초구)
		용도지역	더미	제3종 일반주거지역(기준 지역)
				제2종 일반주거지역
제1종 일반주거지역,제1종 전용주거지역				
중심상업지역,일반상업지역,준주거지역				



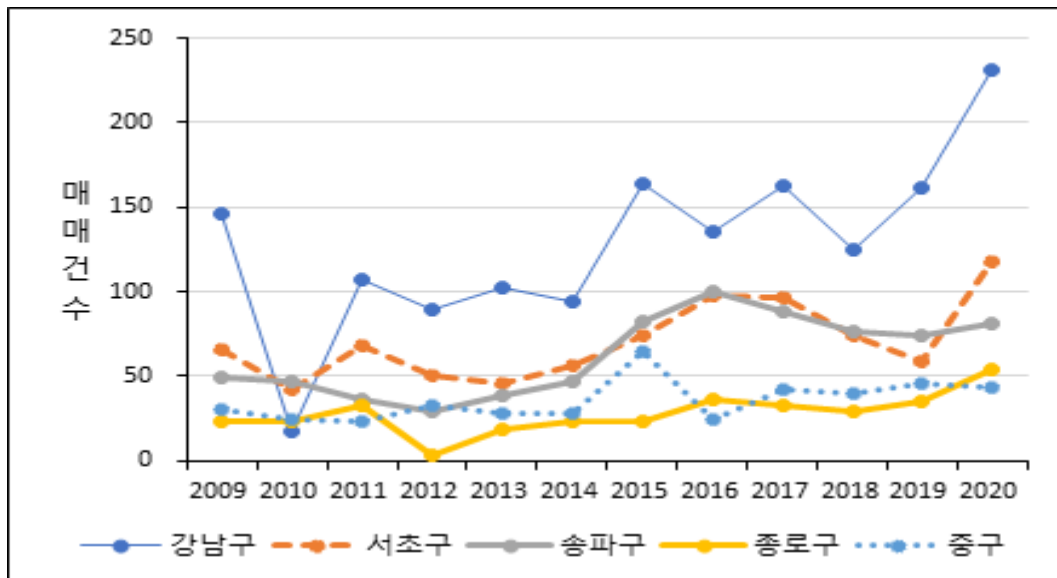
## 2) 기술통계량

<표 3-2>는 본 연구에서 사용되는 2009년부터 2020년 사이 거래된 중소형빌딩의 자치구 별 매매건수 비율을 정리한 것이다. 강남구, 서초구, 송파구, 중구, 종로구 순으로 거래빈도가 높게 나타난다.

〈표 3-2〉 자치구 별 매매건수 빈도

구분	합계	강남구	서초구	송파구	종로구	중구
매매건수	3,900	1,536	850	749	335	430
비율(%)	100	39.38	21.79	19.21	8.59	11.03

<그림 3-1>은 2009년부터 2020년 사이 연도별 매매건수를 자치구 별로 정리한 그래프로, 동일 기간 내에 비슷한 패턴으로 매매거래가 발생하였으나 강남구의 경우 매매건수 등락이 심한 것을 확인할 수 있다.



〈그림 3-1〉 자치구 별 매매거래 빈도

<표 3-3>은 본 연구에서 사용한 주요 변수들에 대한 기술통계량이다. 변수의 정규성 충족을 위하여 편차가 심한 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격과 단위면적(m<sup>2</sup>)당 임대료를 자연로

그로 변환하여 변수의 정규성을 확보하였다. 자연로그 변환한 단위면적( $m^2$ )당 매매가격의 왜도는 0.299, 첨도는 3.639이고 자연로그 변환한 단위면적( $m^2$ )당 임대료의 왜도는 0.068, 첨도는 3.894로 확인되어 편차가 심한 데이터의 정규성 가정이 충족됨을 확인하였다.<sup>56)</sup> 종속변수로 자연로그 변환한 단위면적( $m^2$ )당 매매가격의 평균값은 16.67이고 표준편차는 0.55로 확인되었다. 또한 최솟값은 14.71이며, 최댓값은 19.40, 중윗값은 평균과 유사한 16.63으로 확인되었다. 또한 단위면적( $m^2$ )당 임대료의 자연로그 값의 평균은 10.16, 중윗값은 10.15로 평균과 유사한 것을 확인할 수 있다. 지하철역에서 건물까지 도로를 몇 번 회전하여 도착하는지 측정하는 도로 꺾임 횟수는 최소 0회부터 최대 27회까지이며 평균 1.92회로 약 2회이다. 건물까지 강남구 3구의 경우 도로 꺾임 최대 횟수는 9회인 것에 비해, 10회 이상 27회까지의 표본은 모두 종로구에 위치한다. 강남구의 격자형태 도로와 달리 종로구, 중구와 같은 구도심은 계획되지 않은 구도로의 형태를 그대로 보존하고 있기 때문에 강남구에 비하여 건물까지의 접근성이 저하되는 것을 확인할 수 있다. 표준편차를 감안하면 약 68%에 해당하는 중소형빌딩이 약 5.4회 범위 안에 속하게 되는 것으로 분위별로 미치는 영향을 분석해야 하는 것을 시사한다. 빌딩연령의 최솟값은 0년이고 최댓값은 82년을 보이며 평균 약 22년을 나타낸다. 최솟값 0은 거래 발생한 연도에 신축한 빌딩이다. 최댓값 82는 종로구에 위치한 건물이며, 빌딩연령 47년부터 82년 사이 건물은 모두 종로구와 중구에 위치한다. 용적률 최솟값은 25.83%이고 최댓값은 1,489.31%이며, 용적률 1,000%대의 빌딩은 모두 중구에 위치한 건물연령 45년 이상의 일반상업지역의 건물이다. 승용 승강기 수는 최솟값 0대이고 최댓값 6대, 평균값 0.39대로 건물에 승용 승강기가 설치되지 않은 경우가 다소 존재함을 확인하였다. 연면적의 최솟값은 401.79 $m^2$ 이고 최댓값은 9,982.26 $m^2$ 이다. 대지면적의 최솟값은 36.40 $m^2$ , 최댓값은 2,084.70 $m^2$ 이다. 지하철역에서 건물까지 도로 형태에 따라 도로로 이동하는 이동거리 평균은 464m에서 최댓값 4,510m이다. 이동거리가 가장 먼 지역은 종로구 평창동에 위치하며, 제1종 일반주거지역에 위치하는 건물임에도 건축물 용도가 제1종 근린생활시설이다.

<표 3-3>은 이 연구에서 사용된 변수들에 관한 기술 통계량을 요약하고 있다. 단위면적( $m^2$ )당 매매가격과 도로 꺾임 횟수, 이동거리 모두 상당한 편차가 존재하는 것을 확인할 수 있으며 단위면적( $m^2$ )당 매매가격의 분위별로 변수들을 확인해야 하는 이유이다.

56) Patrick J. Curran·Stephen G. West · John F. Finch, “The Robustness of Test Statistics to Nonnormality and Specification Error in Confirmatory Factor Analysis”, Psychological Methods, Vol.1 No.1, the American Psychological Association, Inc., 1996, pp.16-29 ; 왜도는 절대값 기준으로 2미만, 첨도는 절대값 기준 7미만이면 자료가 정규성 가정을 만족하는 것으로 본다.

〈표 3-3〉 표본의 기술통계량

변수	표본 개수	단위	평균	표준편차	최솟값	중윗값	최댓값
(ln)단위면적당 매매가격	3900	원	16.67	0.55	14.71	16.63	19.40
(ln)단위면적당 임대료	3900	원	10.16	0.58	7.66	10.15	12.67
도로 꺾임 횟수	3900	회	1.92	1.80	0.00	2.00	27.00
빌딩연령	3900	년	22.66	11.41	0.00	23.00	82.00
용적률	3900	%	248.66	111.76	25.83	230.69	1489.31
승용승강기 수	3900	대	0.39	0.55	0.00	0.00	6.00
연면적	3900	m <sup>2</sup>	1247.89	1193.48	401.79	859.01	9982.26
대지면적	3900	m <sup>2</sup>	367.29	219.93	36.40	311.50	2084.70
이동거리	3900	100m	4.64	3.97	0.01	3.83	45.10

## IV. 실증분석

### 1. OLS회귀분석 결과

중소형빌딩 매매가격에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위해 OLS 회귀분석과 비조건부 분위회귀분석을 이용하여 분석한 결과를 <표 4-1>과 <표 4-2>에 정리하였다.

우선 비조건부 분위회귀를 추정하기 전에 분위로 구분하지 않은 OLS 회귀분석으로 각 변수들이 매매가격에 미치는 영향력을 검토하고 모형이 적절히 식별되었는지 확인하고자 한다. 본 연구에서는 이분산성의 문제를 해결하기 위하여 Robust 추정을 통하여 회귀분석을 실시하였다. F값은 유의수준 1% 하에서 유의하게 나타나 모형은 적합한 것으로 확인되었으며, VIF 분석결과 Mean VIF 3.90으로 다중공선성에 문제가 없음이 확인되었다. 모형의 설명력을 나타내는  $R^2$ 은 62.4%,  $adj.R^2$ 은 62.2%로 도출되었다. 표준화 회귀계수에서 주요 변수들인 ln 임대료, 도로 꺾임 횟수, 이동거리, 빌딩연령, 빌딩연령의 제곱, 승강기 수, 대지면적, 용적률, 연면적과 연면적의 제곱 모두 유의미하며, 특히 도로 꺾임 횟수가 임대료, 승강기 수와 함께 높은 비중을 차지하는 것으로 나타나 접근성의 중요성이 매우 의미있게 산출되었다.

수익특성에서 주요 변수인 임대료는 대형 오피스빌딩 선행연구에서와 같이 중소형빌딩에서도 임대료가 증가하면 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 상승한다는 연구 결과가 나왔다.

접근성 분석결과, 도로 꺾임 횟수는 1회 늘어남에 따라 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 3.8%씩 하락한다는 결과가 나왔다. 중소형빌딩은 대형빌딩이 주로 위치한 대로변보다 이면에 입지하기 때문에 도로형태에 따라 건물까지 한 번씩 꺾여서 들어감에 따라 접근성이 떨어지기 때문으로 판단된다. 지하철역에서 건물까지 100m 이동 시 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 유의미하게 약 1.4%씩 하락한다는 결과가 나와서 선행연구와 같이 지하철역으로부터 이동 거리가 늘어나면 매매가격에는 부(-)의 영향으로 나타나는 것을 확인하였다(김형근·신종철, 2014<sup>57)</sup>, 정천희, 2015<sup>58)</sup>, 이새나리·윤영식, 2018<sup>59)</sup>).

건물특성에서 연면적의 영향력은 대형빌딩에서의 매매가격 결정요인과는 조금 다른 결과가 나왔다. 양영준(2014)<sup>60)</sup>과 McDonald(2010)<sup>61)</sup>는 대형빌딩의 매매가격 결정요인 연구에서 연면적이 늘어날수록 매매가격에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 분석했지만, 본 연구에서는 연면적 8,566m<sup>2</sup>까지는 긍정적이지만 변곡점 이상 증가하면 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 소폭 하락하는 현상이 나타난다.<sup>62)</sup> 이는 대형빌딩 연구에서 연면적이 늘어나면 매매가격이 상승하는 변수로 작용하는 것과는 다른 해석이다. 대형빌딩은 집적 효과와 효율성의 증가로 연면적의 공급이 매매가격 상승요인으로 작용하지만 본 연구결과 중소형빌딩에서는 연면적이 일정수준 이상 증가할 경우 매매가격이 하락한다. 김윤희·서광채·정준호(2023)<sup>63)</sup>의 연구에서 대형빌딩과 달리 중소형빌딩은 승강기가 설치되지 않은 건물의 비중이 높고, 승강기가 없는 건물의 고층일수록 연면적이 늘어난 만큼 비례하여 임대료를 책정하기 어렵다고 하였다. 그리고 대형빌딩과 달리 중소형빌딩은 승강기 유무와 이동거리 및 도로 꺾임 횟수와 같은 조건들의 영향으로 연면적이 증가한다 하더라도 임대료를 동일 비율로 상승시키기 힘든 결과, 일정 면적 이상일 경우 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격에 부정적인 영향을 준다고 하였다.

또한 건물특성에서 승강기 수가 늘어남에 따라 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 8.7% 상승한다. 이는 본 연구의 기술통계량에서 확인한 결과 승강기가 없는 빌딩의 비중이 50% 이상이고,<sup>64)</sup> 승강기가 있는 빌딩은 없는 빌딩에 비해 매매시장에서 확연한 경쟁력이 있

57) 김형근·신종철, 전제논문, pp.69-88.

58) 정천희, “중소형 오피스빌딩 매매가격 결정 영향요인에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 석사학위 논문, 2015.

59) 이새나리·윤영식, “서울시 오피스빌딩 매매가격 결정영향요인에 관한 연구-금융위기 이전과 이후를 구분하여 연구”, 「주거환경」, 제16권 제2호, 한국주거환경학회, 2018, pp.25-42.

60) 양영준, 전제논문, pp.89-101.

61) Sofia V. Dermisi·John F. McDonald, op. cit., Vol.32 No.1, pp.1-21.

62) 변곡점은 다음과 같이 산정하였으며(Weisbers, 2005) 다른 변수들의 변곡점 또한 같은 방식으로 산정하였다. 변곡점 = -(연면적의 회귀계수)/(2×연면적 공급의 회귀계수)

63) 김윤희·서광채·정준호, 전제논문, pp.159~192.

64) 본 연구의 표본 3,900개 중 63.18%인 2,464개의 건물에 승강기가 설치되어 있지 않다.

음을 확인할 수 있다. 빌딩연령 변수와 빌딩연령의 제곱 변수는 선행연구들에서와 같이 동일한 방향으로 각각 계수의 값이 (-)와 (+)이며, 거래 당시 빌딩연령에 대한 단위면적( $m^2$ )당 매매가격이 아래로 볼록한 2차곡선 형태로 나타난다(차승호·한제선·이창무, 2018)<sup>65</sup>). 이는 건물이 오래될수록 건물 감가상각으로 건물 가치가 떨어지는 것을 반영하는 것이며, 실증분석 결과 빌딩연령 20.04년을 변곡점으로 긍정적 효과가 나타난다. 이러한 현상은 서울시 전 지역 오피스빌딩 매매가격을 연구한 양영준(2014)<sup>66</sup>의 연구에서도 나타난다. 본 연구에서 대지면적이 넓어질수록 매매가격에 음(-)의 영향을 끼치는 것으로 나타난다. 중소형빌딩 시장에서는 대지 단위면적( $m^2$ )당 매매가격을 사용하여 실제 거래를 하는 경우가 많다(김형근·신종철, 2014<sup>67</sup>)고 하였으며, 타 지역에 비해 매매가격이 높은 강남 3구의 경우 대지면적이 넓어질수록 매수금액에 부담이 가중되어 단위면적( $m^2$ )당 매매가격이 하락하는 효과가 나타나는 것으로 판단된다.

〈표 4-1〉 OLS 및 비조건부 분위회귀분석 결과

변수	구분	OLS		UQR			
		mean	VIF	10%분위	20%분위	30%분위	40%분위
수익 특성	In 임대료	0.1591*** (15.78)	1.17	0.0627*** (3.58)	0.1060*** (6.66)	0.1328*** (8.83)	0.1467*** (9.55)
접근 특성	도로 꺾임 횟수	-0.0384*** (-9.12)	1.96	-0.0543*** (-5.80)	-0.0387*** (-5.21)	-0.0369*** (-5.52)	-0.0336*** (-5.04)
	이동거리	-0.0142*** (-7.28)	2.05	-0.0197*** (-4.14)	-0.0194*** (-5.52)	-0.0136*** (-4.35)	-0.0116*** (-3.79)
건물 특성	빌딩연령	-0.0099*** (-6.15)	11.6	-0.0114*** (-4.30)	-0.0141*** (-5.20)	-0.0133*** (-5.13)	-0.0100*** (-3.86)
	빌딩연령의 제곱	0.0002*** (8.74)	10.9	0.0002*** (3.83)	0.0003*** (5.08)	0.0003*** (5.76)	0.0002*** (5.13)
	승강기 수	0.0870*** (6.49)	1.86	0.0998*** (4.91)	0.1129*** (5.69)	0.1186*** (6.24)	0.1163*** (5.94)
	대지면적	-0.0004*** (-7.29)	5.82	-0.0003*** (-2.56)	-0.0001 (-5.20)	-0.0001 (-1.17)	-0.0002*** (-2.14)

65) 차승호·한제선·이창무, 전계논문, pp.3-21.

66) 양영준, 전계논문, pp.89-101 ; 경과 연수(age)는 0.4분위 이후부터 오피스빌딩 매매가격을 증가시키는 요인으로 작용하며, 이는 높은 가격의 오피스빌딩일수록 동일한 경과 연수라면 낮은 가격의 오피스빌딩 보다 매매가격이 높다는 의미로 해석하였다.

67) 김형근·신종철, 전계논문, pp.69-88.

	용적률	0.0009*** (9.57)	3.46	0.0004*** (2.98)	0.0006*** (4.39)	0.0005*** (4.04)	0.0005*** (3.63)
	연면적	0.0002*** (7.78)	26.5	0.0001** (2.26)	0.0001 (1.62)	0.0001*** (2.78)	0.0001*** (3.93)
	연면적의 제공	-1.0E-07*** (-5.15)	10.7	-1.0E-07*** (-3.13)	-9.1E-08*** (-2.83)	-1.0E-07*** (-3.30)	-1.2E-07*** (-3.85)
지역 특성 중 용도 지역	제2종일반	-0.1064*** (-8.05)	1.45	-0.1220*** (-5.15)	-0.2055*** (-9.30)	-0.2088*** (-9.99)	-0.2447*** (-11.59)
	제1종일반, 제1종전용	-0.0335 (-1.11)	1.31	-0.2013*** (-2.94)	-0.1450*** (-2.76)	-0.1628*** (-3.23)	-0.1701*** (-3.28)
	중심,일반상업 지역,준주거	0.1463*** (7.42)	2.16	-0.0266 (-0.79)	-0.0311 (-1.00)	0.0009 (0.03)	0.0202 (0.67)
상수		14.8162*** (133.18)		15.6504*** (79.59)	15.2251*** (84.76)	14.9724*** (88.59)	14.8784*** (86.34)
$R^2$		0.624		0.237	0.324	0.385	0.412
$adj.R^2$		0.622		0.231	0.319	0.381	0.408
RIF mean		16.666		16.021	16.207	16.365	16.498
표본수		3900		3900	3900	3900	3900

〈표 4-2〉 OLS 및 비조건부 분위회귀분석 결과

변수	구분	UQR				
		50%분위	60%분위	70%분위	80%분위	90%분위
수익 특성	In 임대료	0.1702*** (10.67)	0.1808*** (10.54)	0.1942*** (10.72)	0.1989*** (9.46)	0.2772*** (8.72)
접근 특성	도로 꺾임 횟수	-0.0298*** (-4.30)	-0.0295*** (-4.05)	-0.0255*** (-3.53)	-0.0222*** (-2.95)	-0.0304*** (-3.08)
	이동거리	-0.0118*** (-4.05)	-0.0101*** (-3.29)	-0.0065** (-2.03)	-0.0047 (-1.41)	0.0011 (0.26)
건물 특성	빌딩 연령	-0.0082*** (-3.02)	-0.0066** (-2.32)	-0.0050* (-1.65)	-0.0053* (-1.66)	-0.0111** (-2.33)
	빌딩 연령의 제공	0.0002*** (4.82)	0.0002*** (4.58)	0.0002*** (3.94)	0.0002*** (3.50)	0.0003*** (3.06)
	승강기 수	0.1473*** (7.22)	0.1328*** (6.21)	0.1107*** (4.27)	0.0687** (2.41)	-0.0175 (-0.42)
	대지면적	-0.0002** (-2.59)	-0.0004*** (-3.74)	-0.0005*** (-3.98)	-0.0005*** (-3.62)	-0.0006*** (-2.77)

	용적률	0.0004*** (2.81)	0.0004** (2.51)	0.0006*** (3.28)	0.0009*** (4.08)	0.0019*** (5.34)
	연면적	0.0002*** (4.29)	0.0002*** (5.86)	0.0003*** (5.70)	0.0003*** (4.77)	0.0002*** (2.84)
	연면적의 제곱	-1.1E-07*** (-3.48)	-1.7E-07*** (-5.02)	-1.8E-07*** (-4.65)	-1.5E-07*** (-3.43)	-2.8E-08 (-0.40)
지역 특성 중 용도 지역	제2종일반	-0.2121*** (-9.74)	-0.1554*** (-7.01)	-0.0992*** (-4.44)	-0.0495** (-2.09)	0.0423 (1.43)
	제1종일반, 제1종전용	-0.1190** (-2.33)	-0.0447 (-0.87)	0.0455 (0.85)	0.0718 (1.34)	0.2401*** (3.63)
	중심,일반상업 지역,준주거	0.0928*** (2.88)	0.1997*** (5.77)	0.2598*** (6.88)	0.3224*** (6.99)	0.4554*** (6.39)
	상수	14.6603*** (82.79)	14.56383*** (76.36)	14.4394*** (71.64)	14.4997*** (62.10)	13.7888*** (39.36)
	$R^2$	0.425	0.421	0.391	0.347	0.291
	$adj.R^2$	0.421	0.417	0.387	0.343	0.287
	RIF mean	16.631	16.771	16.930	17.103	17.367
	표본수	3900	3900	3900	3900	3900

주: 1) 표준오차는 Robust 표준오차임.

2) 괄호 안의 숫자는 t값이고, \* $p < 0.10$ , \*\* $p < 0.05$ , \*\*\* $p < 0.01$ 임.

## 2. 비조건부 분위회귀 분석

중소형빌딩의 특성인 설명변수들의 방향성은 전 분위에서 동일하게 나타나지만, 영향력은 분위별로 다르게 그리고 역동성이 있게 나타나고 있음을 <표 4-1>, <표 4-2>와 아래의 <그림 4-1>과 <그림 4-2>에서 확인할 수 있다. 주요 변수들 중 임대료, 도로 꺾임 횟수, 용적률, 빌딩연령, 빌딩연령의 제곱, 연면적이 p-value 10% 이내에서 전 분위에서 유효하고 변수별 방향도 동일하다. 이동거리는 10% 분위부터 70% 분위까지 5% 이내에서 모두 부(-)의 방향으로 유효하다. 승강기 수는 90% 분위기를 제외하고 전 분위에서 정(+ )의 효과로 유효하다. 대지면적은 10% 분위, 20% 분위기를 제외하고 부(-)의 방향으로 유효하다. 연면적은 20% 분위기를 제외하고 정(+ )의 방향으로, 연면적의 제곱은 90% 분위기를 제외하고 부(-)의 방향으로 유효하다.

<그림 4-1>은 단위면적( $m^2$ )당 매매가격에 각 특성들이 분위별로 미치는 영향력을 회귀계수 평균값을 기준으로 한 그래프이다. 수익특성 중 임대료의 영향력은 10% 분위에

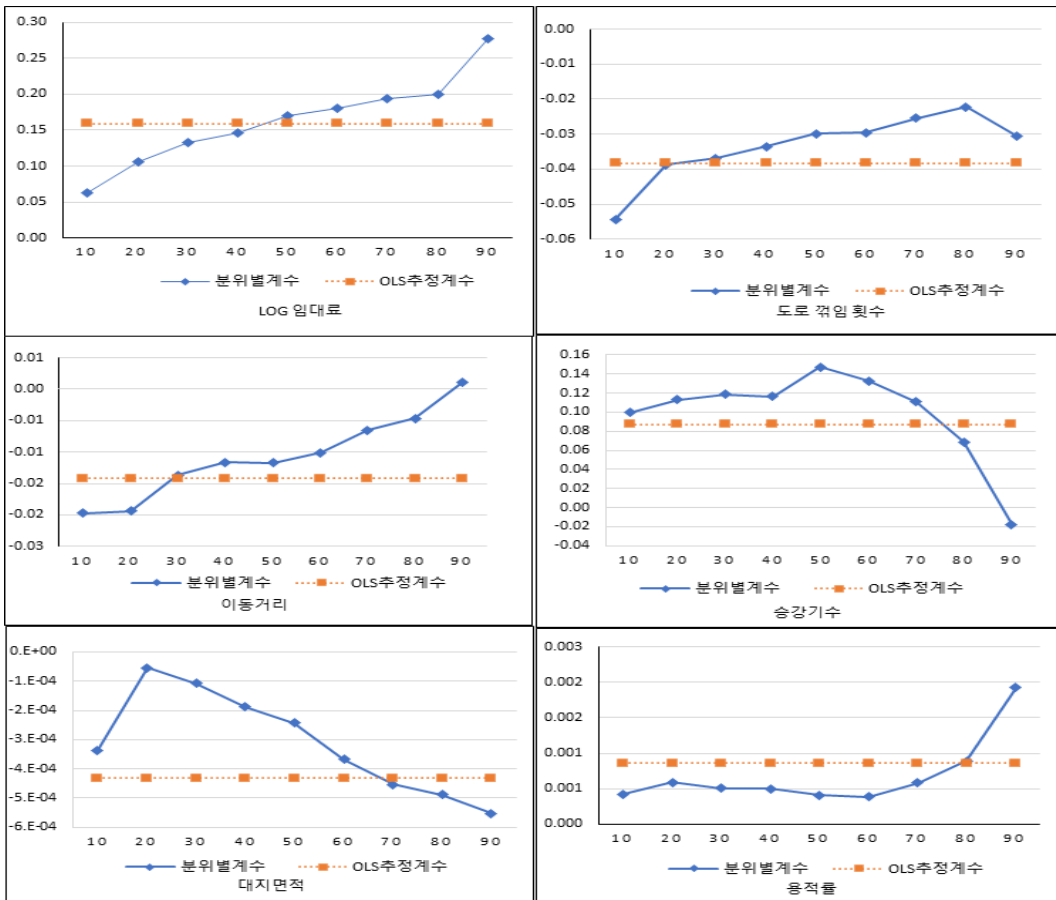
서 정(+)<sup>68</sup>의 방향으로 일관되게 우상향하며, 특히 90% 분위에서 영향력이 급상승한다. 임대료가 높아지면 빌딩 매매가격도 올라간다는 수익형빌딩의 전형적인 현상이 중소형빌딩 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격 전 분위에서 나타난다. 도로 꺾임 횟수에 대한 영향력은 10% 분위에서 가장 높은 5.43% 하락으로 나타나 10% 분위에서 가장 큰 영향력으로 매매가격에 반영된 것이 분위 분포에서 확인된다.

접근특성에서, 도로 꺾임 횟수는 부(-)의 영향으로 일관되게 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격에 반영되지만, 80% 분위 이상에서는 도로 꺾임 횟수가 매매가격에 미치는 영향력이 둔화되는 것을 확인할 수 있다. 저 분위에서 도로형태의 영향을 많이 받고 고 분위로 갈수록 도로형태의 영향을 적게 받는 결과가 도출되었는데, 이는 대도로변에서 가까운 빌딩일수록 매매가격이 높은 고 분위의 빌딩이어서 도로형태의 영향을 덜 받는 것으로 판단한다. 이동거리 역시 10% 분위 대비 일관된 부(-)의 방향으로 우상향 패턴을 보여준다. 고 분위에서 저 분위로 갈수록 지하철역에서 건물까지의 이동거리가 멀어져서 영향력이 상승하고 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 하락하는 현상이 나타난다.

