

사회적 경제 방식을 활용한 전세사기 피해 회복 모델 분석

: 탄탄주택협동조합을 중심으로

“

회복(restoration)이란,
지역 주민을 단순히 원래의 삶으로 되돌리는 것이 아니라
그와 같은 재난이 재발하지 않도록
더 나은 사회(better society)를 구축하는 것

네모토, 2014

”

SVS 인사이트 10호 '사회적 경제 방식을 활용한 전세사기 피해 회복 모델 분석'은 전세사기 강통전세 피해자 전국대책위원회, 나이오텍, LAB2050이 2025년 9월 펴낸 '전세사기 정책연구 시민펠로우십 연구자료집'의 6번째 정책대안입니다.

'전세사기 정책연구 시민펠로우십'은 전세사기 문제해결을 위해 2025년 2월에 시민연구팀을 공모하고, 2025년 5-6월에는 크라우드펀딩을 통해 시민들에게 연구활동비를 지원받아 시민과 연구자가 함께 만든 프로젝트입니다. 전세사기 강통전세 피해자 전국대책위원회, 나이오텍, LAB2050이 주최하고 사람사는세상 노무현시민센터, 한국사회가치연대기금, 서울대학교 환경대학원 ESG 사회혁신센터, 181명의 시민후원자가 후원하였습니다.

1. 서론	04
1.1 연구의 목적과 필요성	
1.2 연구 대상 및 범위	
2. 이론적 배경 및 분석틀	06
2.1 전세사기에 관한 연구	
2.2 협동조합에 관한 연구	
2.3 선행연구 검토에 대한 소결	
3. 전세사기 대응 모델로서의 탄탄주택협동조합 사례 분석	09
3.1 전세사기 특별법의 한계와 대안적 접근 등장	
3.2 탄탄주택협동조합의 설립 배경과 참여 과정	
3.3 탄탄주택협동조합의 설립 및 사업구조	
3.4 탄탄주택협동조합의 사업구조 변화와 지속가능성 확보	
3.5 탄탄주택협동조합의 운영 안정화	
3.6 해산 결정과 회복의 완결: 탄탄쿵의 의미와 한계	
4. 탄탄주택협동조합 작동 조건 및 시사점	15
4.1 탄탄주택협동조합의 작동 조건 및 기제	
4.2 시사점	
4.3 한계점	
5. 정책제언 및 마무리	20
5.1 인내자본의 전략적 활용과 구조 설계	
5.2 사회적경제 조직의 설립 및 운영 인프라 강화	
5.3 보증보험 제도의 정책 충돌 해소	
5.4 사회적경제조직의 재난 회복 역할 인정	

‘SVS 인사이트’는

국내외 사회적 경제를 둘러싼 다양한 현상에 대한 이해를 돕고,
사회적 금융 생태계 확장을 위한 유용한 정보를 제공합니다.

1. 서론

1.1 연구의 목적과 필요성

현재 대한민국은 전세 없는 주거 위기에 직면해 있다. 최근 ‘깡통전세’ 사태로 인해 임차인이 임대차 계약 만료 시 전세보증금을 돌려받지 못하는 사례가 빈번히 발생하고 있으며, 2025년 7월 기준 전세사기 피해자는 3만명을 넘어섰다. 이 가운데 약 75%가 20~30대 청년층으로, 상대적으로 경제적 기반이 취약한 집단이 다수를 차지하고 있어 사회적 파급력이 크다(황세은 & 장희순, 2023; 권혜진, 2025.3.10).

한국 특유의 전세 제도는 임차인이 거액의 보증금을 선납하는 구조적 특성 탓에 지속적으로 사고와 사기의 표적이 되어왔다(김진유 & 권혁신, 2024). 실제로 전세보증금은 보통 매매가의 50% 이상에 달하며 월세보다 사기 이익이 크다는 점에서 악용 가능성도 높다. 전세 제도는 부동산 시장 상승기에는 ‘갭 투자’ 방식의 투기로 하락기에는 보증금이 매매가를 초과하는 역전세로 이어지며 임차인의 손실 가능성을 확대하는 구조다(강문찬, 2023).