건물특성 중 승강기 수는 10% 분위부터 50% 분위까지는 승강기 수가 증가할수록 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 유효하게 상승하는 정(+)<sup>68</sup>의 영향을 보이나, 60% 분위부터 80% 분위까지는 영향력이 감소한다. 90% 분위는 유효하지 않다. 이는 일정 분위까지는 승강기 수 증가가 매매가격에 긍정적인 영향을 주지만, 한계효용체감법칙에 따라 60% 분위부터는 승강기 수의 증가가 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격 상승에 미치는 영향력이 급격하게 둔화되는 것을 보여준다. 또한, 대지면적은 고 분위일수록 미치는 영향이 음(-)의 방향으로 커짐을 확인할 수 있다. 10% 분위 외 모든 분위에서 대지면적이 넓어지면 매매가격이 하락한다는 현상이 고 분위로 갈수록 두드러지게 나타난다. 앞에서 설명한 바와 같이 건물 감가상각으로 인하여 대지면적으로 거래되는 중소형빌딩 시장에서는 대지면적이 넓어질수록 매수금액에 대한 부담이 가중되어 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 하락하는 효과가 나타나는 것으로 판단한다. 용적률은 전 분위에서 유효한 양(+)<sup>68</sup>의 영향이 나타나며 80% 분위 이상에서는 용적률이 높아질수록 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 급격히 높아짐을 확인할 수 있다. 이 분위는 국토의 계획 및 이용계획에 의한 용도지역 중 중심상업지역, 일반상업지역이 밀집된 구간으로 용적률에 따라 토지의 효율성이 증대되어 매매가격에 반영된 것으로 판단한다.<sup>68)</sup>

68) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 당해 연구에 포함된 용도지역의 서울시 기준 최대 용적률은 다음과 같다. 중심상업지역:1,000%, 일반상업지역 : 800%, 준주거지역:400%, 제3종일반주거지역:250%, 제2종일반주거지역:200%, 제1종일반주거지역:150%, 제1종전용주거지역: 100%임.



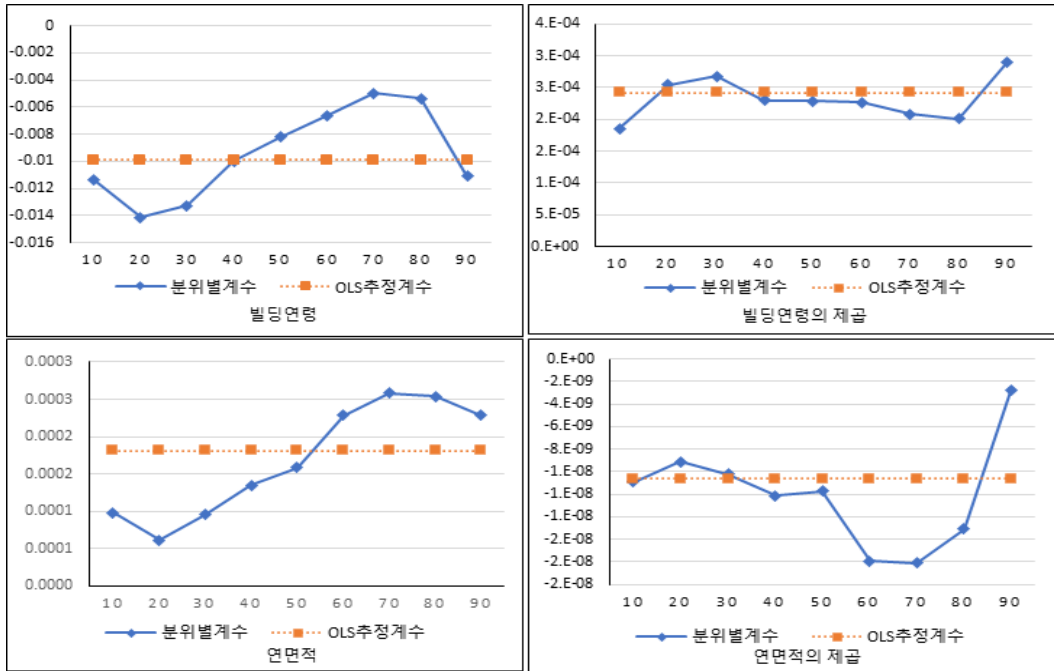


<그림 4-1> 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격 영향요인의 분위별 회귀계수

<그림 4-2>는 빌딩특성인 빌딩연령과 연면적, 그리고 각 제곱 변수들의 영향력 그래프이다. 빌딩연령과 연면적은 전 분위에서 각각 음(-)과 양(+의 방향으로 반대의 패턴을 보여주고 있다. 빌딩연령은 저 분위에서는 영향력이 높게 나타나 빌딩연령이 오래될수록 가격이 하락하지만, 40% 분위 이상에서는 매매가격에 미치는 부정적인 영향력이 감소하는 것을 확인할 수 있다. 이는 주택가격을 분위회귀분석한 김희호·박세운(2013)<sup>69</sup>의 연구에서 고가 아파트일수록 경과연수가 단기화되는 결과와 같은 현상이다. 반면, 연면적은 저 분위에서 영향력이 낮게 나타나지만 고 분위로 갈수록 연면적이 증가하면 사용 효

69) 김희호·박세운, “서울 주택가격의 결정요인: 분위수 회귀분석”, 『주택연구』, 제21권 제2호, 한국주택학회, 2013, pp.141-168.

울성이 높아져서 매매가격에 반영되는 비율이 높아지는 것이 확인되었다. 그러나, 한계 효용체감에 의하여 80% 분위와 90% 분위에서는 정(+)의 효과가 감소하는 것을 확인할 수 있다. 빌딩연령은 전 분위에서 부(-)의 영향을 받지만, 전 분위에서 일정 빌딩연령 이후에는 정(+)의 효과가 나타난다.



〈그림 4-2〉 단위면적당(m<sup>2</sup>) 매매가격 영향요인의 분위별 회귀계수(변수:빌딩연령, 연면적)

빌딩연령의 분위별 변곡점은 <표 4-3>와 같다. 연면적은 전 분위에서 양(+)의 영향을 받지만, 일정 면적 이상에서는 음(-)의 영향을 받으며 변곡점은 다음과 같다. 주택가격을 연구한 김희호·박세운(2013)<sup>70</sup>의 연구 결과와 같이 중소형빌딩에서도 빌딩연령의 변곡점 중 고 분위인 70% 분위가 11.9년으로 가장 짧고 저 분위 대비 고 분위일수록 부(-)의 영향을 미치는 빌딩연령이 짧아진다는 결과이다. 연면적의 변곡점은 20% 분위에서 3,364m<sup>2</sup>로 가장 적은 면적의 변곡점이 나타나 저 분위일수록 연면적 증가로 상승하는 매매금액에 대한 부담이 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격에 높게 반영된 것으로 판단한다.

70) 김희호·박세운, 전계논문, pp.141-168.

〈표 4-3〉 빌딩연령과 연면적의 분위별 변곡점

분위구분	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%
빌딩연령의 변곡점(년)	30.6	27.8	24.7	21.7	17.9	14.5	11.9	13.3	19.0
연면적의 변곡점(m <sup>2</sup> )	4,477	3,364	4,672	5,554	6,761	6,383	7,138	8,401	40,712

## V. 요약 및 결론

본 연구는 서울시 CBD와 KBD 권역에 소재하는 중소형빌딩의 특성가격모형을 비조건부 분위회귀방법으로 분석하였다. 부동산 실거래가격이 보고되기 시작한 2009년부터 2020년까지 11년간 거래자료를 이용하여 중소형빌딩의 수익특성, 접근특성 및 건물특성의 3개 군 변수들이 그 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격 분포에 미치는 효과를 분석한 것이다. 분석결과에서 부(-)와 정(+)의 효과가 각각의 특성 변수들 내 전 분위에서 동일 방향으로 나타나지만, 매매가격 분포에서는 각 특성들의 영향력이 동일하게 평가되지 않으며 역동적 모습을 보이는 것으로 산출되었다.

첫째, 수익특성인 임대료는 전 분위에서 유효한 정(+)의 효과를 보이며, 저 분위에서 고 분위로 갈수록 임대료 증가에 따른 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격에 대한 영향력이 증가한다. 임대료가 증가할수록 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 상승하여, 중소형빌딩에서도 수익형 빌딩에서 요구하는 Cap Rate가 매매가격에 영향을 주는 것을 확인하였다.

둘째, 접근특성에서 도로 꺾임 횟수와 이동거리는 지하철역에서 건물까지 도착하기 위하여 1회 증가할 때마다, 그리고 이동거리가 100m 늘어날 때마다 유효한 전 분위에서 부(-)의 영향이 나타난다. 두 변수 모두 10% 분위에서 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격이 가장 크게 하락하고 고 분위로 갈수록 영향력이 감소하여 하락 폭이 줄어든다.

셋째, 건물특성 중 대지면적은 전 분위에서 부(-)의 영향력을 보이며, 특히 저 분위에서 고 분위로 갈수록 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격 하락률이 증가하여 대지면적이 넓어지면 매매금액에 대한 부담으로 저항이 있음을 확인하였다. 승강기 수는 전 분위에서 유효한 정(+)의 영향을 미치며, 50% 분위 이상에서는 한계효용체감법칙에 의하여 승강기 수가 일정 개수를 초과할 경우 단위면적(m<sup>2</sup>)당 매매가격에 영향력이 저하된다는 결과가 도출되었다. 용적률은 전 분위에서 정(+)의 효과를 보이며, 80% 분위, 90% 분위에서 특히 높

은 영향을 보인다. 이는 고 분위에 위치한 빌딩들이 주로 상업지역에 위치하여 매매가격에 반영된 때문이다. 빌딩연령은 전 분위에서 부(-)의 영향을 미치지만, 일정 빌딩연령을 초과하면 재건축의 효과로 오히려 매매가격이 상승하는 것을 확인하였다. 매매가격이 비선형으로 상승하는 지점은 분위별로 다르게 나타나고 고가의 빌딩일수록 빌딩연령이 단축된다. 반면, 연면적의 증가는 전 분위에서 정(+)의 영향력을 보이고, 저 분위에서 고 분위로 갈수록 연면적이 넓어지면 단위면적( $m^2$ )당 매매가격이 상승하는 효과가 커진다. 일정 연면적을 초과하면 대형빌딩과 달리 오히려 부(-)의 영향을 미친다는 연구 결과도 출되었다. 연면적은 저 분위에서 영향력이 낮게 나타나지만 고 분위로 갈수록 연면적이 증가하면 사용 효율성이 높아져서 매매가격에 반영되는 비율이 높아지는 것이 확인되었다.

요약하면, 분포 접근을 통해서 확인한 중소형빌딩 매매가격에 미치는 효과는 단위면적( $m^2$ )당 매매가격 분위별로 다르게 나타나며, 이는 설명변수의 특성과 가격대에 따라 매매가격을 보다 더 정확하게 평가해야 할 필요성을 보여준다.

본 연구는 학술적으로 중소형빌딩의 가격대별로 그 특성의 영향력이 다르다는 것을 방대한 자료를 이용하여 경험적으로 보여준 것에 그 의의가 있다고 생각한다. 또한 실무적으로 기준시가와 시가표준액 산정 및 감정평가 등 실무에서도, 중소형빌딩 가격대별로 그 특성의 영향력이 다르게 나타나는 것을 고려하여 가격을 산정하여야 한다는 결론을 도출함으로써 본 연구가 시사하는 바가 적지 않다고 생각한다. 그러나 본 연구는 강남 3구와 구도심을 대상으로 하였지만, 지역마다 설명변수의 영향력이 다를 수 있으므로 분석범위를 보다 확대하고 지역을 세분화하여 분석결과를 산출하는 것이 필요해 보인다. 이에 대한 후속 연구를 기대한다.

#### < 국문요약 >

본 연구는 2009년부터 2020년까지 11년간 거래자료를 이용하여 서울시 CBD와 KBD 권역에 소재하는 중소형빌딩의 특성가격모형을 비조건부 분위회귀방법으로 분석하였다. 분석결과, OLS 결과에서 특성 변수들이 매매가격에 미치는 부(-)와 정(+)의 효과가 각각의 특성 변수들 내 전 분위에서 동일 방향으로 나타나지만, 매매가격 분포에서는 각 특성들의 영향력이 동일하게 평가되지 않으며 역동적 모습을 보이는 것으로 산출되었다.

본 연구의 주요 결과를 정리하면 첫째, 수익특성인 임대료는 전 분위에서 유효한 정(+)의 효과를 보이며, 저 분위에서 고 분위로 갈수록 임대료 증가에 따른 단위면적( $m^2$ )당 매매가격에 대한 영향력이 증가한다. 둘째, 접근특성에서 도로 꺾임 횟수와 이동거리는 전 분위에서 부(-)의 효과를 보이며, 특히 10% 분위에서 가장 크게 하락하고 고 분위로 갈수록 영향력이 감소한다. 셋째, 건물특성 중 대지면적은 저 분위에서 고 분위로 갈수록 하락률

이 증가하고, 특히 빌딩연령은 고 분위의 빌딩일수록 재건축·리모델링의 효과로 빌딩연령이 단축된다. 이와 같이 특성 변수들의 매매가격 분포에 따라 일정한 방향으로 나타나는 결과도 있지만, 빌딩연령과 같이 변곡점이 분위에 따라 확연하게 달리 나타나는 것을 분위 회귀분석으로 확인된다.

본 연구는 학술적으로 중소형빌딩의 가격대별로 그 특성의 영향력이 다르다는 것을 방대한 자료를 이용하여 경험적으로 보여준 의의가 것에 그 의의가 있다고 판단한다.

## 〈참고문헌〉

1. 고성수·정유신, “서울시 오피스 빌딩의 임대료 결정요인에 대한 연구”, 『부동산학보』, 제39권, 한국부동산학회, 2009, pp.229-244.
2. 김윤희·서광채·정준호, “지하철역에서 건물까지의 실제 이동거리 및 도로 꺾임 횟수가중소형 빌딩 매매가격에 미치는 영향: 강남 3구를 사례로”, 『감정평가학논집』, Vol.22 No.2, 한국감정평가학회, 2023, pp.159-192.
3. 김형근·신종철, “중소형빌딩의 매매가격 형성요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제20집 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp.69-88.
4. 김형근·신종철, “중소형 빌딩의 특성이 순운용소득(NOI)에 미치는 영향에 관한 연구 : 서울지역을 중심으로”, 『주거환경』, 제15권 제1호, 한국주거환경학회, 2017, pp.51-67.
5. 김희호·박세운, “서울 주택가격의 결정요인: 분위수 회귀분석”, 『주택연구』, 제21권 제2호, 한국주택학회, 2013, pp.141-168.
6. 박종기·이상경·강승일, “오피스 가격 결정요인에 관한 연구: 거래특성과 공간자기상관을 중심으로”, 『부동산연구』, 제21집 제3호, 한국부동산연구원, 2011, pp.91-108.
7. 송태영, “업무용 부동산 임대료 결정요인에 관한 연구: 서울특별시의 사례를 중심으로”, 『감정평가학논집』, 제1호, 한국감정평가학회, 2002, pp.51-65.
8. 신보연·유선중, “용적률 활용이 중소형빌딩 가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주거환경』, 제16집 제3호, 한국주거환경학회, 2018, pp.195-213.
9. 신보연·유선중, “서울시 중소형빌딩 시장의 자본차익 영향요인에 관한 연구”, 『부동산학연구』, 제25집 제3호, 한국부동산분석학회, 2019, pp.89-106.
10. 양영준, “서울시 오피스 매매가격 결정요인 분석-최소자승법과 분위 회귀모형을 이용하여”, 『부동산학연구』, 제20집 제3호, 한국부동산분석학회, 2014, pp.89-101.
11. 유명한·이창무, “서울 오피스빌딩 매매가격 결정요인 분석 : 부분매매를 중심으로”, 『부동산연구』, 제28집 제2호, 한국부동산연구원, 2018, pp.7-20.

12. 이새나라·윤영식, “서울시 오피스빌딩 매매가격 결정영향요인에 관한 연구-금융위기 이전과 이후를 구분하여 연구”, 『주거환경』, 제16권 제2호, 한국주거환경학회, 2018, pp.25-42.
13. 이용만, “헤도닉 가격 모형에 대한 소고”, 『부동산학연구』, 제14집 제1호, 한국부동산 분석학회, 2008, pp.81-87.
14. 정광화·이명훈, “소형 오피스빌딩 매매사례를 통한 매매가격의 지역 결정요인 분석-서울지역 매매사례 분석을 중심으로-”, 『주거환경』, 제20권 제3호, 한국주거환경학회, 2022, pp.291-306.
15. 정은상·김준형, “지하철역과의 거리와 건물의 가치, 그리고 보행 상권: 종로구와 중구의 비주거용 건물을 중심으로”, 『국토계획』, 제55권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2020, pp.81-93.
16. 정준호, “상속·증여가 가구의 순자산분포에 미친 효과”, 『동향과 전망』, No.109, 한국사회과학연구회, 2020, pp.193-238.
17. 정준호·남종석, “근로자의 결합 노동시장 지위가 임금분포에 미친 효과”, 『동향과 전망』, No.106, 한국사회과학연구회, 2019, pp.229-267.
18. 정천희, “중소형 오피스빌딩 매매가격 결정 영향요인에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 석사학위 논문, 2015.
19. 차승호·한제선·이창무, “중소형빌딩의 가격 결정에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 『한국부동산분석학회 정기학술대회』, 한국부동산분석학회, 2018, pp.3-21.
20. 한제선·이창무, “한강 주위 아파트의 가격 분위별 가격 결정요인 비교분석 무조건부분위회귀를 이용하여”, 『학술발표논문집』, 한국부동산분석학회, 2017, pp.203-211.
21. 한제선·이창무, “무조건부 분위회귀를 이용한 아파트 가격 결정요인 분석: 양재천 인근 아파트를 중심으로”, 『부동산학연구』, 제25집 제1호, 한국부동산분석학회, 2019, pp.35-48.
22. 황미라·구상희·정준호, “공동주택관리비의 지역 간 격차의 요인 분해에 관한 연구 -서울 강남 3구와 강북 3구 간 비교-”, 『주거환경』, 제18권 제2호, 한국주거환경학회, 2020, pp.15-26.
24. Ebru, Çağlayan·Eban, Arıkan, “Determinants of House Prices in Istanbul: a Quantile Regression Approach”. *Quality and Quantity* Vol.45 Iss.2, 2011, pp.305-317.
25. Firpo, S.·Fortin, N.M.·Lemieux, T., “Unconditional quantile regressions”, National Bureau Of Economic Research, NBER Technical Working Paper 339, 2007, JEL No. C14, C21, J31.
26. Firpo, S.·Fortin, N.M.·Lemieux, T., “Unconditional quantile regressions”, *Econometrica*, Vol.77 No.3, 2009, pp.953-973.
27. Fuerst, Franz, “Office Rent Determinants: A Hedonic Panel Analysis”, Munich Personal RePEc Archive, MPRA Paper No.11445. 2007.
28. Gasparini, Leonardo and Escudero, Walter Sosa, “Implicit Rents from Own-Housing and Income Distribution: Econometric Estimates for Greater Buenos Aires”. *Journal of Income Distribution* Vol.12 No.1-2. USA : AdLibros Publication Inc., 2004, pp.32-55.
32. Hampel, F. R., “The influence curve and its role in robust estimation”, *Journal of the American*

- Statistical Association, Vol.69 No.346,, 1974, pp.383-393.
29. Kihwan Seo · Deborah Salon·Michael Kuby · Aaron Golub, “Hedonic Modeling of Commercial Property Values: Distance Decay from the Links and Nodes of Rail and Highway Infrastructure”, Nohad A. Toulan School of Urban Studies and Planning, 2019, pp.859-882.
  23. Patrick J. Curran·Stephen G. West·John F. Finch, “The Robustness of Test Statistics to Nonnormality and Specification Error in Confirmatory Factor Analysis”, Psychological Methods, Vol.1 No.1, the American Psychological Association, Inc., 1996, pp.16-29.
  30. Rosen, Sherwin, “Hedonic Prices and Implicit Markets:Product Differentiation in Pure Competition”, Journal of Political Economy, Vol.82, 1974, pp.34-55.
  31. Sofia V. Dermisi · John F. McDonald, “Selling Prices/Sq. Ft. of Office Buildings in Downtown Chicago-How Much Is it Worth to Be an Old But Class A”, The Journal of Real Estate Research, 2010, Vol.32 No.1, pp.1-21.
  33. Weisber, S., Applied linear regression, New York, NY: Wiley, 2005.
  34. Zietz, Joachim·Zietz, Emily Norman·Sirmans, G. Stacy, “Determinants of House Prices: a Quantile Regression Approach”. Journal of Real Estate Finance and Economics Vol.37, Netherlands : Springer Science & Business Media B.V, 2008, pp.317-333.

논문투고일: 2023. 10. 30 심사완료일: 2023. 11. 30 게재확정일: 2023. 12. 10





주택시장 변동성의 상호 연계성 분석  
: 다변량 GARCH 모형을 이용하여  
The Analysis of Relationship of Housing Market  
Volatility  
: Using Multivariate GARCH Model

전 해 정(Chun, Hae-Jung)\*

目次

- |                          |                                        |
|--------------------------|----------------------------------------|
| I. 서론                    | 2. Constant Conditional Correlation 모형 |
| II. 선행연구 고찰              | 3. Dynamic Conditional Correlation 모형  |
| 1. 선행연구 검토               | IV. 연구결과                               |
| 2. 선행연구와의 차별성            | 1. 변수설명                                |
| III. 연구모형                | 2. 분석결과                                |
| 1. Multivariate GARCH 모형 | V. 결론                                  |

< Abstract >

In this study, the relationship of volatility in the housing market was analyzed using the CCC-GARCH(1,1) model and the DCC-GARCH(1,1) model. The variables used in this study are apartment sales prices, single-family home sales prices, and townhouse sales prices across the nationwide, Seoul, non-metropolitan areas, Seoul's Gangbuk area, and Gangnam area, and the time range is set from January 2004 to July 2023. As a result of the empirical analysis, in the national housing sales price model, the correlation coefficient between Seoul and nationwide sales price returns was found to be larger than the correlation coefficient between non-metropolitan areas and the entire country and between non-metropolitan areas and Seoul for all housing types. In the sales price model for apartments, single-family homes, and

\* 상명대학교 경영대학원 부동산학과 교수.

townhouses in Seoul, the size of the correlation coefficient between the returns in Gangnam and Gangbuk was found to be higher in the order of apartments, townhouses, and single-family homes, showing the phenomenon of synchronization of apartment sales prices between Gangnam and Gangbuk. The analysis results of the CCC-GARCH model and the DCC-GARCH model were generally similar, the correlation coefficient values of apartments were generally higher, and the correlation coefficient values of townhouses were higher than those of single-family homes.

**Key-Word** : Housing Sales Price, Volatility, Correlation Coefficient, Multivariate GARCH Model.

**한글주제어** : 주택매매가격, 변동성, 상관계수, 다변량 GARCH 모형.

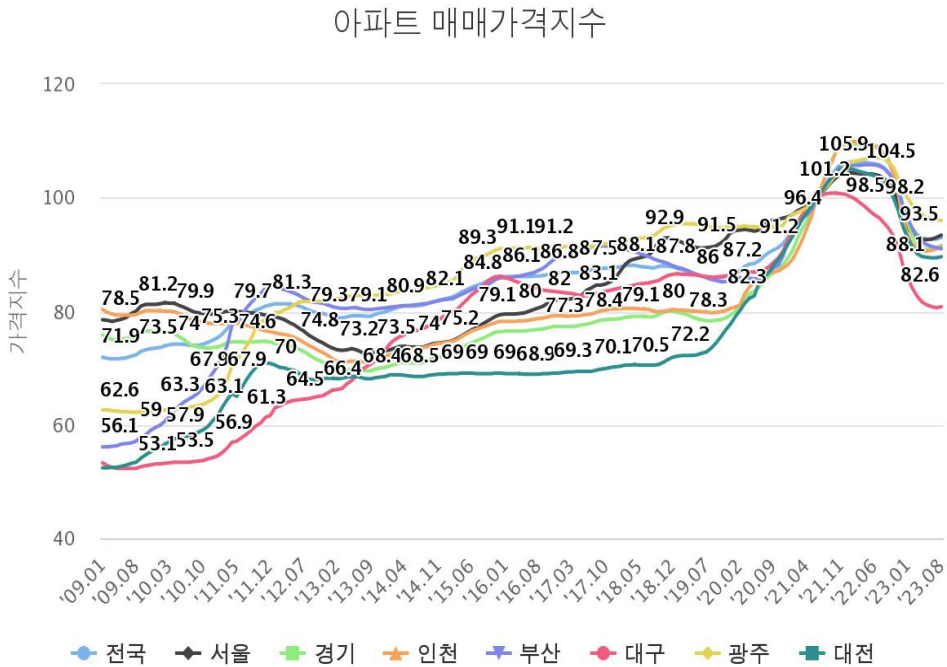
## I. 서론

한국의 주택시장은 두 번의 구조적 변화기가 있었는데 첫 번째는 1997년 IMF 외환 위기이고 두 번째는 2008년 글로벌 금융위기(global financial crisis)이다. 1997년 IMF 외환 위기를 계기로 한국 부동산시장에 외국자본이 들어올 수 있는 계기가 되었고 2008년 글로벌 금융위기는 미국발 서브프라임 모기지 사태가 전세계 경제에 영향을 미친 사건이다. 이러한 과정에서 실물자산의 불확실성과 변동성은 더욱 커지게 되었고 시장 예측도 과거에 비해서 훨씬 어려워진 상황이다.

자산의 위험을 나타내는 대표적인 지표는 변동성(volatility)이다. 변동성은 시간 가변적이고 한번 커지면 큰 상태로 일정 기간 동안 지속이 되고 상대적으로 분산이 작은 기간이 이어서 나타나는 변동성 집중현상을 보이고 정규분포보다 두꺼운 꼬리를 갖는 특징을 나타낸다.

2008년 글로벌 금융위기 이후에는 지역별로 차이는 있으나 주택시장은 전체적으로 하향 안정세를 유지하다가 저금리의 풍부한 유동성의 영향으로 <그림 1-1>을 보면 2017년부터 2021년까지 주택가격은 급상승하였다. 한국부동산원의 주택매매가격 지수를 살펴보면, 2018년 1월 전국의 아파트는 99.8, 연립다세대 99.9, 6대 광역시의 아파트는 99.4, 연립다세대 98.8, 서울의 아파트는 103, 연립다세대 100.2로 나타난 반면 2022년 1월은 전국의 아파트는 141, 연립다세대 122, 6대 광역시의 아파트는 132.7, 연립다세대 122.7, 서울의 아파트는 181.7, 연립다세대 137.4로 나타나 지역별 주택유형별로 차이는 존재하

나 변동성이 매우 큰 것을 알 수가 있다.



〈그림 1-1〉 전국 및 지역별 주택매매가격 변동 추이

이에 본 연구에서는 주택시장의 변동성의 상호 연계성을 다변량 GARCH 모형을 이용해 분석하고자 한다. 본 연구의 사용변수는 전국, 서울, 비수도권과 서울 강북권, 강남권의 아파트 매매가격, 단독주택 매매가격, 연립주택 매매가격이며, 시간적 범위는 2004년 1월부터 2023년 7월까지로 설정하였다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 2장은 주택시장의 변동성과 관련된 선행연구를 살펴보고자 한다. 3장은 연구모형으로 다변량 GARCH모형의 CCC(Constant Conditional Correlation) 모형과 DCC(Dynamic Conditional Correlation) 모형에 대해서 알아보하고자 한다. 4장은 연구결과로 자료설명, 기초통계량과 단위근 검정결과를 살펴보고 전국모형과 서울모형의 주택유형별 다변량 GARCH 모형 분석결과를 해석하고자 한다. 5장은 결론으로 전체적인 연구결과를 요약하고 시사점을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 선행연구 검토

김지혜(2018)<sup>1)</sup>는 수도권 지역의 지역간 주택유형별 연계성을 다변량 GARCH 모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 아파트매매시장의 경우에는 서울과 경기지역의 상관계수가 인천과 경기, 서울과 인천지역의 상관계수값보다 높은 것으로 나타났다.

신중협·서대교(2014)<sup>2)</sup>는 주택시장의 동태적 상관관계를 다변량 GARCH 모형을 실증 분석하였다. 분석결과, 매매가격과 전세가격에서 연립주택과 단독주택 간의 상관관계가 단독주택과 아파트와의 상관관계나 연립주택과 아파트와의 상관관계보다 큰 것으로 나타났다.

전해정(2013)<sup>3)</sup>은 서울, 강남, 강북의 주택가격 변동성을 GARCH모형과 EGARCH모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 주택매매가격과 전세가격 모두에서 GARCH모형보다는 비대칭성의 EGARCH모형이 적합한 것으로 나타났다.

김중호·정재호(2011)<sup>4)</sup>는 주택시장의 변동성은 GARCH모형과 EGARCH모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 주택매매가격은 서울, 인천, 울산, 대구, 대전은 비대칭성의 EGARCH모형이 적합한 모형으로 나타났고 비대칭 효과는 있지만 레버리지 효과는 없는 것으로 나타났다.

김중하(2017)<sup>5)</sup>는 주택시장의 변동성을 GARCH모형과 국면전환을 감안한 RS-GARCH 모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, GARCH모형을 이용해 분석하였을 때는 GARCH효과가 유의미하게 나타났으나 변동성이 과대 측정되는 문제가 있는 것으로 나타났고 RS-GARCH모형으로 분석하였을 때는 2개의 국면이 존재하는 것으로 나타났고 국면을 파악하면서 분석하는 것이 분석결과의 정확도가 더 높다고 하였다.

장용진·홍민구(2017)<sup>6)</sup>은 지역 주택시장의 변동성을 ARCH, GARCH모형과 EGARCH

1) 김지혜, “한국 주택시장에서 규모별 아파트 거래량이 비대칭 변동성에 미치는 영향”, 「대한경영학회지」, 제30권 제11호, 대한경영학회, 2017, pp.1935-1952.

2) 신중협·서대교, “국내 주요 도시의 주택가격 간 상호 연관성 분석”, 「산업경제연구」, 제27권 제4호, 한국산업경제학회, 2014, pp.1373-1392.

3) 전해정, “서울시 주택 가격 변동성 및 이전효과에 관한 실증분석”, 「지역연구」, 제29권 제4호, 한국지역학회, 2013, pp.83-98.

4) 김중호·정재호, “GARCH, EGARCH 모형을 이용한 주택가격 변동성에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제47권, 한국부동산학회, 2011, pp.367-383.

5) 김중하, “Regime-Switching GARCH 모형을 이용한 주택시장 변동성 구조 및 예측에 관한 실증분석”, 「한국지역개발학회지」, 제29권 제4호, 한국지역개발학회, 2011, pp.97-110.

6) 장용진·홍민구, “예측력 비교를 통한 지역별 최적 변동성 모형 연구”, 「부동산연구」, 제27권 제3호, 한

모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 6대 광역시에서 비대칭 효과가 통계적 유의성이 있는 것으로 나타났고 주택시장을 분석할 때는 지역적인 특성을 감안해서 분석을 하는 것이 바람직하다고 하였다.

최혜림·유정석(2013)<sup>7)</sup>은 지역 아파트 가격의 변동성을 GARCH모형과 EGARCH모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 아파트 매매가격의 경우는 비대칭성을 고려한 EGARCH모형이 전세가격의 경우는 대칭성을 고려한 GARCH모형이 적합한 것으로 나타났다.

김지혜(2017)<sup>8)</sup>는 주택매매시장에서 비대칭 변동성이 주택규모에 따라 차이가 존재하는지를 GJR-GARCH모형과 EGARCH모형을 이용해 분석하였다. 분석결과, 전국의 소형과 중소형 평형은 EGARCH모형에서 전국의 소형, 중소형, 대형과 서울 중소형 평형에서는 GJR-GARCH모형에서 비대칭 변동성이 있는 것으로 나타났다.

한용석 외(2010)<sup>9)</sup>는 지역 주택가격의 변동성을 GARCH모형과 EGARCH모형을 이용해 분석하였다. 주택매매 GARCH모형 분석결과, 서울, 수도권, 울산, 경북, 경기, 인천은 GARCH 효과가 존재하는 것으로 나타났고 변동성의 영향력은 오랫동안 나타나는 것을 확인하였다. EGARCH 모형 추정결과, 울산, 인천, 부산, 대전에서는 비대칭성이 존재하는 것으로 나타났지만 레버리지 효과는 없다고 하였다.

## 2. 선행연구와의 차별성

본 연구의 차별성은 선행연구에서는 대부분 분석모형을 GARCH 모형 또는 EGARCH 모형을 이용한 것과 달리 다변량 GARCH 모형의 CCC 모형과 DCC 모형을 이용함에 있고 내용적 범위인 주택유형을 아파트 뿐만 아니라 단독주택과 연립주택도 포함하여 분석함에 있다. 또한 공간적 범위를 전국, 비수도권, 서울, 강남, 강북으로 나누어 자료를 이용하고 최근 주택가격의 변동성이 컸던 2017년-2021년을 포함해 분석함에 차별성이 있다.

국부동산연구원, 2017, pp.41-50.

7) 최혜림·유정석, “지역별 아파트 시장 간의 변동성 전이효과 분석”, 「국토계획」, 제48권 제1호, 대한국토도시계획학회, 2013, pp.113-130.

8) 김지혜, “수도권 주택시장의 지역간 연계성 분석”, 「한국지역개발학회지」, 제30권 제4호, 한국지역개발학회, 2018, pp.161-178.

9) 한용석·이주형·한용호, “지역별 주택가격의 변동성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제28권 제2호, 대한부동산학회, 2010, pp.9-27.

### Ⅲ. 연구모형

#### 1. Multivariate GARCH 모형

본 장에서는 Tsay(2010)<sup>10)</sup>의 내용을 이용하여 Multivariate GARCH 모형의 수식과 개념을 정리하였다.  $k$ 개의 수익률로 구성된 벡터  $r_t = (r_{1t}, r_{2t}, \dots, r_{kt})^T$ 는 아래와 같이 모형화 한다.

$$r_t = \mu_t + a_t \quad \text{식(1)}$$

$\mu_t = E(r_t|F_{t-1})$ 는  $t-1$  시점까지 정보인  $F_{t-1}$ 이 생성될 때  $r_t$ 의 조건부 기댓값 벡터이고, 일반적으로  $\mu_t$ 는 VARMA (vector ARMA)모형을 이용한다. 오차항 벡터  $a_t = (a_{1t}, a_{2t}, \dots, a_{kt})^T$ 는 아래와 같이 모형화 한다.

$$a_t = H_t^{1/2}e_t \quad \text{식(2)}$$

$H_t = Cov(a_t|F_{t-1})$ 는  $k \times k$  양정치 행렬이고  $t-1$ 시점까지의 정보  $F_{t-1}$ 가 생성되었을 때의  $a_t$ 의 조건부 분산-공분산 행렬이다. 랜덤 벡터인  $e_t = (e_{1t}, e_{2t}, \dots, e_{kt})^T$ 는 아래와 같은 두 가정을 따르며, 여기서  $I$ 는  $k \times k$  단위 행렬이다.

$$(i) E(e_t) = 0 \quad (ii) Var(e_t) = I \quad \text{식(3)}$$

조건부 분산-공분산 행렬  $H_t$ 에 대한 모형은 수익률 벡터  $r_t$ 의 변동성 모형으로 여겨지고, 수익률의 동적인 상관관계를 감안한 다변량 변동성 분석의 경우는 조건부 분산-공분산 행렬  $H_t$ 에 모형을 이용해 분석한다.

$H_t$ 를 추정하는 모형은 다양한 모형들이 존재한다. 모형들 중에는 지수가중방법(exponentially weighted approach)을 이용하여  $H_t$ 를 추정하는 EWMA 모형이 있고, 이 모형으로 추정된  $H_t$ 는 다변량 변동성 추정의 기준이 된다. 또한 단변량 GARCH 모형을 다변량으로 확장시킨 모형인 DVEC 모형, BEKK 모형 등이 있다. 상기와 같은 단순 확

10) Galeano, P., & Tsay, R. S., "Shifts in individual parameters of a GARCH model", Journal of Financial Econometrics, Vol.8 No.1, 2010, pp.122-153.

장 모형의 경우는 차원이 증가할수록 추정할 모수의 개수가 급격히 증가하는 문제점이 있다. 이런 문제점을 보완하여 모수의 수를 줄이고 추정 모형식을 간단히 만들기 위한 모형이 CCC 모형과 DCC 모형이 있다. CCC 모형은 조건부 상관계수는 시간에 관계없이 일정하다는 가정을 하는 반면, DCC 모형은 CCC 모형을 확장하여 조건부 상관계수가 시간에 따라 변한다는 가정을 하였다. 본 논문에서는 조건부 상관계수에 가정을 두는 CCC 모형, DCC 모형 2가지 모형을 살펴보겠다.

## 2. Constant Conditional Correlation(CCC) 모형

모수의 수를 줄이고 추정 모형을 간단히 하기 위해 Bollerslev(1990)<sup>11)</sup>는 조건부 상관계수를 시간에 관계없이 상수로 고정하는 CCC 모형을 제안하였고 모형은 아래와 같다.

$$H_t = D_t R_t D_t = (\rho_{ij} \sqrt{h_{ii,t} h_{jj,t}}) \quad \text{식(4)}$$

여기서  $D_t = \text{diag}(h_{11,t}^{1/2}, \dots, h_{kk,t}^{1/2})$ 는  $k \times k$  대각행렬이며,  $h_{ii,t}$ 는  $t$ 시점에서  $i$ 번째 수익률의 조건부 분산을 말한다.  $R = (\rho_{ij})$ 는 대각원소가 1이고 대칭인 조건부 상관계수 행렬이며 시간에 따라 변하지 않는 상수로 고정된다.

## 3. Dynamic Conditional Correlation (DCC) 모형

조건부 상관계수를 상수로 고정한 CCC 모형을 발전시켜 조건부 상관계수 행렬이 시간에 의존하여 변화하는 모형들을 제시하였다. 상기와 같은 모형을 DCC 모형이라고 하며, Engle(2002)<sup>12)</sup>이 제안한 DCC 모형은 아래와 같다.

$$H_t = D_t R_t D_t \quad \text{식(5)}$$

$$D_t = \text{diag}(h_{11,t}^{1/2}, \dots, h_{kk,t}^{1/2}), R_t = J_t Q_t J_t$$

여기서  $J_t = \text{diag}(q_{11,t}^{-1/2}, \dots, q_{kk,t}^{-1/2})$ 는 대각행렬이고,  $Q_t = (q_{ij,t})$ 는  $k \times k$  양정치 행렬이다.  $Q_t$ 는 아래의 식을 만족한다.

11) Bollerslev, T., "Modelling the coherence in short-run nominal exchange rates: a multivariate generalized ARCH model", The review of economics and statistics, Vol.72 No.3, 1990, pp.498-505.

12) Engle, R., "Dynamic conditional correlation: A simple class of multivariate generalized autoregressive conditional heteroskedasticity models", Journal of Business & Economic Statistics, Vol.20 No.3, 2002, pp.339-350.

$$Q_t = (1 - \theta_1 - \theta_2)\bar{Q} + \theta_1\epsilon_{t-1}\epsilon_{t-1}^T + \theta_2Q_{t-1} \quad \text{식(6)}$$

여기서  $\epsilon_t$ 는 원소로  $\epsilon_{i,t} = a_{i,t}/\sqrt{h_{ii,t}}$ 를 가지는 표준화된 오차 벡터이며  $\bar{Q}$ 는  $\epsilon_t$ 의 비조건부 분산-공분산 행렬이다.  $\theta_1$ 과  $\theta_2$ 는  $0 < \theta_1 + \theta_2 < 1$ 을 충족하고 음이 아닌 값을 갖는다.

## IV. 연구결과

### 1. 변수설명

본 연구에서 사용하는 변수로는 전국, 서울, 비수도권과 서울 강북권, 강남권의 아파트 매매가격, 단독주택 매매가격, 연립주택 매매가격이며, 시간적 범위는 2004년 1월부터 2023년 7월까지로 설정하였다. 아파트 매매가격, 단독주택 매매가격, 연립주택 매매가격은 모두 KB부동산 통계에서 제공한 지역별 월별 주택 매매가격지수 자료를 사용하였으며, 연구에서 사용한 변수들에 대한 설명은 <표 4-1>과 같다.

<표 4-1> 변수설명

변수명	변수설명	출처	단위
아파트 매매가격	지역 월별 아파트 매매가격지수(2022.01=100.0)	KB부동산	지수
단독주택 매매가격	지역 월별 단독주택 매매가격지수(2022.01=100.0)	KB부동산	지수
연립주택 매매가격	지역 월별 연립주택 매매가격지수(2022.01=100.0)	KB부동산	지수

변수의 원자료에 대한 기초통계량은 <표 4-2>와 같다. 아파트 매매가격은 전국이 평균 68.070, 비수도권이 평균 79.430, 서울이 평균 63.802, 강북이 평균 63.490, 강남이 평균 64.148로 나타났다. 단독주택 매매가격은 전국이 평균 85.142, 비수도권이 평균 91.581, 서울이 평균 77.550, 강북이 평균 77.536, 강남이 평균 77.574로 나타났다. 연립주택 매매가격은 전국이 평균 79.795, 비수도권이 평균 92.957, 서울이 평균 76.511, 강북이 평균 76.158, 강남이 평균 76.848로 나타났다. 본 연구에서는 로그변환을 이용하여 분산을 안정화하는 방법으로 사용하였다.



〈표 4-2〉 기술통계량

구분		전국	비수도권	서울	강북	강남
아파트 매매가격	Mean	68.070	79.430	63.802	63.490	64.148
	Std. Dev.	13.896	14.252	15.351	15.361	15.372
	Median	66.824	85.463	59.431	59.814	59.310
	Maximum	100.753	102.292	100.638	100.337	100.920
	Minimum	46.155	55.670	40.759	41.551	40.483
단독주택 매매가격	Mean	85.142	91.581	77.550	77.536	77.574
	Std. Dev.	8.655	5.596	12.561	12.621	12.481
	Median	83.835	90.470	76.477	76.337	76.826
	Maximum	100.884	100.518	100.738	100.415	101.490
	Minimum	70.885	84.558	54.961	54.673	55.341
연립주택 매매가격	Mean	79.795	92.957	76.511	76.158	76.848
	Std. Dev.	12.045	9.609	12.382	12.545	12.229
	Median	80.454	97.683	76.090	75.885	76.001
	Maximum	102.044	104.815	101.304	101.711	100.991
	Minimum	56.426	79.070	53.532	53.345	53.690

시계열적 자료는 보통 불안정하다는 특성을 가지고 있기 때문에 본 연구에서는 연구 자료들이 정상적인 시계열 자료인지를 확인하기 위해 우선 단위근 검정을 실시하였다. 분석자료에 대해 각각 ADF 단위근 검정(Augmented Dickey-Fuller Test)을 이용하여 검정한 결과는 <표 4-3>과 같다. 비수도권 아파트 매매가격, 연립주택 매매가격에서 상수항과 추세항이 있는 경우를 제외하면 모든 지역에서 1차 차분변수가 단위근이 존재한다는 귀무가설을 기각한 것으로 나타났다. 따라서 본 연구에서는 1차 차분한 자료가 분석하는데 적합한 것으로 확인되었다.

〈표 4-3〉 단위근 검정 결과

아파트					
수준변수	전국	비수도권	서울	강북권	강남권
Intercept	-1.142 (0.699)	-1.504 (0.530)	-0.894 (0.789)	-0.929 (0.778)	-0.932 (0.777)
Intercept & Trend	-3.511 (0.041)	-2.117 (0.533)	-1.518 (0.821)	-1.600 (0.791)	-1.691 (0.752)
None	1.915 (0.987)	1.050 (0.923)	2.209 (0.994)	2.038 (0.990)	1.937 (0.988)
1차 차분변수	전국	비수도권	서울	강북권	강남권
Intercept	-4.784*** (0.000)	-3.010** (0.035)	-6.047*** (0.000)	-6.010*** (0.000)	-6.185*** (0.000)
Intercept & Trend	-4.796*** (0.001)	-3.087 (0.112)	-6.038*** (0.000)	-6.000*** (0.000)	-6.174*** (0.000)
None	-4.330*** (0.000)	-2.802*** (0.005)	-5.558*** (0.000)	-5.592*** (0.000)	-5.453*** (0.000)
단독					
Intercept	-0.082 (0.949)	0.712 (0.992)	-1.139 (0.701)	-1.208 (0.672)	-0.976 (0.762)
Intercept & Trend	-3.466** (0.046)	-5.349*** (0.000)	-1.712 (0.743)	-1.790 (0.707)	-1.735 (0.732)
None	2.977 (0.999)	2.278 (0.995)	3.053 (1.000)	2.622 (0.998)	3.372 (1.000)
1차 차분변수	전국	비수도권	서울	강북권	강남권
Intercept	-5.164*** (0.000)	-4.910*** (0.000)	-5.518*** (0.000)	-4.666*** (0.000)	-6.435*** (0.000)
Intercept & Trend	-5.164*** (0.000)	-6.239*** (0.000)	-5.550*** (0.000)	-4.709*** (0.001)	-6.444*** (0.000)
None	-4.147*** (0.000)	-4.462*** (0.000)	-4.476*** (0.000)	-3.770*** (0.000)	-5.330*** (0.000)
연립					
Intercept	-1.081 (0.723)	-1.213 (0.669)	-1.019 (0.747)	-0.960 (0.767)	-0.939 (0.775)
Intercept & Trend	-1.879 (0.662)	-1.620 (0.783)	-1.968 (0.615)	-1.832 (0.686)	-1.767 (0.718)
None	2.212 (0.994)	1.020 (0.919)	2.022 (0.990)	2.178 (0.993)	2.339 (0.996)
1차 차분변수	전국	비수도권	서울	강북권	강남권

Intercept	-4.801*** (0.000)	-2.999** (0.036)	-4.626*** (0.000)	-4.866*** (0.000)	-5.721*** (0.000)
Intercept & Trend	-4.808*** (0.001)	-2.991 (0.137)	-4.621*** (0.001)	-4.855*** (0.001)	-5.716*** (0.000)
None	-4.200*** (0.000)	-2.815*** (0.005)	-4.110*** (0.000)	-4.293*** (0.000)	-5.152*** (0.000)

주 : 1.  $p < 0.01^{***}$ ,  $p < 0.05^{**}$ ,  $p < 0.1^*$

2. ( )는 z통계량을 나타냄.

## 2. 분석결과

본 연구에서는 CCC-GARCH(1,1) 모형과 DCC-GARCH(1,1) 모형을 통해 전국 주택 가격 모형은 전국, 비수도권, 서울 지역의 자료를 이용하였고 서울 주택가격 모형은 강남, 강북 지역 자료를 이용해 주택시장의 상호 연계성을 살펴보았다.

다변량 GARCH 모형은 각 변수의 조건부 분산은 자기 자신의 과거 조건부 분산과 변수들 간 조건부 상관계수를 동시에 고려한 추정 모형이다. 조건부 상관계수를 시간에 따라 변화한다고 가정하고 모형화한다면 이를 DCC-GARCH 모형이라 하며, 조건부 상관계수를 시간에 따라 변화하지 않다고 가정한다면 이를 CCC-GARCH 모형이라 한다.

〈표 4-4〉 CCC-GARCH(1,1)에 의한 전국 주택가격 변동성 분석 결과

구분	아파트			단독			연립		
	비수도권	서울	전국	비수도권	서울	전국	비수도권	서울	전국
Variance Equation									
$\alpha_0$	0.000*** (0.001)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.009)	0.000*** (0.006)	0.000** (0.026)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.000)
$\alpha_1$	0.668*** (0.000)	0.910*** (0.000)	0.770** (0.000)	0.669*** (0.000)	0.431*** (0.000)	0.384*** (0.000)	0.266*** (0.003)	0.549*** (0.000)	0.574*** (0.000)
$\beta_1$	-0.028 (0.844)	-0.052** (0.048)	-0.106** (0.049)	0.162** (0.043)	0.537*** (0.000)	0.544*** (0.000)	0.539*** (0.000)	0.418*** (0.000)	0.357*** (0.000)
$\alpha_{1+}$ $\beta_1$	0.641	0.857	0.664	0.831	0.968	0.928	0.805	0.967	0.930
Correlation									
$\rho_{12}$	0.321***(0.000)			0.397***(0.000)			0.184***(0.004)		

$\rho$ 13	0.662***(0.000)	0.679***(0.000)	0.384***(0.000)
$\rho$ 23	0.841***(0.000)	0.844***(0.000)	0.912***(0.000)
LogL	3122.133	3644.971	3403.739

주 : 1.  $p < 0.01$ \*\*\*,  $p < 0.05$ \*\* ,  $p < 0.1$ \*  
 2. ( )는 z통계량을 나타냄.

<표 4-4>는 주택유형별 매매가격지수 수익률의 관계를 CCC-GARCH 모형을 통해 분석한 결과를 제시한 것이다. 모수 중  $\alpha_0$ 은 조건부 변동성의 상수항이며  $\alpha_1$ 과  $\beta_1$ 은 각각 ARCH와 GARCH 효과<sup>13)</sup>를 나타내는 모수이다. 이러한 GARCH 모형이 안정적이기 위해서는  $\alpha_0, \alpha_1, \beta_1$ 이 모두 음(-)이 아니어야 하며  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족해야한다.<sup>14)</sup>

전국 아파트 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH 모수는 모두 음(-)이 아닌 것으로 나타났지만 GARCH 모수는 비수도권, 서울, 전국에서 모두 음(-)인 것으로 나타났다. 이는 전국 아파트 매매가격 모형의 경우 ARCH 효과가 존재하지만 GARCH 효과가 존재하지 않은 것으로 해석할 수 있다. 조건부 상관 계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho_{12}$ )이 0.321, 비수도권과 전국( $\rho_{13}$ )이 0.662, 서울과 전국( $\rho_{23}$ )이 0.841로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 아파트 매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계보다 높은 것을 확인할 수 있다.

전국 단독주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+ )인 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 따라서 비수도권, 서울, 전국 단독주택 매매가격은 모두 ARCH 효과와 GARCH 효과가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 다른 제약조건  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 도 비수도권(0.831), 서울(0.968), 전국(0.928)지역이 모두 만족하고 있는 것으로 보인다. 즉, 당기 수익률은 전기의 수익률에 영향을 받은 것으로 알 수 있으며, 과거의 변동성이 현재의 변동성을 설명할 수 있음을 보여준다. 조건부 상관계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho_{12}$ )이 0.397, 비수도권과 전국( $\rho_{13}$ )이 0.679, 서울과 전국( $\rho_{23}$ )이 0.844로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 단독주택 매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계 보다 높은 것을 확인할 수

13) ARCH 효과는 어떤 충격이 발생하였을 경우 이 충격이 변동성에 미치는 영향으로 볼 수 있으며, GARCH 효과는 시계열 데이터의 현재와 과거 오차항 간의 관계를 나타낸다.

14) 김지혜, 전계논문, pp.161~178

있다.

전국 연립주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 따라서 비수도권, 서울, 전국 연립주택 매매가격은 모두 ARCH 효과와 GARCH 효과가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 다른 제약조건  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 도 비수도권(0.805), 서울(0.967), 전국(0.930)지역이 모두 만족하고 있는 것으로 보인다. 즉, 당기 수익률은 전기의 수익률에 영향을 받은 것으로 알 수 있으며, 과거의 변동성이 현재의 변동성을 설명할 수 있음을 보여준다. 조건부 상관계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho_{12}$ )이 0.184, 비수도권과 전국( $\rho_{13}$ )이 0.384, 서울과 전국( $\rho_{23}$ )이 0.912로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 연립주택매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계 보다 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 4-5〉 CCC-GARCH(1,1)에 의한 서울 주택가격 변동성 분석 결과

구분	아파트		단독		연립	
	강북	강남	강북	강남	강북	강남
Variance Equation						
$\alpha_0$	0.000*** (0.001)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.023)	0.000*** (0.014)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.020)
$\alpha_1$	1.136*** (0.000)	0.820*** (0.000)	0.277*** (0.000)	0.533*** (0.000)	0.489*** (0.000)	0.488*** (0.002)
$\beta_1$	0.175*** (0.000)	0.359*** (0.000)	0.744*** (0.000)	0.54***1 (0.000)	0.391*** (0.000)	0.548*** (0.000)
$\alpha_1 + \beta_1$	1.311	1.180	1.020	1.075	0.881	1.036
Correlation						
$\rho_{12}$	0.867***(0.000)		0.699***(0.000)		0.701***(0.000)	
LogL	1923.748		2160.144		2071.958	

주 : 1.  $p < 0.01$ \*\*\*,  $p < 0.05$ \*\* ,  $p < 0.1$ \*

2. ( )는 z통계량을 나타남

〈표 4-5〉는 서울 아파트 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났지만 강북지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의

값이 1.331, 강남지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.180으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 상관계수의 크기가 0.867로 매우 높은 것을 나타냈으며 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다.

서울 단독주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났지만 강북지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.020, 강남지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.075으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 단독주택 매매가격 상관계수의 크기가 0.699로 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있으며, 강북과 강남의 아파트 매매가격 상관계수 보다 상대적으로 낮은 것을 알 수 있다.

서울 연립주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났으며, 강북지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 0.881로  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족한 것으로 나타났다. 즉, 당기 수익률은 전기의 수익률에 영향을 받은 것으로 알 수 있으며, 과거의 변동성이 현재의 변동성을 설명할 수 있음을 보여준다. 반면, 강남지역의 경우  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.036으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 상관계수의 크기가 0.701로 비교적 높은 것으로 나타났으며 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다.

CCC-GARCH 모형의 결과를 요약하면 아파트, 단독주택, 연립주택 시장의 경우 전국 매매가격은 비수도권 지역 보다는 서울의 매매가격 움직임에 더 민감하게 반응한다는 것을 알 수 있으며, 특히 연립주택의 경우에 더 강하게 나타났다. 주택 유형별 매매가격 결과는 아파트의 경우 강남과 강북이 가장 높은 상관관계가 나타났다. 이는 단독주택과 연립주택에 비해 아파트 매매가격에서 강남과 강북의 동조현상이 가장 뚜렷한 것으로 볼 수 있다.

〈표 4-6〉 DCC-GARCH(1,1)에 의한 전국 주택 가격 변동성 분석 결과

구분	아파트			단독			연립		
	비수도권	서울	전국	비수도권	서울	전국	비수도권	서울	전국
Variance Equation									
$\alpha_0$	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.000)	0.000*** (0.003)	0.000** (0.043)	0.000** (0.048)	0.000** (0.047)	0.000*** (0.004)	0.000*** (0.002)
$\alpha_1$	0.776*** (0.000)	0.807*** (0.000)	0.826*** (0.000)	0.527*** (0.000)	0.496*** (0.000)	0.476*** (0.000)	0.276*** (0.001)	0.663*** (0.000)	0.649*** (0.000)

$\beta$ 1	-0.023 (0.797)	-0.066*** (0.010)	-0.055 (0.158)	0.489*** (0.000)	0.577*** (0.000)	0.583*** (0.000)	0.636*** (0.000)	0.435*** (0.000)	0.402*** (0.000)
$\alpha$ 1+ $\beta$ 1	0.753	0.742	0.771	1.016	1.074	1.058	0.912	1.098	1.051
Correlation									
$\rho$ 12	0.521***(0.000)			0.636***(0.000)			0.459***(0.000)		
$\rho$ 13	0.740***(0.000)			0.845***(0.000)			0.567***(0.000)		
$\rho$ 23	0.914***(0.000)			0.897***(0.000)			0.912***(0.000)		
LogL	3280.400			3728.931			3467.295		

주 : 1.  $p < 0.01$ \*\*\*,  $p < 0.05$ \*\* ,  $p < 0.1$ \*

2. ( )는 z통계량을 나타냄.

DCC-GARCH 모형 결과인 <표 4-6>을 보면, 전국 아파트 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났지만 GARCH 모수는 비수도권, 서울, 전국에서 모두 음(-)인 것으로 나타났다. 이는 전국 아파트 매매가격 모형의 경우 ARCH 효과가 존재하지만 GARCH 효과가 존재하지 않은 것으로 해석할 수 있다. 조건부 상관계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho$  12)이 0.521, 비수도권과 전국( $\rho$  13)이 0.740, 서울과 전국( $\rho$  23)이 0.914로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 아파트 매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계 보다 높은 것을 확인 할 수 있다.

단독주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 비수도권, 서울, 전국에서 모두 양(+)인 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의하였다. 비수도권  $\alpha$  1+ $\beta$  1의 값이 1.016, 서울  $\alpha$  1+ $\beta$  1의 값이 1.074, 전국  $\alpha$  1+ $\beta$  1의 1.058로 나타나  $\alpha$  1+ $\beta$  1<1인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho$  12)이 0.636, 비수도권과 전국( $\rho$  13)이 0.845, 서울과 전국( $\rho$  23)이 0.897로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 단독주택매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계 보다 높은 것을 확인 할 수 있다.