전세사기란(김진유, 2022) 집주인이나 건축주, 중개인 등 전세 계약 관련자들이 세입자를 속여 전세보증금을 가로채는 행위'로 전세사기는 단순한 금전 피해를 넘어 주거 불안정과 심리적 고립, 나아가 사회적 신뢰의 붕괴로까지 이어지는 다층적 재난이다. 실제로 전세금을 돌려받지 못한 피해자가 극단적 선택을 한 사례도 보고되고 있다(김진 & 김상근, 2023). 정부는 이에 대응해 전세사기 예방 및 피해 지원방안 발표, 주택임대차보호법 시행령 개정, 전세보증보험 제도 개선 등 제도적 보완을 추진하고 2023년 6월에는 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정을 위한 특별법」을 제정했다(황선훈, 2024). 그러나 사각지대와 실행력 부족 등으로 인해 피해자의 실질적 회복은 여전히 제한적이며, 이에 대한 문제 제기와 제도 개선 논의가 계속되고 있다(박세훈, 2024; 황선훈, 2024; 오림경 & 김홍택, 2024).

이러한 배경 속에서 본 연구는 전세사기 문제에 대한 대안적 접근으로서 사회적 경제 방식, 특히 협동조합 모델의 가능성을 탐색하고자 한다. 협동조합은 자발성과 민주적 운영을 바탕으로 경제적 이익뿐 아니라 공동체 기반의 회복과 사회적 가치를 창출하는 조직 모델이다. 영국의 로치데일 협동조합이나 스페인의 몬드라곤 협동조합은 사회적 위기 속에서 지역사회가 스스로 회복과 혁신을 이끌어낸 대표 사례로(이종현, 2014) 협동조합은 주거 위기와 같은 현대적 재난에 대응할 수 있는 실천적 잠재력을 지니고 있다고 볼 수 있다.

1.2 연구 대상 및 범위

본 연구는 2023년 5월 경기도 화성시 동탄에서 자발적으로 결성된 '탄탄주택협동조합'(이하 탄탄쿵)을 중심으로 사회적경제의 중요한 구성요소 중 하나인 협동조합이 전세사기 피해 대응에 어떤 성과와 한계를 지니는지를 분석한다. 탄탄쿵은 전세사기 피해자들이 직접 조합원이자 임차인, 그리고 주택 소유의 주체로 참여하여 출자금과 보증금을 분리해 환수하는 독자적인 구조를 개발하였다. 더불어 보증보험 가입을 통해 안전장치를 마련하고 장기적으로는 사회주택 전환을 통해 주거 지속 가능성까지 확보하고자 하였다. 그러나 협동조합 방식에도 초기 자본 마련의 어려움, 부동산 시장의 변동성, 법·제도적 불확실성과 같은 구조적 제약이 존재한다. 실제로 탄탄쿵은 '임차인과 소유자의 중첩된 지위'를 이유로 보증보험 가입이 거절되었고 지방정부와 금융기관은 협동조합 모델에 대해 소극적인 태도를 보이기도 했다. 이러한 현실을 고려할 때, 협동조합 방식이 전세사기 피해 대응 모델로서 지속 가능하고 확장 가능한지에 대한 검토가 필요하다. 따라서 본 연구는 탄탄쿵의 구체적 운영 구조와 회복 성과를 분석하고 이 모델이 갖는 실효성과 한계를 종합적으로 평가하며, 향후 도시 주거정책 내에서의 정책적 확산 가능성을 탐색하고자 한다.

2. 이론적 배경 및 분석틀

2.1 전세사기에 관한 연구

전세사기는 한국의 독특한 전세제도와 시장 구조, 정보 비대칭성 등이 복합적으로 작용한 결과로 다양한 학술적 정의와 분석이 이루어지고 있다. 국토연구원은 전세사기를 ‘전세’와 ‘사기’가 결합된 복합적 피해 유형으로 규정하며, 김진유(2022)는 이를 “임대인, 건축주, 중개인 등 전세 계약 관련자가 고의로 세입자를 기망하여 전세보증금을 반환하지 않는 행위”로 정의한다. 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제3조에서는 전세사기 피해자를 네 가지 요건—① 확정일자·전세권 등 적법한 임차권 확보, ② 보증금 5억 원 이하의 소액 임차인, ③ 다수 임차인의 피해 발생, ④ 임대인의 기망 의도가 의심되는 경우—을 모두 충족하는 자로 한정하고 있으며 이 기준에 따라 정부의 지원책 적용 여부가 결정된다. 결국 전세사기의 성립에는 ‘적법한 계약관계’와 ‘기망의도’에 대한 상당한 이유’가 핵심 요소로 작용한다.