연립주택 매매가격모형의 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 비수도권, 서울, 전국에서 모두 양(+)인 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의하였다. 비수도권  $\alpha$  1+ $\beta$  1의 값이 0.912로 나타나  $\alpha$  1+ $\beta$  1<1인 제약조건을 만족한 것으로 나타났다. 즉, 당기 수익률은 전기의 수익률에 영향을 받은 것으로 알 수 있으며,

과거의 변동성이 현재의 변동성을 설명할 수 있음을 보여준다. 반면, 서울은  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.098, 전국은  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.051로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값은 비수도권과 서울( $\rho_{12}$ )이 0.459, 비수도권과 전국( $\rho_{13}$ )이 0.567, 서울과 전국( $\rho_{23}$ )이 0.912로 나타났으며 모두 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 즉, 전국 연립주택매매시장의 경우 서울과 전국 수익률 간의 상관관계가 비수도권과 전국 수익률 간의 상관관계 보다 높은 것을 확인 할 수 있다.

**<표 4-7> DCC-GARCH(1,1)에 의한 서울 아파트 가격 변동성 분석 결과**

구분	아파트		단독		연립	
	강북	강남	강북	강남	강북	강남
Variance Equation						
$\alpha_0$	0.000*** (0.001)	0.000*** (0.002)	0.000* (0.085)	0.000** (0.019)	0.000*** (0.000)	0.000** (0.020)
$\alpha_1$	1.241*** (0.000)	1.021*** (0.000)	0.301*** (0.000)	0.465*** (0.000)	0.505*** (0.000)	0.437*** (0.001)
$\beta_1$	0.197*** (0.000)	0.304*** (0.000)	0.742*** (0.000)	0.587*** (0.000)	0.428*** (0.000)	0.589*** (0.000)
$\alpha_1 + \beta_1$	1.438	1.325	1.044	1.052	0.933	1.026
Correlation						
$\rho_{12}$	0.966***(0.000)		0.572***(0.001)		0.675***(0.000)	
LogL	1978.004		2166.663		2084.268	

주 : 1.  $p < 0.01$ \*\*\*,  $p < 0.05$ \*\* ,  $p < 0.1$ \*

2. ( )는 z통계량을 나타냄.

<표 4-7>의 서울 아파트 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났지만 강북지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.438, 강남지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.325으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 상관계수의 크기가 0.966로 매우 높은 것을 나타냈으며 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다.

단독주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 나타났지만 강북지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.044, 강남지역  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.052으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건



부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 상관계수의 크기가 0.572로 비교적 높은 것으로 나타났으며 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다.

연립주택 매매가격모형의 경우 추정된 분산방정식의 각 계수들을 살펴보면 ARCH, GARCH 모수는 모두 양(+)인 것으로 확인되었다. 강북지역은  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 0.933으로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족한 것으로 나타났으나, 강남지역은  $\alpha_1 + \beta_1$ 의 값이 1.052로 나타나  $\alpha_1 + \beta_1 < 1$ 인 제약조건을 만족할 수 없다. 조건부 상관계수의 추정값을 살펴보면, 강북과 강남( $\rho_{12}$ )은 상관계수의 크기가 0.675로 비교적 높은 것으로 나타났으며 1%에서 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다.

DCC-GARCH 모형의 결과를 요약하면 아파트, 연립주택 시장의 전국 매매가격은 비수도권 지역 보다는 서울의 매매가격 움직임에 더 민감하게 반응한다는 것을 알 수 있었고, 아파트에서 더 강하게 나타났다. 서울시 주택 유형별 매매가격 결과는 앞서 CCC-GARCH 모형과 동일하게 아파트의 경우 강남과 강북이 가장 높은 상관관계가 나타났다. 이는 단독주택과 연립주택에 비해 아파트 매매가격에서 강남과 강북의 동조현상이 가장 뚜렷한 것으로 볼 수 있다.

## V. 결론

본 연구에서는 주택시장의 변동성의 상호 연계성을 다변량 GARCH 모형의 CCC-GARCH(1,1) 모형과 DCC-GARCH(1,1) 모형을 이용해 분석하였다. 본 연구의 사용 변수는 전국, 서울, 비수도권과 서울 강북권, 강남권의 아파트 매매가격, 단독주택 매매가격, 연립주택 매매가격이며, 시간적 범위는 2004년 1월부터 2023년 7월까지로 설정하였다.

단위근 검정결과, 모든 변수가 단위근이 존재하는 불안정한 변수로 나타나 1차 차분해 안정화 하여 변수로 사용하였다.

CCC-GARCH 모형 분석결과, 전국 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서 서울과 전국 수익률 간의 상관계수값이 연립주택은 0.967, 단독주택은 0.844, 아파트는 0.841로 비수도권과 전국, 비수도권과 서울 간의 상관계수 값보다 큰 것으로 나타나 전국 주택매매가격은 비수도권 지역보다는 서울의 주택매매가격 움직임에 더 민감한 것을 알 수가 있었고 특히 연립주택의 경우는 더 강한 걸로 나타났다. 서울 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서는 강남과 강북의 수익률간의 상관계수값의 크기가 아파트가 0.867, 연립주택이 0.701, 단독주택이 0.699 순으로 높게 나타나 단독주택과 연립주

택에 비해 아파트 매매가격이 강남과 강북의 동조현상이 뚜렷하게 나타났다.

DCC-GARCH 모형 분석결과, 전국 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서 서울과 전국 수익률 간의 상관계수값이 아파트의 경우 0.914, 연립주택은 0.912, 단독주택은 0.897로 비수도권과 전국, 비수도권과 서울 간의 상관계수값 보다 높은 것으로 나타나 전국 주택매매가격은 비수도권 지역보다는 서울의 주택매매가격 움직임에 더 민감한 것을 확인하였다. 서울의 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서는 강남과 강북의 수익률 간의 상관계수값의 크기가 아파트가 0.916, 연립주택이 0.675, 단독주택이 0.572 순으로 높게 나타나 단독주택과 연립주택에 비해 아파트 매매가격이 강남과 강북의 동조현상이 명확하게 나타났다.

CCC-GARCH 모형과 DCC-GARCH 모형의 분석결과는 대체로 유사하게 나타났고 상관계수 값이 크다는 것은 상호간에 높은 연계성이 존재한다는 것으로 모든 지역에서 아파트의 상관계수 값이 대체로 높게 나타났고 연립주택이 단독주택보다는 계수값이 높게 나타났다.

본 연구결과에 따르는 시사점은 지역별 주택유형별과 주택시장의 상호 연계성이 다르게 나타나고 있는 바, 정부는 주택시장을 안정화 시키기 위해서는 지역별 주택유형별로 변동성을 파악하고 주택시장의 움직임을 지속적으로 파악해 각 상황에 맞는 맞춤형 정책을 수립집행해야 한다는 것이다.

본 연구의 한계는 공간적 범위를 전국, 서울, 비수도권과 강남, 강북으로 한정하였다는 점이고 미시적으로 공간적 범위를 세분화하고 더욱 다양한 변동성 모형을 사용해 연구를 확장하는 것은 추후과제로 남긴다.

### < 국문요약 >

본 연구에서는 주택시장의 변동성의 상호 연계성을 다변량 GARCH 모형의 CCC-GARCH(1,1) 모형과 DCC-GARCH(1,1) 모형을 이용해 분석하였다. 본 연구의 사용변수는 전국, 서울, 비수도권과 서울 강북권, 강남권의 아파트 매매가격, 단독주택 매매가격, 연립주택 매매가격이며, 시간적 범위는 2004년 1월부터 2023년 7월까지로 설정하였다. 실증분석 결과, 전국 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서 서울과 전국 매매가격 수익률 간의 상관계수값이 모든 주택유형에서 비수도권과 전국, 비수도권과 서울 간의 상관계수값보다 큰 것으로 나타났다. 서울의 아파트, 단독주택과 연립주택 매매가격모형에서는 강남과 강북의 수익률 간의 상관계수값의 크기가 아파트, 연립주택, 단독주택 순으로 높게 나타나 아파트 매매가격의 강남과 강북의 동조화 현상을 알 수 있었다. CCC-GARCH 모형과 DCC-GARCH 모형의 분석결과는 대체로 유사하게 나타났고 모든 지역에서 아파트의 상관계수값이 대체로 높게 나타났고 연립주택이 단독주택보다는 상관계수값이 높게 나타났다.

## 〈참고문헌〉

1. 김지혜, “한국 주택시장에서 규모별 아파트 거래량이 비대칭 변동성에 미치는 영향”, 「대한경영학회지」, 제30권 제11호, 대한경영학회, 2017, pp.1935-1952.
2. 김지혜, “수도권 주택시장의 지역간 연계성 분석”, 「한국지역개발학회지」, 제30권 제4호, 한국지역개발학회, 2018, pp.161-178.
3. 김종하, “Regime-, Switching GARCH 모형을 이용한 주택시장 변동성 구조 및 예측에 관한 실증분석”, 「한국지역개발학회지」, 제29권 제4호, 한국지역개발학회, 2011, pp.97-110.
4. 김종호·정재호, “GARCH, EGARCH 모형을 이용한 주택가격 변동성에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제47권, 한국부동산학회, 2011, pp.367-383.
5. 신중협·서대교, “국내 주요 도시의 주택가격 간 상호 연관성 분석”, 「산업경제연구」, 제27권 제4호, 한국산업경제학회, 2014, pp.1373-1392.
6. 장용진·홍민구, “예측력 비교를 통한 지역별 최적 변동성 모형 연구”, 「부동산연구」, 제27권 제3호, 한국부동산연구원, 2017, pp.41-50.
7. 전해정, “서울시 주택 가격 변동성 및 이전효과에 관한 실증분석”, 「지역연구」, 제29권 제4호, 한국지역학회, 2013, pp.83-98.
8. 최혜림·유정석, “지역별 아파트 시장 간의 변동성 전이효과 분석”, 「국토계획」, 제48권 제1호, 대한도시국토계획학회, 2013, pp.113-130.
9. 한용석·이주형·한용호, “지역별 주택가격의 변동성에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제28권 제2호, 대한부동산학회, 2010, pp.9-27.
10. Bollerslev, T., “Modelling the coherence in short-run nominal exchange rates: a multivariate generalized ARCH model”, The review of economics and statistics, Vol.72 No.3, 1990, pp.498-505.
11. Galeano, P., & Tsay, R. S., “Shifts in individual parameters of a GARCH model”, Journal of Financial Econometrics, Vol.8 No.1, 2010, pp.122-153.
12. Engle, R., “Dynamic conditional correlation: A simple class of multivariate generalized autoregressive conditional heteroskedasticity models”, Journal of Business & Economic Statistics, Vol.20 No.3, 2002, pp.339-350.

논문투고일: 2023. 09. 19 심사완료일: 2023. 11. 18 게재확정일: 2023. 11. 30



# 주택소유자의 부동산경기 인식이 주택구매 의사에 미치는 영향분석

## Analysis of the Impact of Homeowners' Perception of the Real Estate Market on Housing Purchase Intention

손 정 민(Son, Jeong-Min)\*

구 자 훈(Koo, Ja-Hoon)\*\*

### 目次

#### I. 서론

#### II. 이론적 고찰

1. 소비자의 주택구매 의사 및 관련 연구
2. 주택구매 의사와 소비자 심리 및 관련 연구
3. 본 연구의 차별성

#### III. 분석의 틀 설정

1. 분석자료 및 연구모형

2. 변수설정 및 측정방법

3. 분석방법론

#### IV. 실증분석

1. 기술통계 분석
2. 주택소유자의 주택구매의사 영향요인 분석

#### V. 결론

### < Abstract >

In this study, we investigated the influence of consumer psychological factors, including perceptions of the current and future real estate economy and expectations of future real estate easing policies, on home purchase intentions among homeowners. Additionally, we analyzed mortgage rates, which hold a crucial role in the housing market, by categorizing

\* 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 박사수료(주저자).

\*\* 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 교수(교신저자).

them into periods of decline and increase.

The analysis revealed that during 2019 and 2020, a period marked by declining mortgage rates, the primary determinants were dual-income status, total household income, borrowing status for home purchases, current housing type, expectations of real estate appreciation in the coming year, and expectations of future real estate regulatory policy easing. Conversely, during 2021 and 2022, when mortgage rates were on the rise, influential factors included age, education, the number of children below high school age, dual-income status, length of time in the current home, expectations of real estate appreciation in the next year, and expectations of future real estate regulatory policy easing. Nevertheless, in both time frames, a more optimistic outlook for the future real estate market and the expectation of relaxed real estate regulations were associated with a higher probability of home purchase, underscoring the significance of consumer sentiment.

**Key-Word** : Housing Purchase Decision, Mortgage Interest Rate, Real Estate Market Perception, Consumer Sentiment.

**한글주제어** : 주택구매 의사, 주택담보대출 금리, 부동산경기 인식, 소비자 심리.

## I. 서론

주택은 가구원에게 안정적인 주거환경을 제공하고 기본적인 욕구를 충족시킨다. 특히 우리나라의 경우 가구자산에서 주택이 차지하는 비중이 높기 때문에 소비자가 주택을 구입하는 것은 매우 중요한 의사결정이다. 소비자는 주택구매 의사결정시 다양한 요인을 고려한다. 전통적인 주택수요이론에 따르면 주택 소비자는 소득과 보유자산, 가구특성 등 시장기본 요인(market fundamentals)을 고려하여 자신에게 가장 높은 효용을 제공하는 주택을 선택한다고 인식되어 왔다.<sup>1)</sup>

최근 들어 주택시장에서는 시장기본요인 뿐만 아니라 소비자의 심리적 요인이 중요하게 작용한다는 연구들이 이루어지고 있다. 가격 상승에 대한 기대감 같은 심리적 요인은 투자를 통한 자본이득을 기대하기 때문에 가계경제와 자산에 매우 높은 영향을 미친다.<sup>2)</sup> 주택은 고가의 경제재로 다양한 변수에 따라 끊임없이 변동하며, 이 과정에서 시장

1) 정의철, “소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석 : 주택매매가격을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제16권 제3호, 한국부동산분석학회, 2010, pp.5-20.

참여자인 소비자의 심리적인 요인은 경기 변화에 영향을 주기도 한다.<sup>3)</sup> 이는 주택수요 결정에 있어서 소비자의 심리가 중요한 역할을 하고 있으며 주택시장을 이해하는데 있어서도 심리적 요인이 중요한 고려사항임을 의미한다.

특히 시장 환경에 중요요소인 금리는 소비자의 심리적 요인과 밀접한 관련이 있다. 소비자의 주택수요는 결국 추후 가격상승에 대한 기대감에 영향을 받기 때문에 주택금리의 변화는 주택사용자비용(Housing User's Cost)에 직접적으로 영향을 미치며 주택의 거래량과 가격에도 영향을 준다고 할 수 있다.<sup>4)</sup> 또한 주택 소비자 중 이미 주택을 가지고 있는 '주택 소유자'는 주거이동 과정에서 주택 수요자로서의 역할을 수행함과 동시에 기존에 소유한 주택의 공급자 역할을 수행한다. 이는 현재 주택을 소유하고 있다면 적어도 가격이 유사한 주변지역의 주택을 구입할 수 있고, 이 때문에 확실한 구매력을 갖춘 소비자로 볼 수 있는 것이다.

그러나 소비자의 주택구매 의사 관련 선행연구는 가구 특성을 토대로 주택 점유형태 및 주택의 유형에 영향관계를 파악하는 연구가 주를 이루고 있다. 소비자 심리 관련연구는 소비자 심리지수를 활용하여 주택가격 또는 주택매매 거래량에 미치는 영향을 분석하거나 소비자의 단기적 부동산 상승에 대한 인식을 토대로 한 연구가 진행되었다. 또한 금리는 주택시장에서 중요한 역할을 하는 지표이므로 상승기와 하락기로 구분하여 분석하고, 소비자의 심리적 요인인 '부동산경기 인식'을 현재 및 미래의 부동산경기 인식을 포함하여 진행할 필요가 있다.

이에 본 연구의 목적은 다음과 같다. 실제 주택구매력을 갖추었다고 판단되는 주택소유자를 대상으로 하여 첫째, 가구의 특성 및 경제적 상황뿐만 아니라 소비자 심리요인인 현재 부동산 경기인식, 향후 1년 동안의 부동산 상승전망, 향후 부동산 규제 정책 완화 기대감이 주택구매 의사에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고 시사점을 제시하고자 한다. 둘째, 금리를 기준으로 상승기와 하락기를 나누어 분석하고 주택 구매의사별 어떤 차이가 있는지 보고자 한다.

2) 김수경·하규수, "주택 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구", 「벤처창업연구」, 제14권 제2호, 한국벤처창업학회, 2019, pp.181-190.

3) 문지희, "가구특성이 주택시장 소비심리에 미치는 영향에 관한 연구", 「부동산·도시연구」, 제9권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2016, pp.59-75.

4) 김지현·정성훈, 「부동산 경제론」, 이프레스, 2016.

## II. 이론적 고찰

### 1. 소비자의 주택구매 의사 및 관련 연구

소비자의 주택구매 의사의 일반적인 요인은 경제학적 접근방법과 확률론적 접근방법으로 설명되고 있다. 경제학적 접근방법은 주택시장 및 토지시장을 분석할 때 적용되는 방법이다.<sup>5)</sup> 경제학적 접근방법은 다시 소득 및 비용과 같은 경제적 요인과 가족수명주기로 나눌 수 있다.<sup>6)</sup> 경제적 요인에서는 주택을 구입하는 것은 주거서비스 소비의 결정과 함께 투자적인 고려가 이루어진 결과로 보고 있다.<sup>7)</sup> 따라서 가구의 소득 또는 자산과 주택가격의 관계를 파악하거나, 주택사용자비용의 영향력을 설명함에 주력한다. 가족수명주기는 생애주기가설(Life-Cycle Hypothesis)로 설명할 수 있는데, 이 가설은 가계 저축과 대출, 소비행동을 설명하는데 널리 사용되어 왔다.<sup>8)</sup> 생애주기가설은 가구의 경제력과 밀접하게 관련되고 있고, 주거이동 수단으로서 작용을 하며, 가구의 소득이 이들이 선택한 주택비용을 지급할 능력이 되는지를 결정짓는 중요한 역할을 한다.<sup>9)</sup> 가구는 생애주기 단계에 따라 자가점유율 변화하고, 소득과 가구주의 연령, 결혼이나 출산, 은퇴와 같은 변화에 따른 주택 니즈(needs)가 주택구입에 영향을 미친다.

다음으로 확률적 선택방법은 소비자 행동의 비일관성, 완전하지 못한 정보 또는 주거이동의 한계성 등으로 인하여 주택시장이 불균형적인 상태의 경우에 설명하는 방법이다.<sup>10)</sup> Mcfadden(1981)<sup>11)</sup>에 의해 개발되고 발전되어온 확률선택 모형(probabilistic choice model)은 가구의 여러 선택의 대안 중에서 효용을 극대화하는 합리적 선택을 하게 된다

5) Choi, Y. M. and Nam, J, "An analysis on the elements of housing choice by household attributes : Focusing on the features of variation from 1996 to 2006", Journal of Korea Planning Association, 2008, Vol.43 No.3, pp.195-210.

6) Peter. M. Zorn, "An analysis of Household Mobility and Tenure Choice : An Empirical Study of Korea", Journal of Urban Economics, Vol.24, 1988, pp.113-128.

7) 김지현·최윤영·강수진, "MLL모형을 이용한 주택점유형태 선택 결정요인 분석", 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 대한부동산학회, 2018, pp.87-111.

8) Krishnan V. and Krotki K. J, "Life Cycle Effects on Homeownership in Canada", Housing Studies, Vol.8 No.2, 1993, pp.120-127.

9) Wu, W., W. Zhang and G. Dong, "Determinant of residential location choice inatransitional housing market : Evidence base don micro survey from Beijing", Habitat International, Vol.39, No.4 2013, pp.235-253.

10) 안균섭·진은애, "수도권 거주자의 주거선택이 주거 만족에 미치는 영향 연구 : 지역별, 생애주기별, 소득별 특성을 중심으로", 「한국주거학회논문집」, 제33권 제3호, 한국주거학회, 2022, pp.15-28.

11) McFadden, D, "Econometric Models of Probabilistic Choice", In Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications, C.F.Manski and D.Mcfadden, eds., Cambridge, The MIT Press, 1981, pp.198-272.



는 것을 가정 하고 있다.<sup>12)</sup> 이는 개별 의사결정 주체들의 수많은 선택과 관련하여, 이러한 선택에 어떠한 요인들이 영향을 미치는지를 분석하는 연구에 많이 사용되고 있다.<sup>13)</sup>

미국 Michigna 대학교 Suever Research Center에서 진행한 소비자 심리 설문조사 자료를 활용하여 주택구입 의사에 미치는 영향 분석한 Dua(2008)<sup>14)</sup>의 연구에서는 현재 및 미래 예상 금리, 실질 가처분 소득, 재정 상태 및 현재 주택가격이 주택 구매의사에 주요 요인이라고 하였다. Luis(2008)<sup>15)</sup>는 대내외 환경변화인 가구소득, 주택정책변화, 금리 등의 불확실성은 주거선택에 많은 영향을 준다고 하였다.

즉, 주택 시장에서 소비자가 의사결정을 하는데 있어 일반적인 요인인 가구특성, 경제적 요인, 심리적 요인이 중요한 변수로 나타나고 있다. 또한 현재와 미래의 예상 금리가 주택구매 의사에 많은 영향을 준다는 것을 알 수 있었다. 이에 본 연구는 주택구매 의사에 영향을 미치는 변수를 사회·인구학적 요인, 경제적 요인, 심리적 요인으로 구분하고, 금리 상승기와 하락기를 나누어 분석하고자 한다.

## 2. 주택구매 의사와 소비자 심리 및 관련 연구

행동경제학(Behavioral Economics)은 전통적 경제학에서 가정하고 있는 합리적인 인간의 형태와 달리 제한된 합리성(bounded rationality)을 가지고 의사결정을 한다는 점을 강조하고 있다. 이는 사람들은 모든 상황에서 모든 요소를 충분히 인지하고 이를 종합적으로 고려하여 합리적인 판단을 한다는 전지적 합리성과는 달리, 인간은 많은 제약 속에서 의사결정을 해야 하기 때문에 합리적으로 행동하지 않으며 주어진 한계 내에서 최선의 선택을 한다. 이러한 의사결정에는 인지심리학의 핵심 개념인 심리나 감정이 인간의 판단이나 의사결정에 중요하게 작용한다는 것으로 이성적 사고뿐만 아니라 감성적 사고도 개입하고 있음을 보여주고 있다.<sup>16)</sup>

또한 사람들은 변화에 반응하여 불확실성 하의 사람들의 선택을 설명하는 이론인 조망 이론(Prospect Theory)에 의하면 사람들은 이득가능성이 있는 경우에는 위험회피적이

12) 김용민·정창무, “주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석 : 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로”, 「부동산분석」, 제2권 제2호, 한국부동산원, 2016, pp.43-60.

13) 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 제17권 제1호, 한국주택학회, 2009, pp.5-22.

14) Dua Pami, “Analysis of Consumer’ Perceptions of Buying Conditions for Houses”, The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.37, 2008, pp.335-350.

15) Diaz-Serrano, Luis, “On the negative relationship between labor income uncertainty and homeownership : Risk-aversion vs credit constraints”, Journal of Housing Economics, 2005, Vol.14, pp.109-126.

16) 홍훈, 「신고전과 경제학과 행동경제학」, 신문사, 2013, p.56.

되나, 반대로 잠재적인 손실가능성이 있는 경우에는 위험추구적이 된다. 손실회피란 같은 크기의 이득을 얻을 때보다 손실의 경우를 더 싫어하여 기피하는 형태를 보이는 것을 의미한다.<sup>17)</sup> 주택시장에서는 이러한 손실회피적 성향으로 인해 주택의 매입이나 매각에 대한 의사결정에 있어 시장의 상황이나 미래에 대한 전망에 따라 사람들은 서로 다른 의사결정을 한다.<sup>18)</sup>

부동산 시장에서는 전통적 경제학에서 가정하고 있는 완전 경쟁시장과는 상이한 표준화되지 못한 상품의 차별성, 지역성, 수급조정의 어려움, 경기변동에 따른 변화 등 특이한 특성을 가지고 있으며, 소비자의 심리적 요인이 부동산 시장에 미치는 영향력이 나타나고 있어 이를 설명하기 위하여 행동경제학 이론을 적용하는 사례가 많아지고 있다.<sup>19)</sup> Shiller<sup>20)</sup>에 따르면 주택가격에 대한 사람들의 비합리적인 심리가 주택시장의 주기적 변동을 가져오며, 부동산시장을 포함한 자산시장에서 자산 가격에 대한 사람들의 주관적 기대심리가 자산 구입 여부를 결정한다. 실제로 자산시장에서 시장이 항상 효율적이지 않다는 증거들이 나타나고 있다.<sup>21)</sup>

주택시장에서 소비자의 심리 개념을 처음 도입한 Katona(1968)<sup>22)</sup>에 따르면 소득과 자산, 신용 등이 바탕이 되는 가구의 '구입능력(ability to buy)'과 개인의 경제 전반에 대한 태도와 기대에 기초하는 '구입의사(willingness to buy)'를 구분하면서 전통적인 경제이론에서 중요시하는 '능력'뿐만 아니라 '의사' 또한 소비자의 의사결정에 중요한 요인임을 밝히고 있다. 또한 가계의 내구재 소비에서는 '구입의사'가 중요한 결정요인이라고 하면서 소득이 바탕이 된 객관적 구입능력이 아닌, 개인의 재정상태와 경제전반에 대한 소비자 태도 및 예상에 의존하는 주관적 사고가 바탕이 된 구입의사가 소비자의 주택 구매 결정 행위에 있어 중요한 기준이 될 수 있음을 주장하였다. 소비자의 심리적 요인이 주택시장에서 중요한 요인으로 작용하고 있다는 선행연구에서는 주택시장 참여자들의 의사결정을 하는데 현재 및 미래 전망 등 심리적 요인이 작용함을 언급하고 있다. 즉, 주택 구매 의사를 살펴보면 있어 심리적 요인이 중요하게 작용하고 있으며, 특히 현재 및

17) Tversky, A and Kahneman, D, "Cumulative Representation of Uncertainty", Journal of Risk and Uncertainty, Vol.5 No.4, 1992, pp.297-323.

18) 조준혁, "주택가격의 불확실성에 대한 인식이 전세가격에 미치는 영향", 「국토계획」, 제46권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.179-192.

19) 김지현·최윤영, "소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석", 「국토지리학회지」, 제50권 제2호, 국토지리학회, 2016, pp.185-195.

20) Shiller, R. J, Irrational Exuberance, Prince University Press, 2015.

21) Baker, H. K and Nofsinger, J. R., Behavior Finance : Investors, Corporations, and Markets, John Wiley & Sons, 2010.

22) Katona, George, "Consumer Behavior : Theory and Findings on Expectation and Aspirations", The American Economic Review, Vol.58 No.2, 1968, pp.19-30.

미래 전망이 중요함을 알 수 있다.

### 3. 본 연구의 차별성

선행연구를 통해서 주택시장에서 소비자의 시장기본 요인과 함께 심리적 요인이 주택가격, 주택거래량에 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있었다. 소비자의 주택구매 의사는 현재 부동산 시장상황, 금융환경, 향후 부동산시장 전망 등 시장 참여자인 소비자의 심리적 요인과 금리에 영향을 받는다는 것을 알 수 있었다.

그러나 주택시장에서 수요와 공급자 역할을 동시에 하고 있는 주택소유자를 대상으로 하여 심리적 요인인 소비자의 현재 및 미래의 부동산경기 인식 포함하여 주택구매 의사를 분석한 연구는 부족하다. 주택의 소유여부는 경제적으로도 소득이 향상되고 사회적으로도 안정적이 되었다는 측면의 지표로 인식되기도 하며, 금융권에서는 인정하는 자산 보유를 결정하는데 중요한 요소라고 볼 수 있다.<sup>23)</sup> Stein(1995)<sup>24)</sup>에 따르면 주택시장에서 개인의 지불능력이 주택을 구매하는데 많은 영향을 미친다. 또한 주택시장에서 중요한 역할을 하고 있는 주택담보대출 금리를 상승기와 하락기로 나누어 주택구매 의사에 어떠한 차이가 있는지에 대한 연구가 미흡한 실정이다.