전세사기의 원인에 대해서는 선행연구들이 주로 다음 세 가지 요인으로 분석하고 있다. 첫째, 부동산 시장의 구조적 변동성이다. 전세계약은 주택가격의 상승 또는 안정세를 전제로 성립된 제도이나 매매가 하락기에는 전세보증금이 매매가를 초과하는 ‘역전세’ 상황이 발생하며 보증금 반환이 어려워지게 되는 구조다(김진유, 2022; 황선훈, 2024). 특히 수도권외의 다가구·연립주택과 같은 시세 변동에 취약한 비아파트 유형에서 이러한 피해가 집중된다(권오상, 2024). 둘째, 전세제도 자체의 구조적·제도적 허점이다. 전세 제도는 임차인이 자기 자본 없이도 다수의 주택을 임대할 수 있도록 해 무자본 갭투자와 같은 고위험 행위를 조장하며, 하락기에는 보증금 반환 불능 사태를 초래한다(이상영 & 서정렬, 2023; 김진유 & 권혁신, 2024). 또한 확정일자 부여 시점과 근저당권 설정 시점 간 충돌, 실거래가가 불분명한 비아파트 분양 시장, 담보신탁 계약의 확인 불가, 선순위 보증금 확인 곤란 등 제도적 미비점들이 사기 위험을 증폭시키고 있다(김진유 & 권혁신, 2024). 셋째, 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭성이다. 임차인은 계약 전에 주택의 시세, 선순위 채권 정보, 임대인의 재정 상태 등 핵심 정보를 파악하기 어렵다. 특히 오피스텔, 다가구주택 등 비아파트 주택군은 정보 접근이 더욱 제한적이며 공인중개사가 오히려 사기에 가담하는 사례도 다수 보고되고 있다(오림경 & 김홍택, 2024). 이러한 구조적 정보 비대칭은 주택시장 내 심각한 시장실패를 유발하며, 주된 피해 계층인 청년층은 주거 경험 부족으로 더욱 사기에 취약한 경향을 보인다(김진유, 2022).

현재 전세사기 유형 또한 매우 다양하고 점차 지능화되고 있다. 국토교통부와 주택도시보증공사에 따르면 대표적인 피해 유형은 무자본 갭투기(보증금 반환 능력 없음에도 다수 계약 체결), 선순위 권리과다(공동담보 또는 근저당권이 과다하여 경매 시 배당 불능), 신탁사기 및 무권계약(신탁회사 동의 없는 계약 체결), 계약상

기망(권리관계 기만, 이중계약 등), 대항력 약용(전입신고 전 근저당 설정) 등으로 분류된다(강문찬, 2023; 김진유 & 권혁신, 2024). 김진유와 권혁신(2024)은 사기의 주체와 기망의 시점을 기준으로 약 29개의 전세사기 유형을 구분하며 대부분은 기존주택을 대상으로 계약 당시 또는 계약 기간 중 기망행위가 발생함을 지적한다.

이러한 선행연구들은 전세사기가 단순한 범죄 행위를 넘어, 제도의 허점과 시장 구조, 정책 집행력 부족이 복합적으로 작용한 결과임을 보여준다. 따라서 제도적·사법적 대응만으로는 회복이 어려운 피해자들을 위한 사회적경제 기반의 집단적 회복 모델이 필요하다는 점에서 본 연구는 기존 제도 바깥에서 실현된 자발적 협동조합 모델의 시사점을 탐색하고자 한다.