이에 본 연구의 차별성을 다음과 같다. 첫째, 실제 구매력을 갖춘 현재 주택소유자를 대상으로 4년간의 설문문을 통해 구축한 자료를 활용하여 소비자의 심리적 요인인 부동산경기 인식을 미래에 대한 전망뿐 아니라 현재의 부동산시장 인식과 향후 부동산 규제정책 완화 기대감을 포함하여 분석을 진행하였다는 점이다. 둘째, 주택시장에서 중요한 역할을 하고 있는 주택담보대출 금리를 하락기와 상승기로 나누어 주택구매 의사를 분석하고, 어떠한 차이가 있는지 살펴보았다는 점이다.

## Ⅲ. 분석의 틀 설정

### 1. 분석자료 및 연구의 모형

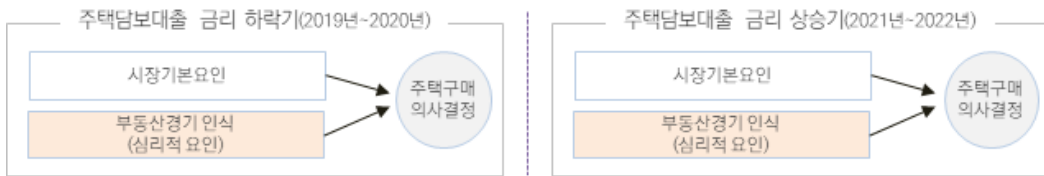
분석자료는 주택구매 의사에 미치는 영향요인을 분석하기 위하여 서울, 인천, 경기도를 대상으로 하여 진행하였다. 면접설문조사를 통해 2019년부터 2022년까지 매년 1,000부씩

23) Krivo, L. I., "Immigrant Characteristics and Hispanic-Anglo Housing Inequality", *Demography*, Vol.49 No.4, 1995, pp.599-615.

24) Stein, Jeremy C., "Prices and Trading Volume in the Housing Market : A model with Down-Payment Effects", *The Quarterly Journal of Economics*, Vol.110 No.2, 1995, pp.379-406.

총 4,000부를 설문하였다. 이후 금리를 나타내는 지표인 ‘부동산 담보대출 금리’에 따라 금리 하락기(2019년~2020년)과 금리 상승기(2021년~2022년)로 나누고, 각각 2,000부씩을 분석 자료로 활용하였다.

본 연구의 모형은 주택소유자의 주택구매 의사결정에 영향요인인 시장기본 요인에 심리적 요인인 부동산 경기인식을 포함하여 구축하였다. 부동산 경기 인식은, 소비자 심리요인인 현재 부동산 경기인식, 향후 1년 동안의 부동산 상승전망, 향후 부동산 규제 정책 완화 기대감으로 선정하였다. 최근 우리나라의 주택담보대출 금리 변동을 살펴보면, 2019년~2020년도에는 금리가 2.74%에서 2.50%로 하락추세를 보인 반면, 2021년에는 2.94%였던 금리가 지속적으로 상승하여 2022년도에는 4.73%까지 상승하였다. 이에 주택 담보대출 금리의 경우 하락기와 주택담보대출 금리 상승기로 나누어 모형을 구축하였다 <그림 3-1>.



<그림 3-1> 연구의 모형

## 2. 변수설정 및 측정방법

본 연구의 종속변수는 주택소유자의 주택구매 의사이다. 주택구매 의사는 없다면 0, 있다면 1의 값을 갖도록 하였다. 독립변수는 사회·인구학적 요인, 경제적 요인, 주택 요인, 부동산 경기 인식, 기타 요인으로 구분하였다. 가구의 생애주기와 연관 있는 사회·인구학적 요인으로 연령, 성별, 거주지역(1=서울, 2=인천, 3=경기), 학력, 고등학생 이하 자녀의 수(명)로 설정하였다.

가구의 경제적 요인은 주택구입 의사결정에서 주거비용을 지불할 수 있는 능력을 나타내는 중요한 요인이다. 따라서 가구의 경제적 능력을 의미하는 맞벌이 여부, 가구 총 수입(본인과 배우자 수입 합산), 가구 총 자산(부동산 자산과 예금/투자금 등 금융자산 모두 포함)을 설정하였다. 또한 현재 주택 구입시 대출 여부를 대출 안함은 0, 대출 이용을 1을 값을 갖도록 하여 포함하였다. 주택 요인으로는 현재 거주 주택 형태를 아파트일 경우 0, 비 아파트일 경우 1로 구분하였으며, 현재 주택 전용 면적(㎡), 현재주택 거주 기간으로 설정하였다.

〈표 3-1〉 변수구성 및 설명

변수 명		설명	
종속변수	주택구매 의사	0=없음, 1=있음	
독립변수	사회·인구학적 요인	연령	세
		성별	0=남성, 1=여성
		거주지역	1=서울, 2=인천, 3=경기
		학력	1=고졸 이하, 2=전문대졸, 3=대졸 이상
		고등학생 이하 자녀 수	명
	경제적 요인	맞벌이 여부	0=맞벌이, 1=외벌이
		가구 총 수입	만원
		가구 총 자산	만원
		현재 주택 구입시 대출 여부	0=대출안함, 1=대출이용
	주택 요인	현재 거주 주택형태	0=아파트, 1=비 아파트
		현재 주택 전용면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>
		현재 주택 거주 기간	1=5년 미만, 2=5년 이상~10년 미만, 3=10년 이상~15년 미만, 4=15년 이상~20년 미만, 5=20년 이상
	부동산 경기 인식	현재 부동산 경기 인식	1)매우 나쁨, 2)나쁜 편이다, 3)보통이다, 4)좋은 편이다, 5)매우 좋다
		향후 1년 동안 부동산 상승 전망	1)많이 내려갈 것이다, 2)약간 내려갈 것이다, 3)지금과 비슷, 4)약간 올라갈 것이다, 5)많이 올라갈 것이다
		향후 부동산 규제정책 완화 기대감	1)현재보다 많이 규제, 2)현재보다 규제, 3)현재 수준의 정책, 4)현재보다 완화된 정책, 5)현재보다 많이 완화된 정책
	기타 요인	2019년, 2020년, 2021년, 2022년	더미

본 연구의 주요변수인 부동산경기 인식은 현재 부동산경기 인식, 향후 1년 동안 부동산 상승 전망과 향후 부동산 규제정책 기대감으로 설정하였다. 주택이라는 내구재는 고가의 재원으로 구입에 있어 단기간의 가격변동 보다는 장기적인 차원에서 의사결정이 이루어진다.<sup>25)</sup> 선행연구에서 사용한 분석자료인 3개월 후 주택가격에 대한 전망은 주택

구매 의사를 설명하는데 한계가 있어 본 연구에서는 향후 부동산 상승 전망을 1년으로 설정하였다.

또한 가구의 주택구입 의사는 부동산규제 정책 변화에 따른 심리적 효과가 존재할 것으로 판단되기 때문에 변수로 추가하였다. 향후 1년 동안 부동산경기 상승 전망은 “1=많이 내려갈 것이다, 2=약간 내려갈 것이다, 3=현재 수준과 비슷할 것이다, 4=약간 올라갈 것이다, 5=많이 올라갈 것이다”의 5가지 보기로 측정하였다. 현재 부동산경기 인식과 향후 부동산 규제정책 기대감 또한 1의 값이 부정적인 인식으로 5의 값으로 갈수록 긍정적인 인식으로 구분하여 측정하였으며, 각 연도별 시점변수를 사용하였다. 변수구성 및 설명은 <표 3-1>와 같다.

본 연구는 주택담보금리에 따라 상승기와 하락기 두 가지로 분석 모형을 구분하여 진행하였다. 최근 우리나라의 주택담보대출 금리의 변동을 살펴보면, 2019년 1분기에 3.08%였던 주택담보대출 금리가 2020년 4분기에는 2.54%로 하락 추세를 보인 반면, 2021년 1분기에 2.67%에서 지속적으로 상승하여 2022년 4분기에는 4.73%까지 상승하였다.

주택소유자의 주택구매 의사를 살펴보면, 주택담보대출 금리 하락기(2019년~2020년) 주택담보대출 금리 상승기(2021년~2022년) 모두 주택소유자는 주택을 구매하려는 의사가 더 높게 나타났으나, 주택담보대출 금리가 상승하게 되면 주택담보대출 금리가 하락할 때보다 주택을 구매하려는 의사가 낮아지는 것을 알 수 있다<표 3-2>. 따라서 ‘부동산 담보대출 금리’에 따라 금리 하락기(2019년~2020년)과 금리 상승기(2021년~2022년)로 나누었다.

<표 3-2> 주택구매 의사 표본 수

구분		2019년~2020년 (주택담보대출 금리 하락기)		2021년~2022년 (주택담보대출 금리 상승기)	
		표본 수(부)	빈도(%)	표본 수(부)	빈도(%)
주택구매 의사	없음	554	27.70	929	46.45
	있음	1,446	72.30	1,071	53.55
합계		2,000	100	2,000	100

25) 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 『부동산학보』, 제68권, 한국부동산학회, 2017, pp.107-118.

### 3. 분석방법론

본 연구의 분석방법론은 확률선택 모형(probabilistic choice model)으로 이는 가구의 여러 선택의 대안 중에서 효용을 극대화하는 합리적인 선택을 하게 된다는 가정 하에 이루어진다. 이러한 확률선택 모형은 Mcfadden(1981)에 의해 이론적으로 개발되고 발전되었으며, 개별 의사결정주체들의 수많은 선택의 상황과 관련하여 이러한 선택에 어떠한 요인들이 영향을 미치는지에 대한 분석에 많이 사용하고 있다. 선택확률모형은 정규분포를 가정하는 프로빗 모형(probit model), 와이블(Weibull) 분포의 확률적 효용을 가정하는 로짓 모형(logit model)으로 구분할 수 있는데, 확률적 효용에 대한 가정을 위해 와이블 분포가 많이 쓰이는 이유는 와이블 분포가 이론적으로 가장 설득력이 있는 확률분포인 정규분포와 비슷한 모양의 확률밀도함수(probability density function)을 가지고 있으면서, 계산과 이해의 용이성을 가지고 있다는 장점 때문이다.<sup>26)</sup>

각 대안의 바람직함이나 매력의 정도는 대안의 특성의 함수로 표현되는데, 이 것이 바로 효용함수(utility function)이며 확률선택 모형은 개별 의사결정 주체가 선택 가능한 대안들 중 효용이 극대화되는 대안을 선택하는 것이 기본원리이다. 이항 로짓모형은 종속변수가 이항(binary)인 경우에 사용할 수 있는 가장 단순한 형태의 확률모형으로 종속변수의 선택가능한 대안의 수가 두 개인 이항 로짓 모형에서 확률선택은 다음과 같이 산정된다.<sup>27)</sup>

$$P_n(i) = \text{Prob}(U_{\epsilon} \geq U_{j_n}) = \frac{e^{V_{in}}}{e^{V_{in}} + e^{V_{jn}}} \quad \text{수식(1)}$$

수식(1)에서 개인  $n$ 을 위한 대안  $i$ 의 총효용( $U_{\epsilon}$ )이 개인  $n$ 을 위한 대안  $j$ 의 총효용( $U_{j_n}$ ) 보다 크거나 같은 경우, 대안  $i$ 를 선택할 확률을  $P_n(i)$ 로 표현할 수 있다. 효용극대화에 근거한 개별 의사결정주체를 확률선택모형으로 설명하기 위해서는 개인  $n$ 을 위한 대안  $i$ 의 결정적 효용함수( $V_{in}$ )과 개인  $n$ 을 위한 대안  $j$ 의 결정적 효용함수( $V_{jn}$ )의 모형정립이 이루어져야 하고 또한 개인  $n$ 을 위한 대안의 확률적 효용  $\epsilon_{in}$ 과  $\epsilon_{jn}$ 에 대한 확률분포를 가정해야 한다. 확률선택모형의 구체적인 형태는 확률적 효용  $\epsilon_{in}$ 과  $\epsilon_{jn}$ 에 대한 확률분포의 구체적인 가정에 의해 결정된다.

26) 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택형태에 관한 연구”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한민국·도시계획학회, 2004, pp.191-204.

27) 윤대식·윤성순, 「도시모형론」, 홍문사, 1998, p.54.

## IV. 실증분석

### 1. 기술통계 분석

본 연구에서 사용된 변수들의 특성을 확인하고자 기술통계분석을 실시하였다. 분석 결과는 <표 4-1>과 같다. 먼저 종속변수인 주택구매 의사를 살펴보면 주택담보대출 금리 하락기(2019년~2020년)에는 평균 값이 0.723(SD=0.447)으로 금리 상승기(2021년~2022년)는 평균 값 0.535(SD=0.498)보다 높게 나타났다. 이는 금리의 상승으로 인해 주택사용자비용이 증가하고 미래에 대한 주택시장의 부정적인 인식이 주택소유자의 주택 구입의사에 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

독립변수의 경우 주택담보대출 금리 상승기(2019년~2020년)를 살펴보면 연령의 평균 51.572세(SD=8.494)로 나타났으며, 평균 연령이 다소 높은 것은 분석대상을 주택구매력을 갖춘 주택소유자로 한정하였기 때문이다. 성별은 평균 값이 0.500(SD=0.500)로 남녀의 비율이 동일하였고, 거주지역의 평균 값이 2.100(SD=0.943)으로 경기도 거주하는 비율이 가장 높게 나타났다. 학력의 경우에는 대졸이상이 가장 높은 비율을 차지하고 있었으며, 고등학교 이하 자녀의 수는 평균 0.749명(SD=0.894)으로 나타났다.

경제적 요인 측면을 살펴보면, 맞벌이 여부는 평균 0.438(SD=0.496)으로 맞벌이 가구가 외벌이 가구보다 많았다. 가구의 총 수입은 평균 638.665만원(SD=219.537), 가구의 총 자산은 평균 100,649.900만원(SD=65,445.130)으로 나타났다. 현재 주택 구입시 금융기관 대출여부는 평균 값이 0.664(SD=0.472)로 나타나 대부분 주택을 구입시 금융기관에서 대출을 이용하고 있는 것을 알 수 있었다. 주택요인으로는 현재 거주 주택형태의 평균 값은 0.299(SD=0.457)로 대부분 아파트에 거주하고 있었으며, 현 주택의 전용면적은 평균 94.96㎡(SD=24.81)인 것으로 나타났다. 현재 주택거주기간은 평균 5년~10년(SD=1.068)이 가장 많은 것으로 나타났다.

주요 변수인 부동산경기 인식은 현재 부동산경기 인식의 평균 값이 3.086(SD=0.815)으로 보통 보다 높았으며, 향후 1년 동안 부동산 상승 전망 평균 값은 3.200(SD=0.689)으로 현재 부동산경기와 향후 부동산 상승에 대한 전망이 긍정적인 것을 알 수 있었다. 향후 부동산 규제정책 완화 기대감은 평균 값은 3.280(SD=0.796)으로 현재보다 부동산 규제가 완화되는 정책을 기대하는 것을 알 수 있었다.



〈표 4-1〉 기술통계 분석결과(2019년~2022년)

변수명	2019년~2020년 (주택담보대출 금리 하락기)		2021년~2020년 (주택담보대출 금리 상승기)	
	Mean	Std. Dev.	Mean	Std. Dev.
주택구매 의사	0.723	0.447	0.535	0.498
연령	51.572	8.494	52.083	8.119
성별	0.500	0.500	0.500	0500
거주지역	2.100	0.943	2.100	0.943
학력	2.249	0.876	2.322	0.849
고등학생 이하 자녀 수	0.749	0.894	1.028	0.983
맞벌이 여부	0.438	0.496	0.466	0.498
가구 총 수입(만원)	638.665	219.537	682.089	312.937
가구 총 자산(만원)	100,649.900	65,445.130	145,578.900	97,590.520
현재 주택 구입시 대출 여부	0.664	0.472	0.656	0.475
현재 거주 주택형태	0.299	0.457	0.302	0.459
현재 주택 전용면적(m <sup>2</sup> )	94.965	24.817	97.110	24.762
현재 주택 거주 기간	2.227	1.068	2.199	1.117
현재 부동산 경기 인식	3.086	0.815	3.032	0.986
향후 1년 동안 부동산 상승 전망	3.200	0.689	2.932	0.944
향후 부동산 규제정책 완화 기대감	3.280	0.796	3.444	0.857
N	2,000			

주택담보대출 금리 상승기(2021년~2022년)를 살펴보면 연령은 평균 52.083세(SD=8.119)로 나타났고, 성별은 남녀의 비율이 동일하게 나타났다. 거주지역은 평균 2.100(SD=0.49)으로 경기가 서울과 인천보다 많은 것을 알 수 있었다. 학력의 경우 대부분 대출 이상인 것으로 나타났으며, 고등학생 이하 자녀의 수는 평균 1.028명(SD=0.983)로 2019년~2020년보다 많은 것을 확인할 수 있었다.

경제적 요인으로는 맞벌이 여부의 평균 값이 0.466(SD=0.498)으로 맞벌이 가구가 더 많았으며, 가구의 총 수입은 평균 682.089만원(SD=312.937)으로, 가구의 총 자산은 평균 145,578.900만원(SD=97,590.520)으로 나타났다. 현재 주택 구입시 금융기관 대출 여부는 평균 값이 0.656(SD=0.475)로 나타나 2019년~2020년과 마찬가지로 대부분 가구들은 주

택을 구입할 때 금융기관에서 대출을 이용하는 것을 알 수 있었다.

주택요인으로 현재 거주 주택 형태의 평균 값은 0.302(SD=0.459)로 대부분 가구들은 아파트에 거주하고 있었으며, 현 주택의 전용면적은 평균 97.110㎡(SD=24.762)인 것으로 나타났다. 현재 주택 거주 기간은 평균적으로 5년~10년인 것으로 나타났다.

부동산경기 인식을 살펴보면 현재 부동산 경기 인식 평균 값이 3.032(SD=0.986)으로 보통보다 약간 높게 나타났다. 향후 1년 동안 부동산 상승 전망 평균 값은 2.932(SD=0.944)로 보통보다 낮았으며 금리 하락기(2019년~2020년도)와 비교하여 볼 때 상대적으로 낮았다. 이는 금리의 상승으로 인해 향후 부동산 상승 전망에 대한 인식이 부정적으로 변화하는 것으로 볼 수 있다. 향후 부동산 규제정책 완화 기대감에 대해서는 평균 값이 3.444(SD=0.857)로 나타나 향후 부동산 규제정책 완화에 대한 기대감이 금리가 하락했던 시기보다 높은 것으로 나타났다. 이는 부동산 시장에 대한 전망이 부정적인 시기에는 부동산 정책 완화를 통한 시장의 상승을 기대하는 심리가 높아지는 것으로 볼 수 있다.

## 2. 주택소유자의 주택구매의사 영향요인 분석

본 연구의 목적은 주택소유자의 주택구매 의사에 미치는 영향요인을 시장기본요인인 가구특성, 경제적 특성과 같은 요인뿐만 아니라 부동산경기 인식을 포함하여 분석하고 금리의 변화에 따라 어떠한 차이를 보이는지 살펴보기 위하여 이항 로지스틱 회귀분석을 수행하였으며, 분석결과는 <표 4-2>와 같다.

분석결과를 살펴보면 주택담보대출 금리 하락기(2019년~2020년)와 주택담보대출 금리 상승기(2021년~2022년) 모두 주택소유자의 주택구매 의사에 영향을 미치는 변수로는 경제적 요인인 맞벌이 여부와 부동산경기 인식인 향후 1년 동안 부동산 상승 전망, 향후 부동산규제 정책 완화 기대감으로 나타났다. 그러나 주택담보대출 금리가 하락했던 시기에는 경제적 요인인 가구의 총 수입, 현재 주택 구입시 대출 여부, 주택요인인 현재 거주 주택 형태가 영향을 미치는 요인으로 나타났으며, 사회·인구학적 요인은 주택구매 의사에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 주택담보대출 금리가 상승했던 시기에는 사회·인구학적 요인인 연령, 학력, 고등학생 이하 자녀 수, 주택요인으로는 현재 주택 거주기간이 영향을 미치는 것으로 나타나 두 시기에 차이를 보이고 있다.

세부적으로 살펴보면 주택담보대출 금리 하락기(2019년~2020년)에는 경제적 요인으로는 맞벌이 여부(Coef=-0.553, P<0.001), 가구 총 수입(Coef=0.462, p<0.05)과 현재 주택 구입시 대출 여부(Coef=0.234, p<0.05)가 유의한 요인으로 나타났다. 일반적으로 주택은 자기자본만으로 구입하기 어려운 고가의 재화로 금융기관의 대출을 이용하는데 금융비

용의 상환은 장기적으로 발생한다. 이러한 금융비용을 감당하기 위해서 현재 및 미래의 지속적인 소득과 연관이 있는 맞벌이와 가구 총 수입은 중요함을 의미한다. 또한 금리가 하락하게 되면 자금조달이 용이해지고, 현재 보다 좋은 조건으로 주택담보 대출을 변경하여 금융비용을 감소시킬 수 있기 때문인 것으로 볼 수 있다. 주택 요인으로는 현재 거주 주택형태(Coef=-0.433, p<0.001)가 음(-)의 값으로 유의한 것으로 나타나 아파트에 거주하고 있는 가구가 주택구매 의사가 높은 것을 볼 수 있다. 일반적으로 아파트가 비 아파트에 비해 주택가치가 높고 주택담보 대출을 실행하는데 용이할 뿐만 아니라 대출가능비용도 높기 때문인 것으로 보여진다.

부동산경기 인식으로는 향후 1년동안 부동산 상승 전망(Coef=0.262, p<0.01)이 긍정적인수록, 향후 부동산 규제정책 완화에 대한 기대감(Coef=0.196, p<0.05)이 높을수록 주택구매 의사가 증가하는 것으로 나타났다. 소비자들에게 향후 주택가치 상승으로 인한 자본이득은 중요한 요인임을 의미한다.

〈표 4-2〉 주택구매 의사 분석결과

변수명	2019년~2020년 (주택담보대출 금리 하락기)			2021년~2022년 (주택담보대출 금리 상승기)			
	Coef.	Std.Err	Odds Ratio	Coef.	Std.Err	Odds Ratio	
연령	-0.007	0.009	0.992	-0.016*	0.007	0.983	
성별	-0.122	0.106	0.884	-0.049	0.096	0.951	
거주지역 (ref=서울)	인천	-0.336	0.195	0.714	-0.004	0.193	0.995
	경기	0.003	0.122	1.003	-0.118	0.120	0.888
학력	0.070	0.068	1.072	-0.248***	0.066	0.779	
고등학생 이하 자녀 수	0.074	0.084	1.077	0.148*	0.059	1.158	
맞벌이 여부	-0.553***	0.116	0.575	-0.341**	0.109	0.710	
(ln)가구 총 수입	0.462*	0.179	1.588	-0.240	0.166	0.786	
(ln)가구 총 자산	-0.064	0.115	0.937	-0.089	0.119	0.914	
현재 주택 구입시 대출 여부	0.234*	0.111	1.263	-0.045	0.101	0.955	
현재 거주 주택형태	-0.433***	0.118	0.648	0.083	0.115	1.087	
현재 주택 전용면적(m <sup>2</sup> )	-0.000	0.002	0.999	0.003	0.002	1.003	
현재 주택 거주 기간	-0.098	0.051	0.906	0.113*	0.046	1.120	
현재 부동산 경기 인식	-0.056	0.074	0.945	-0.057	0.058	0.943	

향후 1년 동안 부동산 상승 전망	0.216*	0.084	1.241	0.156*	0.072	1.169
향후 부동산 규제정책 완화 기대감	0.196**	0.066	1.216	0.252***	0.060	1.287
Years fixed effect	Yes			Yes		
Constant	-1.541	1.510	0.214	3.000	1.425	20.096
Likelihood $x^2$	137.46***			205.81***		
Prob > chi2	0.0000			0.0000		
Pseude R2	0.0582			0.0745		
N	2,000			2,000		

\*p < 0.05, \*\*p < 0.01, \*\*\*p < 0.001

다음으로 주택담보대출 금리 상승기(2021년~2022년)를 살펴보면, 사회·인구학적 요인으로 연령, 현재 주택 거주 기간, 학력, 고등학생 이하 자녀의 수가 주택구매 의사에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 연령(Coef=-0.016, p<0.05)의 경우에는 음(-)의 값으로 유의하게 나타났다. 일반적으로 선행연구에서는 연령이 낮을수록 주택구매 의사가 감소하는 것으로 나타났는데 연령이 낮은 경우에는 소득과 자산이 많지 않아 자본축적 후 주택을 구매하려는 의도인 것으로 볼 수 있다. 본 연구의 분석대상인 주택소유자들은 이미 자본을 축적해 놓은 상태이기 때문에 연령이 낮을수록 주택확장 등 가구의 상황에 따라 주택구매 의도가 높은 것으로 볼 수 있다. 학력(Coef=-0.248, p<0.001)의 경우에는 음(-)의 값을 가지는 유의한 요인으로 금리가 상승하면 학력이 높을수록 주택구매 의사가 낮은 것으로 나타났다. 교육수준이 높을수록 부동산시장에 대한 정보와 지식을 얻을 수 있는 가능성이 높다. 따라서 금리가 상승하는 시기에는 주택을 투자재로서 활용하여 얻는 기대수익보다 주거비용의 지출과 같은 손실을 회피하려는 것으로 해석할 수 있다. 고등학생 이하 자녀의 수(Coef=0.147, p<0.05)는 자녀가 많을수록 더 많은 주거면적을 필요로 하기 때문에 현재 보다 넓은 평형의 주택을 구매하려는 것으로 볼 수 있다. 경제적 요인으로는 맞이 여부(Coef=-0.341, p<0.01)가 음(-)의 값으로 영향을 미치는 것으로 나타나 금리가 하락했던 시기와 마찬가지로 외벌이보다 맞벌이일 때 주택구매 의사가 높아지는 것으로 나타났다. 이는 금융비용 등 주택사용자비용의 대한 지불능력 중요하다는 것을 의미한다. 주택 요인으로는 현재 주택 거주 기간(Coef=0.113, p<0.05)은 거주 기간이 길수록 주택구매 의사가 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주택의 노후화로 인해 새로운 주택으로 이동하려는 것으로 볼 수 있다.

부동산경기 인식요인으로는 향후 1년동안 부동산 상승 전망(Coef=0.156, p<0.05)과

향후 부동산 규제정책 완화 기대감(Coef=0.252,  $P<0.001$ )이 긍정적일수록 주택구매 의사에 영향을 미치는 것으로 나타나 향후 자본이득에 대한 가능성은 중요한 요인임을 알 수 있다. 부동산 금리가 상승하는 시기에는 주택소비자들은 주택규제 정책 완화(담보대출 기준완화, 세금 완화, 규제지역 완화 등)를 통해 부동산 시장의 안정기를 기대한다는 것을 의미한다.

## V. 결론

우리나라에서 가구자산의 대부분을 차지하고 있는 주택은 가구원들에게 안정적인 주거환경을 제공하며 가구경제와 자산에 영향을 미친다. 이에 소비자가 주택을 구입하는 것은 대단히 중요한 의사결정이다. 주택구매 의사는 현재 및 미래의 시장전망 등 소비자의 심리적 요인에 영향을 받는다. 또한 금융환경의 변화는 주택담보대출의 가능성 및 금리 등 소비자들이 지불해야하는 주택사용자 비용에 직접적으로 영향을 미치기 때문에 의사결정에 있어 중요한 역할을 하고 있다.

본 연구에서는 주택소유자를 대상으로 시장기본요인 뿐만 아니라 부동산경기 인식을 포함하여 주택구매 의사에 미치는 영향을 분석하였으며, 주택시장에서 중요한 역할을 하고 있는 금리를 하락기와 상승기로 나누어 살펴보았다. 주요 분석결과는 다음과 같다.

먼저 주택담보대출 금리 하락기(2019년~2020년)에는 경제적 요인인 맞벌이 여부, 가구 총 수입, 현재 주택 구입시 대출 여부, 주택요인으로 현재 거주 주택형태, 부동산경기 인식으로는 향후 1년동안 부동산 상승 전망, 향후 부동산 규제정책 완화 기대감이 주택구매 의사에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 주택을 구입할 때 일반적으로 금융기관의 대출을 이용하는데 금융비용의 상황은 장기적으로 이루어진다. 따라서 금융비용을 감당할 수 있는지에 대한 가구의 경제적 능력은 중요하다. 그러나 사회·인구학적 요인은 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 주택담보대출 금리가 하락하면 자금조달에 대한 불확실성과 금융비용에 대한 부담이 감소하게 된다. 따라서 가구의 상황에 맞춰 주택을 구매하기 보다는 향후 자산가치의 상승으로 인한 자본이득이 상대적으로 주택구매 의사에 더욱 중요한 요인임을 의미한다.

다음으로 주택담보대출 금리 상승기(2021년~2022년)에는 사회·인구학적 요인으로 연령, 학력, 고등학생 이하 자녀의 수, 경제적 요인으로 맞벌이 여부, 주택 요인으로 현재 주택 거주 기간, 부동산경기 인식으로는 향후 1년 동안 부동산 상승 전망, 향후 부동산

규제정책 완화 기대감이 주택구매 의사에 유의하게 나타났다. 주택소유자의 주택구매 의사는 주택담보대출 금리에 따라 차이는 있었으나, 맞벌이 여부와 향후 부동산경기에 대한 상승 전망, 향후 부동산 규제정책 완화 기대감은 두 시기 모두 중요한 요인으로 나타났다. 이는 가구에서 가장 많은 자산을 차지하고 있는 주택구매 의사에 있어서 현재의 주택비용지불 능력과 미래의 자산가치 상승으로 인한 자본이득이 중요한 역할을 하고 있음을 시사한다.

본 연구는 주택시장에서 공급자와 수요자의 역할을 동시에 수행하고 있는 주택소유자를 대상으로 주택담보대출 금리의 변화에 따른 주택구매 의사의 차이를 부동산경기 인식 등 소비자 심리요인을 포함하여 분석하고 논의하였다는 점에서 그 의의가 있다고 볼 수 있다. 분석결과 부동산경기 인식은 주택구매 의사에 있어 중요한 요인임을 확인할 수 있었다. 따라서 주택수요와 공급을 예측하고 관련 정책을 수립함에 있어 소비자 심리를 고려할 필요성이 있다.

그러나 분석의 범위를 수도권으로 한정시켰다는 점과 거시경제에 대한 소비자 심리를 변수에 포함시키지 못했다는 점에서 한계로 남는다. 추후 지역적 범위를 확대하고, 설문조사 자료에 금리에 대한 인식과 전망 등 거시경제에 대한 인식을 포함하여 연구를 진행할 필요가 있다.

### < 국문요약 >

주택시장에서 소비자의 심리적 요인의 중요성이 커지고 있다. 이에 본 연구에서는 주택소유자를 대상으로 소비자 심리 요인인 현재 및 향후 부동산경기 인식, 향후 부동산 완화 정책 기대감이 주택구매 의사에 미치는 영향을 살펴보고 주택시장에서 중요한 역할을 하고 있는 주택담보대출 금리를 하락기와 상승기 나누어 분석하였다.

분석결과 주택담보대출 금리가 하락했던 2019년~2020년도에는 맞벌이 여부, 가구 총 수입, 현재 주택 구입시 대출 여부, 현재 거주 주택 형태, 향후 1년 동안 부동산 상승 전망, 향후 부동산 규제정책 완화 기대감이 주요 요인으로 나타났다. 주택담보대출 금리가 상승했던 2021년~2022년도에는 연령, 학력, 고등학생 이하 자녀 수, 맞벌이 여부, 현재 주택 거주 기간, 향후 1년 동안 부동산 상승 전망, 향후 부동산 규제정책 완화 기대감이 영향을 미치는 것으로 나타나 두 시기에 차이를 보이고 있다. 그러나 두 시기 모두 향후 부동산 시장에 대한 전망과 부동산 규제정책 완화 기대감이 긍정적일수록 주택을 구매할 확률이 높게 나타나 소비자 심리가 중요한 요인임을 의미한다.

## 〈참고문헌〉

1. 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」, 제17권 제1호, 한국주택학회, 2009, pp.5-22.
2. 김용민·정창무, “주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석 : 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로”, 「부동산분석」, 제2권 제2호, 한국부동산원, 2016, pp.43-60.
3. 김수경·하규수, “주택 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구”, 「벤처창업연구」, 제14권 제2호, 한국벤처창업학회, 2019, pp.181-190.
4. 김지현·정성훈, 「부동산 경제론」, 이프레스, 2016.
5. 김지현, “주택구입에 영향을 미치는 요인분석”, 「부동산학보」, 제68권, 한국부동산학회, 2017, pp.107-118.
6. 김지현·최윤영, “소비자심리의 주택가격에 미치는 지역수준별 영향력 차이에 대한 분석”, 「국토지리학회지」, 제50권 제2호, 국토지리학회, 2016, pp.185-195.
7. 김지현·최윤영·강수진, “MLL모형을 이용한 주택점유형태 선택 결정요인 분석”, 「대한부동산학회지」, 제36권 제4호, 대한부동산학회, 2018, pp.87-111.
8. 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택형태에 관한 연구”, 「국토계획」, 제39권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2004, pp.191-204.
9. 문지희, “가구특성이 주택시장 소비심리에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산·도시연구」, 제9권 제1호, 건국대학교 부동산도시연구원, 2016, pp.59-75.
10. 안균섭·진은애, “수도권 거주자의 주거선택이 주거 만족에 미치는 영향 연구 : 지역별, 생이주기별, 소득별 특성을 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 제33권 제3호, 한국주거학회, 2022, pp.15-28.
11. 윤대식·윤성순, 「도시모형론」, 홍문사, 1998.
12. 정의철, “소비자 심리가 주택시장에 미치는 영향 분석 : 주택매매가격을 중심으로”, 「부동산학연구」, 제16권 제3호, 한국부동산분석학회, 2010, pp.5-20.
13. 조준혁, “주택가격의 불확실성에 대한 인식이 전세가격에 미치는 영향”, 「국토계획」, 제46권 제5호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp.179-192.
14. 홍훈, 「신고전파 경제학과 행동경제학」, 신론사, 2013.
15. Baker, H. K and Nofsinger, J. R., Behavior Fiance : Investors, Corporations and Markets, John Wiley & Sons, 2010.
16. Choi, Y. M. and Nam, J, “An analysis on the elements of housing choice by household attributes : Focusing on the features of variation from 1996 to 2006”, Journal of Korea Planning Association, 2008, Vol.43 No.3, pp.195-210.
17. Diaz-Serrano, Luis, “On the negative relationship between labor income uncertainty and

- homeownership : Risk-aversion vs credit constraints”, *Journal of Housing Economics*, 2005, Vol.14, pp.109-126.
18. Dua Pami, “Analysis of Consumer’ Perceptions of Buying Conditions for Houses”, *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol.37, 2008, pp.335-350.
  19. McFadden, D, “Econometric Models of Probabilistic Choice”, In *Structural Analysis of Discrete Data with Econometric Applications*, C.F.Manski and D.McFadden, eds., Cambridge, The MIT Press, 1981.
  20. Katona, George, “Consumer Behavior : Theory and Findings on Expectation and Aspirations”, *The American Economic Review*, Vol.58 No.2, 1968, pp.19-30.
  21. Krishnan V. and Krotki K. J, “Life Cycle Effects on Homeownership in Canada”, *Housing Studies*, Vol.8 No.2, 1993, pp.120-127.
  22. Krivo, L. I., “Immigrant Characteristics and Hispanic-Anglo Housing Inequality”, *Demography*, Vol.49 No.4, 1995, pp.599-615.
  23. Peter. M. Zorn, “An analysis of Household Mobility and Tenure Choice : An Empirical Study of Korea”, *Journal of Urban Economics*, Vol.24, 1988, pp.113-128.
  24. Shiller, R, *Irrational Exuberance*, Prince University Press, 2004.
  25. Stein, Jeremy C, “Prices and Trading Volume in the Housing Market : A model with Down-Payment Effects”, *The Quarterly Journal of Economics*, Vol.110 No.2, 1995, pp.379-406.
  26. Tversky, A and Kahneman, D, “Cumulative Representation of Uncertainty”, *Journal of Risk and Uncertainty*, Vol.5 No.4, 1992, pp.297-323.
  27. Wu, W., W. Zhang and G. Dong, “Determinant of residential location choice in transitional housing market : Evidence base don micro survey from Beijing”, *Habitat International*, Vol.39 No.4, 2013, pp.235-253.

논문투고일: 2023. 09. 22    심사완료일: 2023. 10. 03    게재확정일: 2023. 11. 10
-------------------------------------------------------------------



# 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향 분석

– 수도권 광역철도 중심으로 –

## An Analysis of The Influences of Railway Station Characteristics on Ancillary Business Profits.

– Focused on Metropolitan Area Railway –

김 현 수(Kim, Hyeon-Su)\*

박 문 수(Park, Mun-Su)\*\*

### 目次

I. 서론	3. 가설 및 변수 설정
II. 이론적 고찰 및 선행 연구	IV. 실증분석 결과
1. 철도역 현황 및 기능	1. 기술통계량
2. 철도운영회사의 경영여건	2. 분석결과
3. 선행연구 및 차별성	3. 가설 검증 및 시사점
III. 분석의 틀	4. 철도역 개발 및 운영 방안
1. 개념적 체계	V. 결론
2. 연구 범위 및 연구 모형	

### < Abstract >

In order to enhance the railway management environment of railway operating institutions, which has been negatively impacted by COVID-19, this study examines the characteristics and relationships of railway stations that influence ancillary business profits. Additionally, it proposes a plan for the development and operation of railway stations to increase ancillary business profits. The study focused on 163 metropolitan railway stations. The research model

\* 상명대학교 경영대학원 부동산학과 박사수료, 한국철도공사(주저자).

\*\* 상명대학교 경영대학원 부동산학과 교수(교신저자).

employed multiple regression analysis and binomial logistic regression analysis.

As a result of the analysis, the characteristics of the real estate and the operation of the railway station have an impact on the profits generated from ancillary businesses. In addition, it was found that complex stations prefer a high land price, a large concourse area, transfer stations, and stations with the same operator and owner.

Lastly, a development and operation plan for railway stations should be established to maximize subsidiary business profits. This plan should aim to utilize railway stations in multiple ways within urban areas. Additionally, it is important to unify the ownership and operation of railway stations to increase the number of users and overall profits.

**Key-Word** : Railway Station Characteristics, Complex Station, Ancillary Business Profits, The Railway Management Environment.

**한글주제어** : 철도역 특성, 복합역사, 부대사업수익, 철도경영환경.

## I. 서론

우리나라 철도운영기관들은 2019년에 Covid-19가 발생하여 정부의 사회적 거리두기 정책에 따라 열차운행 감축과 좌석판매 제한 등을 시행하였다. 그 결과 한국철도공사, 도시철도공사 등은 이용객 수와 영업수익이 감소하고, 부채비율이 높아졌다. 이에 철도 운영기관은 경영환경이 나빠져 정상적인 경영활동이 어려운 여건이고, 이를 극복하기 위하여 부대사업수익 등 영업수익의 증가를 통한 경영환경개선이 필요하다.

철도운영기관의 영업수익 중 부대사업수익은 임대(토지, 매장)·광고·주차장·배당금 등 운송사업수익 외 수익의 일부분으로 해외의 경우 일본 JR East는 운송사업수익의 약 54%이고,<sup>1)</sup> 홍콩 MTRC는 약 63%<sup>2)</sup>인데 우리나라는 15%이내 낮은 수준(Korail 9.9%<sup>3)</sup>, 서울교통공사 14.2%<sup>4)</sup>)으로 해외처럼 부대사업수익의 비중을 높일 필요가 있다.

우리나라 철도역은 1899년 경인철도 개통 시 7개 역을 시작으로, 초기에 이용객의 매표와 승차·하차 등 역무 기능 위주로 운영되었고, 현재는 타 교통수단과 환승시설인 주차장 및 상업시설 등 다양한 편의 기능이 복합된 복합역사로 발전하였다. 이에 현재의

1) East Japan Railway Company「JR East Group Report 2021」, pp.92~93.

2) MTRC, 「ANNUAL REPORT 2021」, pp.10~11.

3) 한국철도공사, 「회계감사보고서」, 2021. pp.4~13.

4) 서울교통공사, 「회계감사보고서」, 2021. pp.5~11.

철도역은 임대와 광고 및 주차장 수익 등 부대사업수익의 중요 공간으로서 철도역의 특성이 부대사업수익에 미치는 영향에 대한 연구가 필요하다.

선행연구에서 철도역 특성과 관련하여 김현웅·문대섭(2004)<sup>5)</sup>과 김병웅(2007)<sup>6)</sup> 등은 철도역 특성을 세부적으로 분류하였고, 부대사업수익과 관련하여 조응래·홍명기(2014)<sup>7)</sup>, 조창희·박현규 외 3명(2016)<sup>8)</sup>은 수익 증대를 위한 요소를 연구하였는데 실증적 검증은 하지 않았고, 김용래(2016)<sup>9)</sup>와 김선길(2018)<sup>10)</sup> 부대사업수익의 영향 요인을 연구하였는데 수익이 임대료로 한정되었으며, 영향요인은 역사 특성 외 주변의 환경적 특성을 고려하였다.

이에 본 연구는 철도역 특성 요소가 부대사업수익에 영향을 미치는 영향을 실증분석하고, 시사점을 도출하여 철도역의 개발 및 운영방안을 제안함으로써 철도운영기관의 경영환경 개선에 기여하고자 하였다.

연구 체계는 본 연구와 관련된 이론적 고찰과 선행연구를 검토하고, 연구 범위를 정하여 관련 데이터를 구축하고, 검증할 가설과 변수를 설정하고, 연구모형을 설정하였다. 다음은 실증분석 통하여 변수들의 영향력 등 상관관계를 분석하였으며 분석결과 가설을 검증하고 시사점을 도출하고 철도운영기관의 경영환경 개선을 위한 철도역 개발 및 운영 방안을 제안하였다.

## II. 이론적 고찰 및 선행 연구

### 1. 철도역 및 철도운영회사

#### 1) 철도역 현황 및 기능

우리나라의 철도역은 1899년 노량진에서 인천구간에 이르는 경인철도 개통에 따른 7개 역을 시작으로 2021년 기준 고속철도·일반철도·광역철도·도시철도 등 약 134개 노선

5) 김현웅·문대섭, “철도역의 역할 재정립에 관한 연구”, 「2004춘계학술대회논문집」, 한국철도학회, 2004. pp.23~28.

6) 김병웅, “철도역이 지역경제에 미치는 영향분석”, 우송대학교 대학원 석사논문, 2007. pp.9~13.

7) 조응래·홍명기, 「철도역사를 활용한 수익증대 방안」, 경기개발연구원, 2014

8) 조창희·박현규·최기주·이명환·윤경철, “도시철도 운영효율성 향상을 위한 비운임 수입 증대방안 연구”, 「대한교통학회 학술발표대회」, 제74회, 대한교통학회, 2016, pp.883~888.

9) 김용래, “수도권 전철역세권 상업시설의 매출액 결정요인에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2016.

10) 김선길, “도시철도역 상업시설의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2018.

과 철도거리 5,023.2km에 Korail과 서울교통공사 등이 1,419개 역을 운영하고 있다.<sup>11)</sup>

철도역은 초기에 역무시설 단순개발로 교통기능의 철도시설로서 지역간 교류의 결절점 역할을 하였고, 이후에는 상업시설과 문화시설 등이 복합된 복합역사 역할을 하였고, 현재는 복합역사에 환승시설을 연계하여 지역교통의 거점으로 지역사회의 중심지 역할과 문화교류의 장소 및 경제발전 시설로 발전하였다.<sup>12)</sup> 시설적으로 여객에게 매표와 승·하차 및 환승을 위한 역무공간으로 매장 임대와 주차장 운영 및 광고 게시 등 서비스를 제공함에 따른 수익공간으로서 철도운영기관의 경영환경에서 중요한 역할을 하고 있다.

국가철도공단(2012)<sup>13)</sup>은 철도역을 기능에 따라 보통역/간이역으로 분류하였고, 열차종류에 따라 고속철도역/일반역/광역철도역으로 구분하였고, 형식에 따라 지상역/지하역/선상역/선하역으로 구분하였고, 선로형식에 따라 종단역, 중간역/분기역으로 구분하였다. 철도역 특성 요소 고려사항으로 교통수단과 정보·문화가 어우러진 종합도시 공간으로서 성격, 타교통수단과 편안한 환승 등 용도에 맞는 기능 발휘, 도시 이미지를 높이는 구심적인 역할, 역사 운영의 효율성, 역사·역세권 개발을 통해 지속가능한 도시발전 선도 역할로 철도역 개발하고 있다.

## 2) 철도운영 현황 및 철도운영회사의 경영현황

국토교통부에서 고시한 “제3차(2016), 4차(2021년) 국가철도망 계획”에 따르면 우리나라 철도는 인구 1,000명당 0.08km이고, 국토면적 1,000km<sup>2</sup>당 42km로 철도산업이 발전한 국가와 비교할 경우 프랑스·일본에 비해 면적기준 약 25%이상 부족하여 인구기준 약 1,000km, 면적기준 4,000km가 필요하다. 또한 타 교통수단과 대비하여 철도의 수송분담률은 11.5%로 장래 2040년에는 14% 수준으로 예측하였는데 이는 현재의 일본 30.2%보다 낮은 수준이고, 수도권 광역철도 수송분담율 33%도 동경권 86%, 런던권 65%, 파리권 58%보다 낮은 수준이다.

철도운영회사는 COVID-19로 인하여 철도 이용객이 2019년 보다 일반철도는 약 37.3%, 도시철도는 약 27.8% 감소하였고, 철도운영기관의 운송사업수익은 Korail이 36.6%, 도시철도가 21.4% 감소하였다. 2021년 주요 철도운영기관의 부채비율은 Korail이 287.32%, (주)SR은 255.64%로 공기업(준시장형) 평균 169.9% 보다 높고<sup>14)</sup>, 지방도시철도 공사는 2019년 28.3%에서 2021년 40.9%로 증가<sup>15)</sup>하였다.

11) 국토교통부 철도산업정보센터 홈페이지(<http://www.kric.go.kr>), 「철도통계연보 2021년」.

12) 양진화·김도년 외, “국내 철도역사의 효율적 이용 방안에 관한 연구”, 「추계학술발표대회논문집」, 제 31권 제2호, 대한건축학회, 2011. pp.351~352.

13) 국가철도공단, 「철도건축물의 특성 및 설계방향」, KR A-01020, 2012, pp.3~7.

14) 공공기관 경영정보 공개시스템 ALIO(<http://alio.go.kr>).

우리나라 철도운영회사는 임대, 주차장 운영, 광고 게시 등의 부대사업수익이 운송수익의 약 15%이내 수준(Korail 9.9%<sup>16)</sup>, 서울교통공사 14.2%<sup>17)</sup>)이다. 이용상·정병현<sup>18)</sup>은 “일본 사설철도의 흑자경영 비결을 여객사업 외 부동산·유통·호텔·버스 운영 등 다양한 사업”이라 함과 관련하여 2021년 JR 동일본은 운송수익 대비 부대수익 비중이 약 63%이고, 홍콩 MTRC는 약 54%로 우리나라의 약 10%~14%보다 높으므로, 우리나라도 일본·홍콩과 같이 철도운영기관의 부대사업을 활성화할 필요가 있다.

## 2. 선행 연구 및 연구의 차별성

### 1) 선행 연구

철도역 특성과 관련된 선행연구는 다음과 같다.

김현웅·문대섭(2004)<sup>19)</sup>은 철도역 특성을 도시특성·지리적특성(도심/시외관/농촌, 토지이용 및 상권, 대규모 교통유발시설 인접여부), 지형적특성(고지대/평지대), 운영특성(환승역, 시종착역)으로 구분하였고, 철도역 개발 시 철도역 특성이 종합적으로 감안하여야 한다고 하였다.

김병웅(2007)<sup>20)</sup>은 철도역을 법령상 역·조차장·선호장으로 분류하였고, 취급유형상 여객역·화물역·혼합역·운전역으로 분류하였고, 개발유형상 기본형·복합형·재개발형·신시가 지형으로 분류하였고, 역사형태상 지상·선상·지하 역사로 분류하였고, 이용규모상 소역·중역·대역으로 분류하였고, 개발범위 상 통합·복합 역사로 분류하였다.

고영선·정재호(2011)<sup>21)</sup>은 역세권개발사업에 대한 역사편의시설의 중요인자 도출을 위한 연구로 설문조사를 통한 AHP분석을 하였고 중요인자는 여객시설(승강장·대합실)>승강시설(에스컬레이터·엘리베이터·계단)>기타시설(화장실·휴게실)>이동시설(통로·개집표구)>위생시설(대·소변기, 세면대)>안내시설(점자블록·경보피난시설 등)>부대시설(주차장·환승시설) 순이었다.

15) 지방공공기관 통합공시 시스템 클린아이(<http://cleaneye.go.kr>).

16) 한국철도공사, 「회계감사보고서」, 2021, pp.4~13.

17) 서울교통공사, 「회계감사보고서」, 2021, pp.5~11.

18) 이용상·정병현, “일본 사설철도의 경영다각화와 수익성에 관한 연구”, 「아시아연구」, 제21권 제2호, 한국아시아학회, 2018 pp.187~210.

19) 김현웅·문대섭, “철도역의 역할 재정립에 관한 연구”, 「2004춘계학술대회논문집」, 한국철도학회, 2004. pp.23~28.

20) 김병웅, “철도역이 지역경제에 미치는 영향분석”, 우송대학교 대학원 석사논문, 2007, pp.9~13.

21) 고영선·정재호, “AHP를 이용한 철도역세권개발사업의 역사편의시설 중요요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제45호, 한국부동산학회, 2011. pp.293~300.

공유주·원기정(2015)<sup>22)</sup>은 철도역사 유형요소 분류기준은 소·중·대규모도시 도시규모 별, 도심·도시연접·외곽지 입지별, 고속·일반·혼용 정착하는 차종별, 시종착·환승 노선형 식별, 지상선로·고가선로·지하선로 선로방식별, 지상·선상·선하·지하 역사구조형식별, 대·중·소규모역사 역사규모별, 편·양측 접근방식별로 구분하였다.

이상재·김장욱 외 2명(2016)<sup>23)</sup>은 철도역을 외부적·내부적 유형으로 구분하고 외부적 유형요소는 도시규모(대·중·소규모), 역사입지(도심·도시연접·외곽지형), 정착차종(단독·2개종·3개종·고속·일반·광역), 노선형식(종단·분기·중간역), 선로건설방식(지상·고가·지하), 역사구조(지상·지하·선상·선하역사), 역사규모(대·중·소규모), 접근방식(양측·편측)으로 분류하였고, 내부적 유형요소는 역무원배치(배치·무배치), 선로 배선규모(단선·복선·삼선·복복선), 승강자유형(상대식·섬식), 여객통로유형(평면횡단·선상연결), 승강장연결통로(집중 배치·분산배치)로 분류하였다.

류수훈·고인룡(2017)<sup>24)</sup>은 철도역 디자인 지표로 5개분류 40가지지표를 구성하였다. 분류체계는 접근>디자인>공간>환경>성능 순이었다. ‘접근’지표는 ‘동선’, ‘출입구’, ‘버스·택시 승하차장’이고. ‘디자인’ 지표는 ‘내·외부 디자인’, ‘시설물 색채’, ‘지역성’, ‘외부 광장’이고 ‘공간’ 지표는 ‘콘코스’, ‘여행정보센터’, ‘고객대기실’, ‘매표소’, ‘계단 및 에스컬레이터’, ‘상업시설’이고 ‘환경’ 지표는 ‘온도’, ‘녹지공간’, ‘조망’, ‘에너지’이고, ‘성능’ 지표는 ‘안전’, ‘경제’, ‘위생’, ‘관리’라고 하였다.

김현수·박문수(2023)<sup>25)</sup>는 본 연구의 선행연구로서 철도역 특성이 이용객 수와 부지가격에 미치는 영향을 분석하였고, 철도역 특성은 입지특성·역시설특성·운영 특성으로 구분하였으며, 입지 특성은 위치·용도지역·지가로 분류하였고 역시설 특성은 역사형태·구조·면적·경과년도, 자산유형, 출입구유형으로 분류하였고, 운영 특성은 운영방식·주차장·환승역사·이용객 수·부대수익으로 세분화하였다. 연구결과 이용객 수에 영향을 주는 요소는 용도지역·지가·면적·경과년수·운영방식이고, 부지가격에 영향을 주는 요소는 위치·용도지역·경과년수·자산유형·출입구유형·운영방식·이용객 수라고 하였다.

부대사업수익에 미치는 영향 요소 관련 선행연구는 다음과 같다.

먼저 부대사업수익에 대한 수익 창출 요소 또는 수익 증대 등과 관련하여 조응래·홍

22) 공유주·원기정, “철도역사 유형화에 관한 연구”. 「추계학술대회 논문집」, 한국철도학회, 2015. pp.620~623.

23) 이상재·김장욱·안세영·김애경, “철도역사 여객시설 최적화 설계를 위한 역사 유형분류 기법 연구”, 「춘계 학술대회」, 대한교통학회, 2016. pp.889~893.

24) 류수훈·고인룡, “이용자 조사를 통한 철도역사 디자인 만족도 영향 인자에 관한 연구”, 「계획계」, 제 33권 제10호, 대한건축학회, 2017. pp.42~48.

25) 김현수·박문수, “철도역의 특성이 이용객 수에 미치는 영향 분석”, 「부동산경영」, 제26집, 한국부동산경영학회, 2022, pp.253~263.

명기(2014)<sup>26)</sup>는 부대사업 결정에 승하차 인원수가 중요하고, 관리형태는 개별관리 보다 마스터리스 통합관리가 유리하고, 부대수익비율을 15% 수준으로 늘릴 필요가 있다고 하였다.

〈 표 2-1 〉 철도역 특성 관련 선행연구 현황

특성	요소	본 연구	김·박 (2023)	김·박 (2022)	김 (2018)	류·고 (2017)	이·김 (2016)	공·원 (2017)	철도공단 (2012)	고·정 (2011)	김 (2006)	김·문 (2004)	
중속 변수	부지가격		●										
	이용객 수			●									
	부대사업수익	●											
독립 변수	입 지	위치	●	●	●			●	●	●		●	
		용도지역	●	●	●		●	●		●		●	
		부지가격	●		●								
	부 동 산 특 성	시 설	역사형태	●	●	●			●	●	●		
			구조	●	●	●				●			
			면적	●	●	●	●	●	●	●			
		경과년수	●	●	●								
		자산소유	●	●									
		출입구	●	●		●			●				
	운 영 특 성	역 무	이용객 수		●		●					●	●
			환승역사	●	●	●		●	●		●	●	●
			노선수	●									
			시종착역										●
		편 의	복합역사	●	●	●		●			●		●
			주차장	●	●	●		●			●		
광장							●						
부대사업수익				●								●	

26) 조응래·홍명기, 「철도역사를 활용한 수익증대 방안」, 경기개발연구원, 2014.

조창희·박현규 외 3명(2016)<sup>27)</sup>은 철도운영기관(서울메트로 등) 경영효율성 확보에 대한 요구가 높아짐에 따라 사내 유희공간을 활용한 임대사업, 차내광고 및 역구내 광고사업, 통신시설물 임대사업 추진 중인데 역사별 개별적 관리보다 임대전문업체와 장기책임 임차계약을 통해 일괄적 관리가 유리하다고 하였다.

박순오(2022)<sup>28)</sup>는 소사원시선 철도건설사업에 관한 사례연구로 민간사업자의 투자비 보전 또는 정상적인 운영을 도모하기 위하여 부대사업을 병행한 우리나라 최초 사례로 부대사업은 역세권 1건, 복합환승센터 1건, 복합역사 2건 진행하였고 특히, 역세권개발은 시공참여사가 조성·분양하여 역사조성 비용을 충당하였다.