2.2 협동조합에 관한 연구

2.2.1 협동조합에 관한 연구

사회적경제는 단순한 경제활동을 넘어 협력, 연대, 공동체와 같은 사회적 가치를 중심에 두는 문화적 실천이자 시장과 국가의 경계에서 시민 주도적 문제 해결을 지향하는 가치체계다. 박운세와 조상미(2023)는 사회적경제를 “자발적 시민 참여를 바탕으로 사회적 가치 실현을 추구하는 민간의 경제 활동”으로 정의하며 구성원의 참여성과 자율성이 핵심 요소임을 강조한다. 사회적경제 조직에는 협동조합, 사회적기업, 자활기업, 마을기업 등이 포함되며, 이 중 협동조합은 가장 전통적 이면서도 대표적인 사회적경제 조직으로 분류된다.

협동조합은 정부나 시장이 적절히 대응하지 못한 사회 문제를 시민이 자발적으로 해결하고자 등장한 전형적인 사회혁신 조직이다. 「협동조합 기본법」에 따르면 협동조합은 ‘조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하기 위해 협동으로 사업을 수행하는 조직’으로 정의되며 ICA(International Cooperative Alliance)는 ‘공동의 경제적·사회적 필요를 충족시키기 위해 구성원이 민주적으로 운영하는 조직’으로 협동조합을 설명한다.

역사적으로는 영국의 로치데일 협동조합이 가장 대표적이다. 이는 산업혁명기 저임금과 생계불안을 겪던 노동자들이 생필품을 공동 구매·공급하기 위해 자발적으로 설립한 협동조합으로 이후 세계 협동조합 운동의 기초가 되었다(이종현, 2014). 스페인의 몬드라곤 협동조합은 내전 이후 경제위기 속에서 노동자 주도의 기업 설립에서 출발하여 현재는 금융, 유통, 교육 등 다양한 분야로 확장된 성공적인 협동경제 모델이다. 이러한 사례는 협동조합이 단순한 조직 형태가 아니라, 사회혁신의 주체로서 위기 대응, 공동체 회복, 제도 밖 실험을 통해 시스템 변화를 촉진하는 기능을 가짐을 보여준다. 전세사기 역시 정부와 시장의 사각지대에서 발생한 현대적 재난이며, 이에 대응하는 협동조합 기반 실천은 사회혁신의 한 유형으로 해석될 수 있다.

2.2.2 주택협동조합에 관한 연구

주택협동조합은 주택의 공동 이용과 자율적 관리라는 방식으로 주거권 보장과 주택 시장의 공공성 확보를 추구하는 소비자 협동조합의 일종이다. ICA 산하 주택협동조합 네트워크인 Co-operative Housing International은 이를 “조합원이 공동 소유하고 민주적으로 운영하는 주택 사업체”로 정의하며, 특히 ‘1인 1표’ 원칙을 통해 기존 시장 기반 주택 제공자와 구별된다고 설명한다.

(CECODHAS & ICA, 2012). 서유럽 국가들은 2차 세계대전 이후 저렴한 공공주택 공급 방안으로 주택협동조합 모델을 활용했으며 임대·자가·공공 연계 모델 등 다양한 형태가 존재한다(강세진 외, 2014). 국내에서도 ‘하우징쿱주택협동조합’, ‘민달팽이주택협동조합’, ‘함께주택협동조합’ 등 민간 기반 주택협동조합이 출현했으며, ‘이웃기웃청년주거협동조합’은 공공임대 연계형 모델로 주목받고 있다(김소연 외, 2019). 주택협동조합의 주요 사업 형태는 조합 소유 주택을 조합원에게 임대하는 방식이며, 일부는 분양·관리 등 다양한 방식으로 확대되고 있다. 출자금은 조합원 권리와 책임을 상징하며, 대개 임대보증금과 유사하게 운영되고 퇴거 시 반환된다. 이는 단순한 임대계약과는 다른 소유·책임·참여가 결합된 구조이다(강세진 외, 2014). 또한 주택협동조합은 물리적 주택 공급 외에도 지속 가능한 공동체 기반, 사회적 연대, 환경 친화적 설계, 장기 거주 안정성 확보 등 비재무적 가치 실현에 기여한다(김란수, 2015). 이에 따라 지역사회의 자원, 민간·공공 부문과의 파트너십, 자금조달 인프라 등이 그 성장을 좌우하는 핵심 요인으로 제시된다.