Hiritaka.Y·Hiromi.K.(2010)<sup>29)</sup>은 일본 철도회사는 수익 창출 수단으로 부동산, 호텔, 여행 및 소매사업으로 사업을 다각화하였고, 철도운영의 적자를 토지수입으로 충당하고, 보조금 없이 철도사업 운영이 가능하다고 하였다. JR그룹은 철도운영면적이 넓어 철도사업과 강하게 연결되어 있고 광범위하여 다각화하지 않아도 되지만, 민간철도는 주로 지역내 노선 운영으로 가능한 다른 수익모델을 모색해야 한다고 하였다.

다음 부대사업수익에 미치는 영향과 관련하여 김용래(2016)<sup>30)</sup> 역내 임대시설의 임대료와 매출액에 영향을 미치는 요소에 대한 연구로 독립변수는 아파트가구비율·소비경제인구·전철이용인원·버스정류장수·상권브랜드지수·대형상업시설수이고, 연구결과 임대료에 유의한 요소는 버스정류장수와 상권브랜드지수이고, 매출액(음식업종)에 유의한 요소는 아파트가구비율과 전철이용인원, 대형 상업시설 수이다.

김선길(2018)<sup>31)</sup>은 도시철도역이 역내 상업시설 임대료 결정요인 연구로 도시철도역 특성을 역세권특성, 역사특성, 계약특성으로 구분하였고, 역사특성은 상가면적·승차인원·출입구수로 세분화하였고 임대료 결정에 유의미한 요소는 상가면적은 부(-)의 영향, 승차인원으로 정(+)의 영향이 있었다.

김지영(2018)는 수도권 도시철도의 부대사업 중 상업시설에 대한 이용자 만족도 조사를 통하여 부대사업 변화에 기여하기 위한 연구로 만족요인은 접근성>편의성>시간절약>가격저렴>쾌적성>신속성>품질>서비스>다양성>브랜드 순이고, 희망하는 상업시설

27) 조창희·박현규·최기주·이명환·윤경철, “도시철도 운영효율성 향상을 위한 비운임수입 증대방안 연구” 「대한교통학회 학술발표회」 제74회, 대한교통학회, 2016, pp.883~888.

28) 박순오, “소사원시선 부대사업 추진사례”, 「철도저널」, 제25권 제5호, 한국철도학회, 2022, pp.14~19.

29) Hiritaka. Y·Hiromi. K., “An Analysis of The Diversification strategies of Railway Companies in Japan”. Working Paper Series, No.134, 2010.

30) 김용래, “수도권 전철역세권 상업시설의 매출액 결정요인에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2016.

31) 김선길, “도시철도역 상업시설의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2018.



은 편의·서비스> 식음매점>패션잡화>생활가전>대형복합시설>문화시설 순이었다.

## 2) 연구의 차별성

본 연구는 철도역 특성과 부대사업수익의 상관관계를 실증분석하고, 부대사업수익을 증대할 수 있는 철도역 개발 및 운영 방안을 제안하여 철도운영기관의 철도경영환경에 기여함으로써 선행연구와 차별화 하였고 구체적 내용은 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 COVID-19에 따른 철도운영기관의 철도경영환경 개선을 위한 부대사업수익 증대에 관련된 연구로 선행연구와 차별화 하였다. 둘째, 선행연구의 부대사업수익은 상업시설(매장)의 임대료로 한정되었으나 본 연구의 부대사업수익은 선행연구의 임대수익과 더불어 광고 수익, 주차장 수익, 토지 임대 및 배당 수익까지 포함하여 선행연구와 차별화 하였다. 셋째, 선행연구는 부대사업수익에 영향을 주는 요인으로 철도역 특성 외 역세권 특성과 계약 특성이 포함되어 철도역 특성 요소가 제한적이었는데 본 연구에서는 철도역 특성만으로 요소를 세분화하여 선행연구와 차별화 하였다. 넷째 부대사업수익의 주요 요소 인 복합역사와 관련하여 철도역의 특성 요소 중 선호된 요소를 밝히면서 차별화 하였다.

## Ⅲ. 분석의 틀

### 1. 개념적 체계

본 연구는 철도운영기관이 COVID-19로 경영상태가 나빠짐에 따른 경영환경을 개선하기 위한 연구이다. 철도경영환경의 중요한 요소는 영업수익 중 운송수익과 부대사업수익 및 부지가격이 있고 철도역이 접점에서 중요한 역할을 한다. 본 연구는 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 연구로 부대사업수익이 종속변수이고, 철도역 특성이 독립변수이다. 철도역 특성 중 부동산적 특성은 입지요소와 시설요소로 구성되고, 운영특성은 역무요소와 편의요소로 구성하였다. 다음으로 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향에 대한 통계분석은 2개 이상 독립변수의 변화가 원인이 되어 종속변수에 미치는 영향을 측정하므로 다중회귀모형으로 실증분석 하였고, 추가적으로 표본 철도역 특성이 복합역사에 미치는 차별화 영향을 확인하기 위하여 이항 로지스틱 회귀분석을 하였다. 실증분석 결과 기술통계량을 작성하고, 변수간 잔차의 독립성과 다중공선성 검증 및 변수들의 영향력 등 상관관계를 분석하였으며 분석결과 유의성과 영향력 등에 대한 가설을

검증하였다. 마지막으로 가설 검증에 대한 시사점을 도출하였다. 부대사업수익에 영향이 높은 철도역 특성 요소를 고려하여 철도운영기관 경영 개선을 위한 철도역 개발 및 운영 방안을 제안하였다.

## 2. 연구 범위와 연구 모형

연구 범위 중 시간적 범위는 2018년부터 2022년까지 최근 5년동안 운영중인 철도역이고, 공간적 범위는 확률 표본 추출법으로 군집 표본 추출방법을 사용하여 한국철도공사가 운영하는 수도권 광역철도 9개 노선 163개역이고, 부대사업수익의 대상수요가 여객으로 한정되고, 복합역사 개발 등 확장성 제한 등 본 연구 내용을 적용하는데 한계가 있어 제외하였다.

본 연구에서 철도역 특성 세부요소 관련자료는 다음의 자료를 활용하여 구축하였다. 입지요소 관련자료는 토지이음 홈페이지(www.eum.go.kr)과 SEE:REAL 홈페이지(www.seereal.lh.co.kr) 자료를 활용하였고, 부지가격은 2021년 고시한 개별공시지가를 적용하였다. 시설요소와 관련자료는 한국철도공사의「역 시설 현황」(2022) 자료를 사용하였다. 역무요소 자료는 한국철도공사의「통계연보」(2019)를 사용하였고, 편의요소 자료는 한국철도공사의 「민자역사 현황」(2021), 「「임대매장 운영현황」(2021), 「주차장 매출현황」(2019)과 코레일유통(주)의「매장현황」(2021) 자료를 활용하였다.

철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향 [가설1]과 [가설2]의 연구모형은 종속변수와 철도역 특성별 요소인 2개 이상의 독립변수에 사이에 상호연관성을 분석하기 위하여 다중회귀모형을 활용하였다. 독립변수 모두를 동시 입력방식으로 독립변수들이 동시에 종속변수를 설명하는 정도를 알 수 있고, 독립변수의 변화가 원인이 되어 종속변수에 미치는 영향을 측정하는 방법으로 다른 독립변수가 통제된 상태에서 특정 독립변수 유의성과 영향력을 확인할 수 있다.<sup>32)</sup> 또한 Durbin-Watson 통계량을 사용하여 자기상관성 및 VIF 지수와 공차(Tolerance) 통계량을 사용하여 독립변수 간 다중공선성을 검정한다.

$$(\text{함수식}) Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \dots + \varepsilon_i$$

함수식에서  $Y_i$ =종속변수,  $X_{ki}$ =독립변수,  $\beta_k$ =회귀계수,  $\beta_0$ =상수항,  $\varepsilon_i$ =잔차를 각각 의미한다.  $\beta_k$ 는 회귀계수로서 다른 독립변수들의 값을 고정한 상태에서 특정 독립변수  $X$ 의 값이 1단위 증가할 때  $Y$ 값의 변화량을 나타낸다.

표본 철도역 특성이 복합역사에 미치는 차별화 영향을 확인하는 [가설3] 연구모형은 이항 로지스틱 회귀분석을 활용하였다. 독립변수는 표본 철도역 특성 요인이 독립변수이

32) 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」, 2019, p.56

며, 종속변수는 복합역사이다. 이항 로지스틱 회귀분석은 최대우도추정법을 통하여 복합역사에 대한 철도역 특성 요소들의 차별화된 영향을 확인할 수 있다. 독립변수( $X_{ki}$ )를 한 단위 증가시키면 복합역사일 확률이  $\text{Exp}(\beta k)$  만큼 증가함을 의미한다.

### 3. 가설 및 변수 설정

[가설1]은 “철도역의 부동산특성은 부대사업수익에 영향을 미친다.”이다, 부동산 특성은 입지요소와 시설요소로 구분되고 입지요소는 위치와 용도지역 및 부지가격으로 세분화하였다. 또한 시설요소는 역사유형, 구조, 면적, 경과연수, 자산유형, 출입구유형으로 세분화하였다.

[가설2]는 “철도역의 운영특성은 부대사업수익에 영향을 미친다.”이다. 운영특성은 역무요소와 편의요소로 구분되고 운영요소는 이용객 수와 환승역사로 세분화하였다. 또한 편의요소는 복합역사와 주차장으로 세분화하였다.

[가설3]은 “표본 철도역 특성은 복합역사에 영향을 미친다.”이다. 표본 철도역 특성은 위치, 부지가격, 구조유형, 면적, 자산유형, 환승역사로 세분화하였다.

종속변수는 부대사업수익과 복합역사이고 부대사업수익은 매장임대·주차장·광고 수익과 복합역사의 배당 수익을 합한 값으로 정규성을 만족하지 않아 로그(log)변환을 하였고 로그(log)변환한 결과 정규성을 만족하였다.

독립변수는 철도역 특성 관련 요소이다. 먼저 부동산 특성 중 입지요소로 위치는 더미 변수로 대도시인 서울과 인천에 위치한 역은 1의 값이고 대도시가 아닌 경기도·강원도·충청에 위치한 역은 0의 값이다. 용도지역은 더미 변수로 도시지역인 상업지역·주거지역·공업지역·자연녹지지역에 위치한 역은 1의 값이고, 도시지역 외 관리지역에 위치한 역은 0의 값이다. 부지가격은 연속형 변수로 개별공시지가이고 정규성을 만족하지 않아 로그(log)변환을 하였고 로그(log)변환한 결과 정규성을 만족하였다. 부동산 특성 중 시설요소로 역사형태는 더미변수 이고 지상역·선하역은 1의 값이고, 선상역은 0의 값이다. 구조는 더미변수이고 SRC조는 1의 값이고, SC조와 RC조는 0의 값이다. 면적은 연속형 변수이고 연면적과 콘크리트면적을 적용하였고 정규성을 만족하지 않아 로그(log)변환을 하였고 로그(log)변환한 결과 정규성을 만족하였다. 경과연수는 연속형 변수이고 현재년도에서 건축년도를 뺀 값을 사용하였다. 자산유형은 더미 변수이고 한국철도공사 소유의 운영자산은 1의 값, 국가가 소유하는 시설자산은 0의 값이다. 출입구는 더미 변수이고, 출입구가 양쪽에 진출입이 가능한 양방향인 경우 1의 값이고, 한쪽에서만 출입이 가능한 편방향인 경우는 0의 값이다.

운영 특성 중 역무 요소로 이용객 수는 역 승하차 인원수를 사용하였고 정규성을 만

족하지 않아 로그(log)변환을 하였고 로그(log)변환한 결과 정규성을 만족하였다. 환승역사는 더미변수이고 환승역사는 1의 값이고, 비(非) 환승역사는 0의 값이다. 편의 요소로 복합역사는 더미변수이고 복합역사·근생역사는 1의 값이고, 역무역사는 0의 값이다. 주차장은 더미변수이고, 주차장이 있는 역사는 1의 값이고, 없는 역사는 0의 값이다.

〈표 3-1〉 변수 설정

변수		변수 설명	단위		
종속변수	부대사업수익	(매장임대+주차장+광고+배당수익)의 $\log$ 값	원/년		
	복합역사	복합(13)·근생(87) = 1 / 역무(63) = 0	더미		
독립변수	부동산특성	입지	위치	서울·인천(59) = 1 / 경기·강원·충청(104) = 0	더미
			용도지역	상업(11)·공업(8)·주거(41)·자연녹지(86) = 1, 관리(16) = 0	더미
		부지가격	개별공시지가의 $\log$ 값	천원/m <sup>2</sup>	
	역시설	역사유형	지상·선하(76) = 1 / 선상(87) = 0	더미	
		구조	SRC(105) = 1 / SC·RC(57) = 0	더미	
		면적	연면적, 콘코스면적 $\log$ 값	m <sup>2</sup>	
		경과년수	(현재년도 - 건축년도)	년	
		자산	운영자산(82) = 1 / 시설자산(81) = 0	더미	
	운영특성의	출입구유형	양측(124) = 1 / 편측(39) = 0	더미	
		역무	이용객 수	역 승하차 인원 수의 $\log$ 값	명/년
			환승역사	환승(54) = 1 / 비환승(109) = 0	더미
		편의	복합역사	복합(13)·근생(87) = 1 / 역무(53) = 0	더미
주차장	유(有, 49) = 1 / 무(無, 114) = 0		더미		

## IV. 실증분석 결과

### 1. 기술 통계량

종속변수인 부대사업수익(천원/년)은 연속형 변수이고 최솟값 1천원, 최댓값 16,618,886천원, 평균 283,827천원, 표준편차 1,399,810천원 이다. 복합역사는 범주형 변수

이고 복합역사 100개역(61.35%)이고 역무역사 63개역보다 많다. 독립변수로 입지요소 중 위치는 서울·인천 대도시가 59개역(36.20%)이고 경기·충청·강원지역 대도시 외 104개역보다 적다. 용도지역은 도시지역이 147개역(90.17%)이고 도시지역 외 16개역보다 많다. 부지가격은 최솟값 18.80천원, 최댓값 15,700천원이며, 평균 971.94천원, 표준편차 1,976.96천원이다. 시설요소 중 역사유형은 지상·선하역사가 76개역(46.63%)이고 선상역사 87개역보다 적다. 구조는 SRC가 105개역(64.42%)이고 SC·RC 57개역보다 많다. 연면적(m<sup>2</sup>)은 최솟값 197.85m<sup>2</sup>, 최댓값 78,495.26m<sup>2</sup>, 평균 4,112.40m<sup>2</sup>, 표준편차 7,494.51m<sup>2</sup> 이다, 콘코스면적(m<sup>2</sup>) 최솟값 41m<sup>2</sup>, 최댓값 8,460m<sup>2</sup>, 평균 873.10m<sup>2</sup>, 표준편차 1,180.84m<sup>2</sup> 이다, 경과연수(년) 기술통계량은 최솟값 5년, 최댓값 61년, 평균 19.82년, 표준편차 11.08년이다. 자산은 운영자산이 82개역(50.31%)이고 시설자산 81개역보다 많다. 출입구유형은 양측이 124개역(76.07%)이고 편측 39개역보다 많다. 운영특성 중 역무요소인 이용객 수(명/일)는 최솟값 122,990명, 최댓값 87,712,752명, 평균 7,899,717명, 표준편차 11,407,497명 이다. 환승역사는 54개역(33.13%)이고 비환승역사 109개역보다 적다. 편의요소인 주차장이 있는 역사는 49개역(30.06%)이고 주차장이 없는 역사 114개역보다 적다.

〈표 4-1〉 연속형 변수의 기술통계량

변수		최솟값	최댓값	평균	표준편차
종속 변수	부대사업수익(천원)	1	16618886	283827	1399810
	(Log)	0	7.22	4.09	1.48
독립 변수	부지가격(천원)	18.80	15,700	971.94	1,976.96
	(Log)	1.27	4.20	2.60	.58
	연면적(m <sup>2</sup> )	197.85	78,495.26	4,112.40	7,494.51
	(Log)	2.30	4.89	3.39	.40
	콘코스면적(m <sup>2</sup> )	41.0	8,460	873.10	1180.84
	(Log)	1.61	3.93	2.71	.44
	경과연수(년)	5	61	19.82	11.08
	이용객 수(명)	122,990	87,712,752	7,899,717	11,407,497
(Log)	3.87	7.94	6.61	.56	

\* Log(0)은 -∞ 으로 분석이 불가하기 때문에 부대 수익이 없는 역사의 경우 1로 가정하였음.

## 2. 분석 결과

철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향 요인과 관련하여 철도역 특성 중 부동산 특성을 분석한 결과는 독립변수가 종속변수를 설명하는 정도(설명력)가 54.5%이고, F-검정 통계량은 20.398이고, 유의확률 P값이 .000( $p < .05$ )으로 통계적으로 유의하였고, Durbin-Watson 통계량은 1.847로 기준치인 2에 근접하므로 자기상관성이 없으며, VIF 지수와 공차 통계량은 각각 (VIF)1.350~2.193, (Tolerance).456 ~ .741로 기준치인 (VIF) 10이하, (Tolerance) 0.1이상을 만족하므로 독립변수 간 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 부대사업 수익에 유의한 요소는 유의확률이 유의수준  $< 0.05$ 에 해당하는 용도지역·연면적·자산유형이고, 위치·부지가격·역사유형·구조유형·경과연수·출입구유형은 유의확률이 유의수준  $< 0.05$ 에 해당하지 않아 유의하지 않았다. 입지요소 중 위치는 대도시 보다 대도시 외가 부대사업수익이 높으나 유의하지 않았고, 용도지역은 도시지역일 경우 비도시지역에 비하여 부대사업 수익이 높으며, 부지가격은 공시지가가 1% 높으면 부대사업 수익은 0.348% 높으나 유의하지 않았다. 시설요소 중 역사유형은 지상·선하역사가 부대사업수익이 높으나 유의하지 않았고, 구조유형은 SRC조가 SC·RC조보다 부대사업수익이 높으나 유의하지 않았고, 연면적이 면적이 1% 높으면 부대사업수익은 1.688% 높고, 경과연수는 1년이 많으면 부대사업수익 0.005% 높으나 유의하지 않았고, 출입구유형은 양측이 편측보다 부대사업수익이 높으나 유의하지 않았고, 자산유형은 운영자산이 시설자산보다 부대사업수익이 높은 것으로 나타났다.

〈표 4-2〉 부동산 특성 분석 결과

변수	B	SE	$\beta$	t	p ( $< .05$ )	공선성통계량	
						공차	VIF
상수	-3.864	.819		-4.720	.000		
위치	-.356	.216	-.118	-1.652	.101	.577	1.732
용도지역	1.004	.286	.223	3.515**	.001	.741	1.350
부지가격	.348	.188	.145	1.852	.066	.482	2.074
역사유형	.136	.178	.049	.763	.446	.722	1.386
구조유형	.042	.185	.014	.225	.822	.722	1.385
연면적	1.688	.253	.486	6.677***	.000	.562	1.781
경과연수	.005	.010	.044	.550	.583	.463	2.161
출입구	.566	.223	.058	.839	.403	.619	1.616

	자산유형	.188	.224	.205	2.545*	.012	.456	2.193
F (p) (회귀모형의 유의성)		20.398***						
$R^2$ (설명력)		.545						
$adj R^2$		.519						
Durbin-Watson(잔차의 독립성)		1.847						

철도역 특성 중 운영 특성을 분석 결과는 독립변수가 종속변수를 설명하는 정도(설명력)가 81.9%이고, F-검정 통계량은 178.708이고, 유의확률 P값이 0.00(p<.05)으로 통계적으로 유의하였고, Durbin-Watson 통계량은 1.840로 기준치인 2에 근접하므로 자기상관성이 없으며, VIF 지수와 공차 통계량은 각각 (VIF)1.030~1.885, (Tolerance).530 ~ .971로 기준치인 (VIF) 10이하, (Tolerance) 0.1이상을 만족하므로 독립변수 간 다중공선성이 없는 것으로 나타났다. 부대사업 수익에 유의한 요소는 유의확률이 유의수준 <0.05에 해당하는 이용객 수·주차장·운영방식이고, 환승역사는 유의확률이 유의수준<0.05에 해당하지 않아 유의하지 않았다.

역무요소 중 이용객 수는 승하차 인원수가 1%가 높으면 부대사업수익이 1.333%가 높고, 환승역사는 단일역사보다 부대사업수익이 낮으나 유의하지 않았다, 운영요소 중 복합역사는 역무역사보다 부대사업수익이 높고, 주차장이 있는 역사가 주차장이 없는 역사보다 부대사업수익이 높다.

〈표 4-3〉 운영 특성 분석 결과

변수		B	SE	$\beta$	t	p	공선성통계량	
							공차	VIF
운영 특성	상수	-5.641	.763		-7.393	.000		
	이용객 수	1.338	.123	.506	10.879	.000	.530	1.885
	환승역사	-1.544	.107	.000	.000	1.000	.853	1.172
	운영방식(복합)	1.162	.129	.411	9.041	.000	.555	1.800
	주차장(有)	.835	.103	.278	8.086	.000	.971	1.030
F (p) (회귀모형의 유의성)		178.708						
$R^2$ (설명력)		.819						
$adj R^2$		.814						
Durbin-Watson(잔차의 독립성)		1.840						

표본 철도역 특성이 복합역사에 미치는 차별화된 영향과 관련하여 이항 로지스틱 회귀분석 결과 위치, 부지가격, 면적, 자산, 환승은 복합역사에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 위치 중 서울·인천지역 대도시역사는 대도시외 역사보다 복합역사일 가능성이 70.4% 감소하며, 부지가격은 1이 높을수록 복합역사일 가능성이 3.987배 높고, 콘코스면적은 1이 높을수록 복합역사일 가능성이 5.585배 높고, 운영자산역사는 시설자산역사보다 복합역사일 가능성이 3.947배가 높고, 환승역사는 비환승역사보다 복합역사일 가능성이 3.516배가 높다.

〈표 4-4〉 복합역사 분석 결과 - 이항 로지스틱 회귀분석

변수	B	S.E.	Wald	P	Exp(B)
위치(서울·인천)	-1.218	.605	4.051	.044	.296
부지가격	1.383	.519	7.112	.008	3.987
구조(SRC)	.827	.444	3.460	.063	2.286
면적(콘코스)	1.720	.574	8.976	.003	5.585
자산(운영)	1.373	.481	8.132	.004	3.947
환승역사	1.257	.506	6.171	.013	3.516
-2 로그 우도			157.548a		
Cox와 Snell의 R-제곱			.325		
Nagelkerke R-제곱			.421		
카이제곱/자유도/유의확률			4.214 / 1 / .040		

### 3. 가설 검증 및 시사점

#### 1) 부동산 특성과 부대사업수익

[가설 1]은 철도역의 부동산 특성이 부대사업수익에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 것이다. 검증 결과 부동산 특성은 부대사업수익에 통계적으로 유의하였고, 가설이 채택되었다. 철도역의 부동산 특성과 부대사업수익과 관계를 살펴보면 먼저 입지요소 관련하여 위치는 부대사업수익에 부(-)의 영향력이 있으나 유의하지 않았다. 즉 수도권 전철에서 철도역의 부대사업수익은 대도시와 대도시 외 지역과 위치적 관계성은 낮은 것으로 수도권 전철과 같이 광역철도의 경우는 위치에 따른 부대사업수익에 대한 경영개선효과



는 미미하다고 사료된다. 용도지역은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있다. 즉 철도역의 부대사업수익은 도심지의 도시지역의 역사는 도시 외곽의 관리지역 역사 보다 부대사업수익이 높으므로 역사를 도시지역 또는 도시지역화 하여 도입하는 경우가 부대사업수익에 따른 경영개선효과를 기대할 수 있다고 사료된다. 부지가격은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있으나 유의하지 않았다. 즉 철도역의 부대사업수익은 부지가격과 관련성이 낮으므로 역사는 부지가격이 높은 곳보다 낮은 곳이 경제적이라고 사료된다. 다음 시설요소 관련하여 역사유형과 구조유형은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있으나, 통계적으로 유의하지 않았다. 즉 철도역의 부대사업 수익은 역사의 건설과 관련하여 역사의 배치와 구조에 관련성이 낮으므로 철도의 노선과 지역의 특성을 고려하여 경제적으로 계획하는 것이 철도경영개선에 효율적이라고 사료된다. 연면적은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있다. 즉 철도역의 부대사업수익은 연면적이 클수록 높는데 부대사업의 수익적 요소가 반영될 수 있는 공간적 효율이 높기 때문이라고 사료된다. 경과년수는 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있으나 유의하지 않았다. 즉 철도역의 부대사업수익은 역사의 경과년수와 관계성이 낮고, 경과년수가 오래된 역사 보다 최근에 건설된 역사가 부대사업수익 관련 공간적 활용도가 좋기 때문이라고 사료된다.

출입구유형은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있으나 통계적으로 유의하지 않았다. 즉 철도역의 부대사업수익은 출입구유형과 관계성이 낮고, 즉 출입구 유형은 지역의 특성에 따른 이용객의 편리를 위하여 계획하였으나 부대사업수익에 대한 경영개선효과는 미미하다고 사료된다. 자산유형은 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있다. 즉 철도역의 부대사업수익은 철도운영기관이 자체운영하는 역사가 위탁하여 운영하는 역사 보다 높으므로 철도역사는 소유와 운영이 일체화 되는 것이 부대사업수익에 대한 철도경영개선에 효과적이라고 사료된다.

## 2) 운영특성과 부대사업수익

[가설 2]는 철도역의 운영 특성 입지요소와 시설요소가 부대사업수익에 어떠한 영향을 미치는지에 관한 것이다. 검증 결과 운영 특성은 부대사업수익에 통계적으로 유의하여 가설이 채택되었다. 철도역의 운영 특성과 부대사업수익과 관계를 살펴보면 먼저 역무요소와 관련하여 이용객 수는 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있다, 즉 철도역의 부대사업수익은 이용객 수가 많을수록 높다. 즉 이용객 수가 많으면 부대사업이 수익적 요소를 이용하는 빈도도 많기 때문이라고 사료된다. 환승역사는 부대사업수익에 정(+)의 영향력이 있으나 통계적으로 유의하지 않았다. 즉 철도역의 부대사업수익은 환승역사와 관계성이 낮고, 이는 환승역사 환승동선 내에 부대사업수익적 요소가 미미하여 때문이라

고 사료된다. 복합역사는 부대사업수익에 정(+)<sup>의</sup> 영향력이 있다. 즉 철도역의 부대사업 수익은 복합역사가 역무역사 보다 높고, 복합역사가 역무역사 보다 부대사업수익적 요소가 많기 때문이라고 사료된다. 주차장은 부대사업수익에 정(+)<sup>의</sup> 영향력이 있다. 즉 철도역의 부대사업수익은 주차장이 있는 역사가 주차장이 없는 역사 보다 높고, 주차장이 부대사업수익의 직접적 요소이기 때문이라고 사료된다.

### 3) 표본 철도역 특성과 복합역사

[가설 3]은 표본 철도역의 특성 변수가 복합역사에 미치는 차별화된 영향에 관한 것으로 검증결과 통계적으로 유의하여 가설이 채택되었다. 먼저 위치 변수는 서울·인천 역사는 복합역사에 부(-)<sup>의</sup> 영향력이 있다. 즉 복합역사는 대도시 뿐만 아니라 대도시외 지역까지 활성화 된 것으로 사료된다. 철도역이 구조는 정(+)<sup>의</sup> 영향이 있으나 유의하지 않았다. 즉 복합역사는 구조유형과 관계가 낮은 것으로 사료된다. 다음 부지가격, 콘코스면적, 운영자산, 환승역사는 복합역사에 정(+)<sup>의</sup> 영향이 있다. 즉 복합역사는 부지가격이 높고, 콘코스면적이 넓고, 자산이 철도운영기관 소유이고, 환승역사의 경우에 활성화된 것으로 사료된다.

〈표 4-5〉 가설검증 결과

특성	요소		영향력	채택
부 동 산 특 성	입 지	위치	-	×
		용도지역	+	○
		부지가격	-	×
	역 시 설	역사형태	-	×
		구조	-	×
		연면적	+	○
		경과년수	-	×
		자산유형	+	○
		출입구유형	-	×
운 영 특 성	역 무	이용객 수	+	○
		환승역사	-	×
	편 의	복합역사	+	○
		주차장	+	○

#### 4. 철도역 개발 및 운영 방안

본 연구에서 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 요인이 무엇이고 어떻게 영향을 미치고 있으며, 또한 표본 철도역 특성과 복합역사의 관계를 가설을 검증하고 시사점을 도출하였다. 이를 바탕으로 코로나-19 영향으로 악화된 철도경영환경 개선을 위한 방식 중 부대사업수익을 높이는 방안으로 철도역 개발 및 운영전략을 검토하였다.

먼저 부동산 특성과 관련된 부대사업수익을 높이기 위한 전략으로 첫째 철도역의 용도지역을 고려하여야 한다. 철도역은 도시지역에 입지하도록 계획하여야 하고, 지역 여건상 관리지역 등 비도시지역에 계획하더라도 철도건설사업에 지구단위계획을 포함하여 도시화 지역이 되도록 추진하여야 할 것이다. 둘째 철도역은 면적에 대하여 고려가 되어야 한다. 연면적이 크면 부대사업 수익을 창출할 수 있는 공간에 다양한 요소를 반영할 수 있다. 하지만 과도하게 연면적을 크게 하면 타당성을 확보할 수 없으므로 경제성 등 분석이 병행 되어야 할 것이다. 셋째 철도역은 철도운영기관에게 자산의 운영과 소유의 일원화가 고려가 되어야 한다. 철도운영기관은 자산을 소유한 경우에 부대사업수익을 높이기 위한 적극적인 경영을 하게 되므로 경영에 있어 운영과 소유의 일원화가 중요하므로 운영과 소유가 분리된 경우나 분리를 전제로한 계획의 경우 일원화 할 필요가 있다. 즉 운영과 소유가 일원화 된 도시철도의 경우 부채비율이 100%이내 이지만 운영과 소유된 분리된 한국철도공사와 SR은 부채비율이 200%를 넘어 300%에 육박하고 있다.

다음은 운영 특성과 관련된 부대사업수익을 높이기 위한 전략으로 첫째 철도역은 개발 시 이용객 수를 고려하여야 한다. 이용객 수가 많으면 부대사업수익을 창출하는 수요가 증가하므로 철도운영기관은 이용객 수를 높이는 경영을 하여야 한다. 둘째 철도역은 복합역사로 개발을 고려하여야 한다. 복합역사는 다양한 부대사업수익요소로 구성되어 부대사업수익을 높일 수 있으므로 복합역사 수요가 가능한 역세권이 형성 되었거나 형성되는 지역 등은 복합역사를 적극적으로 도입해야 할 것이다. 셋째 철도역 개발은 주차장 계획을 고려하여야 한다. 주차장은 철도역을 이용객의 편의시설이지만 운영수익은 부대사업수익의 직접적 요소로서 경제성을 분석하여 타당성이 확보된다면 적극적으로 도입해야 할 것이다.

마지막으로 부대사업수익이 중요 요소인 복합역사는 입지적으로 도시의 규모에 제한적이지 않으나, 부지가격이 높은 입지적 가치가 좋은 곳을 선호하고, 시설적으로 구조에 대한 고려는 적으나 대합실 등 공간이 큰 것을 선호하며, 운영적으로 철도운영기관이 운영하고, 열차간 환승역사를 선호하는 것으로 선호하므로, 복합역사 개발시 선호하는 철도역 특성을 고려하여야 할 것이다.

## V. 결론

철도운영기관은 코로나-19를 거치면서 부채비율 증가 등으로 경영상태가 나빠져 경영환경 개선이 필요한 상황이다. 본 연구는 철도경영환경 개선을 위한 철도운영기관의 영업수익 중 부대사업수익 증대 방안으로 부대사업수익에 영향을 미치는 철도역 특성 요인을 실증분석 하고, 부대사업수익을 증대할 수 있는 철도역 개발 및 운영방안을 제안 하였다.

먼저 이론적 고찰과 선행연구를 살펴보고 부대사업수익을 매장임대료 외 광고·주차장·배당수익 등 실제 수익을 반영하였고, 부대사업수익의 영향요소가 철도역 특성으로 한정하였으며, 철도역 특성을 부동산과 운영 요소로 구분하여 실증분석 하였으며, 복합역사의 철도역 특성 요인을 살펴봄으로서 선행연구와 차별화 하였다.

본 연구의 연구대상은 한국철도공사가 현재 운영 중인 수도권 광역철도 9개 노선 중 163개역이고, 연구모형은 철도역 특성이 부대사업수익에 미치는 영향 [가설1], [가설2]는 다중회귀분석을 하였고, 표본 철도역 특성이 복합역사에 미치는 차별화 영향을 확인하는 [가설3]은 이항로지스트 회귀분석을 하였다.

분석결과 부동산 특성과 운영 특성은 부대사업수익에 영향을 미치고 부동산 특성의 입지요소 중 용도지역과 시설요소 중 연면적과 자산유형이 유의하고 정(+) 영향이 있고, 운영 특성의 역무요소 중 이용객 수와 편의요소 중 주차장과 복합역사가 유의하고 정(+)의 영향이 있다. 복합역사는 부지가격, 콘코스면적, 환승역사, 운영자산 역사가 유의하고 정(+)의 영향이 있다.

마지막으로 부대사업수익과 관련한 철도역 개발 및 운영 방안으로 첫째 부동산 특성 관련하여 철도역은 대도시권 도시지역에 위치하고, 타당성이 검토된 충분한 공간으로 계획하고, 운영자와 소유자가 같은 자산이 일원화 되어야 한다. 둘째 운영특성 관련하여 이용객 수를 늘리고 경영을 하고, 복합역사와 주차장 등 수익적 요소를 개발하고 확대하여야 한다. 셋째 복합역사 개발 시에는 선호되는 철도역 특성 요인 부지가격, 콘코스면적, 환승역사, 운영자산이 고려되어야 할 것이다.

본 연구에서는 한계성도 있었다. 연구대상이 수도권 광역철도 철도역으로 제한적이었는데 우리나라에서 다양한 철도가 운행되고 있다. 이에 연구대상이 고속철도와 일반철도 지방의 도시철도까지 확장된 연구가 필요하다고 사료된다.

**< 국문요약 >**

본 연구는 코로나-19로 나빠진 철도운영기관의 철도경영환경을 개선하기 위하여 부대사업수익에 영향을 미치는 철도역 특성 요인과 관계를 분석 하고, 부대사업수익을 높이는 철도역 개발 및 운영방안을 제안하는 것이다.

연구대상은 수도권 광역철도 163개역 이고, 연구모형은 다중회귀분석과 이항 로지스틱 회귀분석을 적용하였다.

분석결과 철도역의 부동산 특성과 운영 특성은 부대사업수익에 영향을 미친다. 그리고 복합역사는 부지가격이 높고, 콘코스면적이 넓고, 환승역사이고, 운영자산의 역사를 선호하는 것으로 나타났다.

마지막으로 부대사업수익과 관련 철도역 개발 및 운영 방안은 철도역은 도시지역에 다양하게 공간을 활용되도록 개발하고, 철도역의 소유자와 운영자를 일원화 하여 이용객 수와 수익을 늘리는 운영을 하여야 한다.

**<참고문헌>**

1. 고영선·정재호, “AHP를 이용한 철도역세권개발사업의 역사편의시설 중요요인에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제45호, 한국부동산학회, 2011, pp.293~300.
2. 공공기관 경영정보 공개시스템 ALIO(<http://alio.go.kr>)
3. 공유주·원기정, “철도역사 유형화에 관한 연구”, 「추계학술대회 논문집」, 한국철도학회, 2015, pp.620~623.
4. 국가철도공단 「철도건축물의 특성 및 설계방향」, KR A-01020, 2012.
5. 국토교통부 철도산업정보센터 홈페이지(<http://www.kric.go.kr>), 「철도통계연보 2021년」.
6. 김병용, “철도역이 지역경제에 미치는 영향분석”, 우송대학교 대학원 석사학위논문, 2007.
7. 김선길, “도시철도역 상업시설의 임대료 결정요인에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2018.
8. 김용래, “수도권 전철역세권 상업시설의 매출액 결정요인에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사학위논문, 2016.
9. 김현웅·문대섭, “철도역의 역할 재정립에 관한 연구”, 「2004춘계학술대회논문집」, 한국철도학회, 2004, pp.23~28.
10. 김현수·박문수, “철도역의 특성이 이용객 수에 미치는 영향 분석”, 「부동산경영」, 제26집, 한국부동산경영학회, 2022, pp.253~263.
11. 노경섭, 「제대로 알고 쓰는 논문 통계분석」. 2019.

12. 류수훈·고인룡, “이용자 조사를 통한 철도역사 디자인 만족도 영향 인자에 관한 연구”, 「계획계」, 제33권 제10호, 대한건축학회, 2017, pp.42~48.
13. 박순오, “소사원시선 부대사업 추진사례”, 「철도저널」, 제25권 제5호, 한국철도학회, 2022, pp.14~19.
14. 서울교통공사, 「회계감사보고서」, 2021.
15. 양진화·김도년, “국내 철도역사의 효율적 이용 방안에 관한 연구”, 「추계학술발표대회논문집」, 제31권 제2호, 대한건축학회, 2011, pp.351~352.
16. 이상재·김장욱·안세영·김애경, “철도역사 여객시설 최적화 설계를 위한 역사 유형분류 기법 연구”, 「춘계학술대회」, 대한교통학회, 2016, pp.889~893.
17. 이용상·정병현, “일본 사설철도의 경영다각화와 수익성에 관한 연구”, 「아시아연구」, 제21권 제2호, 한국아시아학회, 2018, pp.187~210.
18. 조용래·홍명기, 「철도역사를 활용한 수익증대 방안」. 경기개발연구원, 2014.
19. 지방공공기관 통합공시 시스템 클린아이(<http://cleaneye.go.kr>).
20. 한국철도공사, 「회계감사보고서」, 2021.
21. East Japan Railway Company, 「JR East Group Report 2021」, 2021.
22. Hiritaka. Y.·Hiromi. K. “An Analysis of The Diversification strategies of Railway Companies in Japan”, Working Paper Series, No.134. 2010.
23. MTRC, 「ANNUAL REPORT 2021」, 2021.

논문투고일: 2023. 11. 20    심사완료일: 2023. 11. 30    게재확정일: 2023. 12. 10
-------------------------------------------------------------------

# 附 錄





## 정 관

2009년 12월 23일 제정

2013년 7월 11일 개정

2020년 4월 17일 개정

### 제1장 총칙

제1조(명칭) 본 학회는 사단법인 「한국부동산경영학회」(이하 “학회”, 영문 표기 KREMA: Korea Real Estate Management Academy)라 칭한다. <2013년 7월 11일 개정>

제2조(목적) 본 학회는 부동산학 및 부동산산업의 발전을 유도하고, 회원 상호간의 친목 도모를 목적으로 한다.

제3조(소재지) 학회의 주사무소는 「서울특별시 금천구 벚꽃로56길 182, 상가 107호(가산동, 램킨푸르지오시티)에 두며, 필요에 따라 국토교통부장관에게 신고하고 국내지역 및 국외에 지회를 둘 수 있다. <2020년 4월 17일 개정>

제4조(사업) 학회는 제2조 목적을 달성하기 위하여 비영리법인의 본질에 부합하는 범위에서 다음의 사업을 수행한다.

1. 부동산학 및 부동산산업 경영에 관련된 정책 및 학술에 관한 연구 조사
2. 부동산산업 관련교육 및 지원
3. 부동산학 및 부동산산업에 관련된 학술연구회의 개최
4. 부동산산업 경영분쟁 조정 관련 연구 및 상담 지원
5. 부동산학 및 부동산산업관련 교·자재 연구
6. 부동산산업 종사자들의 권익제도에 대한 연구
7. 부동산산업 경영으로 인한 당사자 피해사례 연구
8. 국내외 관련 연구단체 및 학회와의 정보 및 학술교류
9. 부동산 산업의 각종 통계 및 DB 구축
10. 기타 학회지 발간 및 본회 목적 달성에 필요한 사업

### 제2장 회원

제5조(회원) 학회는 정회원과 일반회원 및 명예회원, 후원회원으로 구성된다.

① 본 학회 회원 자격은 아래와 같다

가. 정회원

1. 대학교 교원(교수 및 강사)
  2. 대학원에서 부동산학 등을 전공한 석사학위 이상인 자
  3. 부동산산업관련 자격자 및 종사자
  4. 기타 이사회가 특별히 자격을 인정한 자
- 나. 준회원: 정회원의 자격을 갖추지 못한 자로서 부동산학 및 부동산산업 등에 관심 있는 자
- 다. 명예회원: 명예회원은 본 학회 및 부동산학·부동산산업 등의 발전을 위해 공헌한 자로서 회원으로 영입한 자
- 라. 후원회원: 본 학회의 목적을 수행키 위하여 후원하는 자
- ② 학회의 회원은 본 학회의 설립취지에 찬동하고, 소정의 입회원서를 제출하여 이사회의 승인을 얻은 자로 한다.

**제6조(권리와 의무)**

- ① 본 학회의 회원은 제4조에서 규정한 본 학회의 사업에 참여하는 등의 권리를 가지며, 정관 및 결의사항을 준수할 의무를 진다. 단 의결권, 선거권, 피선거권은 정회원만 이 가지며, 자격 정지된 회원은 정지된 기간 중에는 의결권, 선거권, 피선거권을 행사하지 못한다.
- ② 회원은 이사회가 정하는 바에 따라 회비납부 의무를 진다.

**제7조(회원의 자격상실)**

- ① 회원은 임의로 탈퇴서를 제출하고 탈퇴할 수 있다.
- ② 회원은 다음 각 호의 1에 해당될 때에는 회원의 자격을 상실한다.
  1. 본인의 사망
  2. 제명되었을 때

**제8조(상벌)**

- ① 본 학회 및 국가사회 발전에 기여한자에 대하여 포상할 수 있다.
- ② 징계
  1. 징계는 경고, 자격정지, 제명으로 한다.
  2. 회원이 본 학회의 명예를 훼손하였거나, 정관 기타 학회의 규칙을 위반하였을 때에는 이사회의 의결을 거쳐 제명할 수 있다.
  3. 회원이 정당한 사유 없이 학회에 참여하지 않는 경우에는 학회장은 1차 주의 후 이사회의 결의를 거쳐 경고할 수 있다. 1차 경고 후에도 학회 활동에 참여하지 않는 경우에는 이사회의 결의를 거쳐 회원자격을 정지시킬 수 있다.
  4. 자격 정지된 회원은 정지된 기간 중에는 의결권을 행사하지 못한다.

5. 자격 정지된 회원은 이사회 결의로 복권한다.

## 제3장 의결기관

### 제9조(총회)

- ① 총회는 다음의 사항을 결의한다.
  1. 정관의 제정 및 변경
  2. 사업계획의 예산 및 결산의 승인
  3. 학회장, 감사의 선출
  4. 감사보고 처리에 관한 사항
  5. 학회의 해산
  6. 학회장 및 이사회에서 부의하는 사항
- ② 총회의 구성은 본회의 정회원으로 하며, 진행은 학회장이 한다.
- ③ 총회소집은 회의 7일전까지 회의의 목적과 일시·장소를 명시하여 서면 및 전자 메일로 통지한다.
- ④ 정기총회는 매년 회기 말 2개월 이내에 개최하여야 한다.
- ⑤ 임시총회는 학회장이 필요하다고 인정하거나, 이사회의 의결 또는 정회원 30인 이상의 요구로 학회장이 소집한다.

### 제10조(의결정족수)

- ① 총회의 의결은 재적 정회원 과반수의 출석과 출석회원 과반수의 찬성으로 의결한다. 단, 가부동수인 때에는 부결된 것으로 본다.
- ② 총회의 의결권은 총회에 참석하는 다른 정회원에게 서면으로 위임할 수 있으며, 이 경우 위임장을 총회 개시 전까지 의장에게 제출하여야 한다.
- ③ 총회에 관한 회의 내용은 의사록으로 기록 보존한다.

제11조(의결권이 없는 경우)회원이 다음 각호의 1에 해당하는 때에는 그 의결에 참여할 수 없다.

1. 법인과 학회장 또는 정회원 간의 법률상의 소송의 개시 및 해결에 관한 사항
2. 금전 및 재산의 수수를 수반하는 사항으로서 임원 또는 회원 자신과 법인의 이해가 상반되는 사항

### 제12조(이사회)

- ① 이사회는 이사로 구성한다.
- ② 이사회는 재적이사 과반수 출석으로 개최하고, 출석이사 과반수의 찬성으로 다음

사항을 심의·의결 한다

1. 총회에서 위임된 사항

가. 정관 제정 및 변경에 관한 사항

나. 사업계획의 예산 및 결산의 승인

다. 임원의 선출 및 학회비에 관한사항

마. 감사보고 처리에 관한 사항

바. 학회의 해산

사. 세칙 제정 및 개정에 관한 사항

아. 기타 학회장 및 이사회에서 부의하는 사항2. 총회에 부의되지 아니한 제반사항

**제13조(이사회소집)**

① 이사회는 정기회의와 임시회의로 구분하되 정기이사회는 년1회 이상 임시회의는 학회장 또는 정회원 30인 이상의 요구가 있을 때에 학회장이 이를 소집한다.

② 이사회 소집은 회의 7일전까지 회의의 목적과 일시·장소를 명시하여 서면 및 전자메일로 통지한다.

**제4장 집행기관**

**제14조(조직)**

① 본 학회는 학회의 사업을 효율적으로 추진하기 위해 회장, 부회장, 이사회, 연구윤리위원회, 총무위원회, 편집위원회, 학술위원회, 국제위원회, 사무국 등을 둘 수 있다.

② 본 학회의 목적 달성에 필요한 하부조직으로 지회, 위원회, 부설 연구소 등을 설치 및 폐지할 수 있다.

③ 지회, 위원회, 부설 연구소 등의 조직, 운영, 회계 등에 관한 사항은 세칙에 의한다.

④ 각 위원회는 특정한 사업을 수행하기 위해 한시적으로 특별위원회를 둘 수 있다.

**제15조(임원)**

① 학회에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 학회장 : 1 인

2. 학회 부회장 : 15 인 이내

3. 이 사 : 120인 이내 (학회장 및 학회 부회장을 포함한다)

4. 감 사 : 2인 이내

5. 위원장, 연구소장 등 10인 이내

② 이사는 상임이사와 평 이사로 구분한다. 단 상임이사는 회장이 지명하는 업무집

행이사와 그 외에 회장이 지명하는 5인 이내의 이사로 한다.

③ 학회발전을 위하여 자문위원 및 고문을 둘 수 있다.

**제16조(선임)**

① 자문위원 및 고문은 이사회의 결의로 학회장이 추대한다.

② 학회장·감사·이사는 총회에서 선출한다.

③ 학회 부회장은 이사 중에서 이사회가 추천하여 학회장이 임명하고, 부회장 중 수석부회장은 회장이 임명한다.

④ 위원장 및 연구소장은 이사회 동의를 얻어 학회장이 임명한다.

**제17조(임기)** 임원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다. 다만 꺾워된 후임자의 임기는 전임자의 잔임 기간으로 한다.

**제18조(임원의 직무)**

① 학회장은 본 학회를 대표하고 본 학회의 업무를 총괄하며, 총회 및 이사회의 의장이 된다.

② 부회장은 이사회에 출석하여 본 학회의 업무에 관한 사항을 의결하며, 회장을 보좌하고 회장 유고시에는 그 직무를 대행한다.

③ 이사는 이사회에 출석하여 본 학회의 업무에 관한 사항을 의결하며 이사회 또는 학회장으로부터 위임받은 사항을 처리한다.

④ 감사는 다음 각호의 직무를 수행한다.

1. 법인의 재산상황 감사

2. 이사회의 운영과 그 업무에 관한 감사

3. 제1호 및 제2호의 감사결과 불법 또는 부당한 점이 있을 시는 이사회 또는 총회에 시정을 요구하고 국토교통부장관에게 보고하는 일

4. 제3호의 시정요구 및 보고를 하기 위하여 필요한 때에는 총회 및 이사회의 소집을 요구하는 일

5. 매 회계연도 결산 감사를 실시하고 이를 정기총회에 보고하는 일

6. 각종회의에 참석하여 발언하는 일

**제19조(위원회)** 본 학회의 업무집행을 위하여 다음의 각호의 위원회를 두며 각위원회 위원장과 부위원장은 임원중에서 학회장이 임명하고 위원장은 위원 약간 명을 둘 수 있다. 단 위원회는 필요시 이사회 승인을 얻어 분과 위원회를 둘 수 있고, 분과 위원장은 학회장이 임명한다.

1. 윤리위원회

가. 포상자 심의

- 나. 학회활동에 불법행위 및 회원 징계에 대한 의결
- 다. 윤리위원회의 운영에 관한 연구 윤리규정 마련
- 라. 위원은 5명 이내로 학회장이 임명하며 임기는 2년.
- 2. 총무위원회
  - 가. 기획, 총무, 사무국 관장
  - 나. 본회사업계획 및 기타 타위원회에 속하지 아니한 사항
- 3. 편집위원회
  - 가. 학술지 편집 및 발행
  - 나. 별도 논문심사위원회를 설치하여 운영할 수 있다.
  - 다. 운영에 관한 사항을 규정으로 정할 수 있다.
- 4. 기타 위원회
  - 가. 학술위원회, 국제위원회 홍보위원회 등의 위원회 둘 수 있다
  - 나. 위원회 운영은 위 각호에 준한다.

## 제5장 조직

### 제20조(사무국의 조직)

- ① 사무국장은 학회장, 총무위원장. 이사회의 업무를 보조하며, 총회 및 이사회에서 결정된 사안을 집행한다.
- ② 사무국장은 그 직을 보조하기 위하여 이사회의 의결을 거쳐 유급 사무국 직원을 둘 수 있다.
- ③ 사무국장은 학회 회비 및 모든 수입과 출금에 관한 업무, 회원관리, 제반 행사 준비 및 진행, 기록유지 등에 관한 사안을 집행한다.
- ④ 사무국장은 이사회의 동의를 얻어 회장이 임명한다.

제21조(사무국의 사무처리) 사무국은 다음 장부를 비치, 관리하여야 하며 주요내용을 이사회와 총회에 보고하여야 한다.

- 1. 회원관리
- 2. 예산과 결산 및 주요 부속서류 (손익계산서, 대차대조표 등)
- 3. 사업계획과 그 집행내역서
- 4. 회의록
- 5. 기타 본회 운영에 관한 제반 사항

제22조(지역학회) 지역학회 운영은 각 호에 따라 한다.

- 1. 지역 이름(OO)을 포함하여 반드시 「한국부동산경영학회」라는 명칭을 사용하여야

한다. <2013년 7월 11일 개정>

2. 본 학회의 정관과 제반 규정의 범위 내에서 지회의 정관과 운영을 위한 규칙을 제정할 수 있다. 단, 지회가 정관을 제정하거나 개정하고자 하는 경우에는 지회의 총회 전에 본 학회 이사회의 사전심의를 거쳐야 한다.
3. 지회의 조직, 운영, 회계 등에 관하여 본 학회가 특별히 정한 사항이 있는 경우에는 이에 따르고 그 외의 경우에는 일반관례에 따른다.

## 제6장 재정

제23조(회계연도) 학회의 회계연도는 매년 1월 1일부터 12월 31일까지로 한다.

제24조(일반회계) 본회 일반회계는 각호와 같다.

1. 학회의 재산내역
  - 가. 출연금품
  - 나. 회원이 납부한 입회비 및 회비
  - 다. 기금·기부금·찬조금
  - 라. 국가 기타 공공단체의 보조금
  - 마. 사업에 따른 수입금
  - 바. 재산으로부터 발생한 과실
  - 사. 기타수입
2. 본 학회가 사업목적을 달성하기 위하여 필요한 자산의 취득, 관리, 처분은 이사회의 결의를 학회장이 집행한다.

제25조(특별회계)

- ① 본 학회는 필요시 총회나 이사회의 결의에 따라 특별한 사업을 시행하기 위하여 특별회계를 둘 수 있다.
- ② 특별회계는 본 학회의 일반회계와 구분하여 관리할 수 있다

제26조(사업계획 및 결산)

- ① 사무국장은 매 회기의 사업계획서 및 예산서와 결산서를 작성하여 이를 이사회에 제출하여야 한다.
- ② 이사회는 사업계획서 및 예산서를 심의 의결한 후 정기총회에 회부하여 승인을 받아야 한다.
- ③ 이사회는 결산서를 심의 의결한 후 이를 감사에게 보고하고 감사의 감사보고서를 첨부하여 정기총회에 회부하고 승인을 받아야 한다.

④ 매 사업연도 종료후 2월 이내에 다음 사업연도의 사업계획 및 수지예산서, 당해 사업연도의 사업실적 및 수지결산서, 당해 사업연도말 현재의 재산목록 각 1부를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

**제27조(임원의 보수)**

상임이사를 제외한 임원에 대하여는 보수를 지급하지 아니한다. 다만, 업무수행에 필요한 실비는 지급할 수 있다.

**제7장 보칙**

**제28조(정관변경)** 정관을 변경하고자 할 때에는 총회에서 재적회원 과반수의 찬성으로 의결하여 국토교통부장관의 허가를 받아야 한다.

**제29조(법인의 해산)**

- ① 본 학회를 해산하고자 할 때에는 총회에서 재적회원 2/3 이상의 찬성으로 의결하여 해산하고, 그 해산에 대하여 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.
- ② 본 학회가 해산한 때의 재산은 총회의 의결을 거쳐 국가, 지방자치단체 또는 본 학회와 유사한 단체에 기증한다.

**제30조(법령의 적용)** 본 정관에 규정하지 않은 사항은 「민법」, 「국토교통부 및 그 소속 청 소관 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙」 및 일반관례에 따른다.

**제31조(회비)** 회원의 회비에 관한 사항은 이사회 의결로 별도 세칙을 정할 수 있다.

**부칙(2020년 4월 17일)**

**제1조(시행일)** 본 정관은 국토교통부장관의 허가를 받아 등기한 날로부터 효력이 발생한다.

**부칙(2013년 7월 11일)**

**제1조(시행일)** 본 정관은 국토교통부장관의 허가를 받아 등기한 날로부터 효력이 발생한다.

**부칙(2010년 5월 5일)**

**제1조(시행일)** 본 정관은 총회의 의결을 거쳐 국토교통부장관의 허가를 받아 등기한 날로부터 효력이 발생한다.

**제2조(설립준비)**① 학회의 설립준비를 위하여 부동산중개업학회 설립위원회 (이하 “설립



위원회”라 한다)를 구성한다.

② 설립위원회는 5인 이상 10인 이내로 구성한다.

③ 설립위원회는 학회설립을 추진함에 있어 정관내용의 일부를 조정할 수 있으며, 이때에는 조정내용을 발기인에게 통보하여야 한다.

④ 설립위원회는 학회가 법인설립 등록을 종료한 때에는 설립위원회의 자산 일체와 관계서류를 학회에 인계하여야 한다.

## 편집위원

편집위원장	서진형	경인여자대학교 교수
편집위원	김대명	대구과학대학교 교수
	김상명	제주국제대학교 교수
	김지석	공주대학교 교수
	신우진	전남대학교 교수
	유선종	건국대학교 교수
	전해정	상명대학교 교수
	한상훈	중원대학교 교수
편집간사	오주용	송실사이버대학교 겸임교수
	(성명 가나다 순)	

논문의 교정은 저자의 책임임

## 「부동산경영」 第 28 輯

2023년 12월 31일 초판 인쇄

2023년 12월 31일 초판 발행

발행처 사단법인  
한국부동산경영학회

발행인 김학환

편집인 서진형

■ 학회 : 서울 금천구 벚꽃로 56길 182  
107호(가산동) 08512

■ 사무국장 : 010-5874-8700

Journal of the Korea Real Estate

Management Review

Vol.28. : 2023. 12. 31.

Publisher : Kim, Hack-Hwan

Editor in Chief : Seo, Jin-Hyeong

Korea Real Estate Management Academy

(#107), 182, beotkkot-ro

56-gil, Geum cheon-gu, Seoul, Korea

08512

■ Home Page : [www.krema.or.kr](http://www.krema.or.kr)

ISSN 2288-7393



9 772288 739002