2.3 선행연구 검토에 대한 소결

이상에서 살펴본 전세사기 관련 선행연구는 해당 문제가 단순한 범죄 행위가 아니라 주택 시장의 구조적 불안정성, 전세제도의 제도적 취약성, 그리고 정보 비대칭으로 인한 심각한 시장 실패에서 비롯된다는 점을 보여준다. 이러한 문제들은 기존 제도나 시장 중심의 대책만으로는 충분히 대응하기 어려운 복합적 양상을 띠며 보다 시민 주도적이고 집단적 복구를 가능하게 하는 새로운 방식의 개입이 요구된다. 이와 같은 맥락에서 협동조합은 사회적경제 조직으로서, 시장과 국가의 틈새에서 사회문제를 해결하기 위한 자발적 실천을 가능케 하는 구조를 제공한다. 특히 주택협동조합은 주거권을 중심으로 시민 참여, 집단적 자산 형성, 장기 거주 안정성 등을 동시에 추구할 수 있는 대안적 주거 모델로 주목받아 왔다. 본 연구는 이러한 이론적 기반 위에서 전세사기 피해라는 복합적 도시 문제에 2023년 동탄에서 피해자 스스로 설립한 탄탄쿱의 운영 구조와 회복 과정, 정책적 시사점을 중심으로, 협동조합이 위기 대응 수단으로서 갖는 실효성과 한계를 함께 고찰하고자 한다.

3. 전세사기 대응 모델로서의 탄탄주택협동조합 사례 분석

3.1 전세사기 특별법의 한계와 대안적 접근 등장

2023년 6월 정부는 전세사기 피해 확산에 대응하여「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 전세사기 특별법)을 제정하고 2024년 8월 개정안을 마련하였다. 해당 법은 피해자의 보호와 주거 안정을 목표로, 경매·공매 유예, 우선매수권 부여, LH의 피해주택 매입, 긴급 주거지원, 금융지원 등의 다양한 제도적 수단을 포함하고 있다. 그러나 시행 과정에서는 여러 제약이 드러났으며 실효성 측면에서 한계를 노출하고 있다. 제도의 핵심으로 간주된 우선매수권 제도의 경우 2025년 7월 기준 LH 피해주택매입 사전협의 신청은 12,703건이나 실제 주택 매입 건수는 1,043건으로(국토교통부, 2025), 관련 예산과 전담 인력도 부족한 상황이다. 피해자 다수는 이미 전세자금 대출을 보유하고 있어 추가 자금 마련이 어렵고 특히 오피스텔의 경우 자산가치의 불확실성과 낮은 매도 가능성으로 인해 매입 결정이 어려웠다. 등기 이전 시점에 발생하는 등록세와 취득세 부담도 개인에게 큰 장애 요인으로 작용했다. 유사하게, 대환대출(1,985건), 주택 구입자금 대출(550건) 활용 건수 역시 전체 피해 규모(약 2만 명) 대비 소수에 불과하였다. 2024년 개정안은 피해자 주거권 보장을 위해 LH의 매입임대 제도를 확대하는 방향으로 수정되었으나 까다로운 매입 조건과 제한적인 공급 규모로 인해 현실적 효과는 제한적이다. 특히 청년층 및 이동이 잦은 인구가 중심인 전세사기 피해자 특성상 장기 임대 방식은 실질적 효용이 떨어질 수 있다. 무엇보다 전세사기 특별법은 보증금의 전액 회수를 제도적으로 보장하지 않는다. 법 제정 당시부터 “보증금 회수는 당사자 간 책임”이라는 기조가 반영되어 있어 실질적인 손실 복구가 어렵고 경매 차익을 통한 보전 또한 일부 사례에 국한되며 방어입찰 등의 문제로 회복 가능성은 더욱 낮다. 이처럼 법적 장치들이 존재함에도 불구하고 피해자의 주거 안정과 보증금 회복을 충분히 보장하지 못하는 한계가 지속되고 있다.

이러한 배경 속에서 정부 정책의 실효성 부족과 행정적 무관심에 대응하는 실천적 대안으로 탄탄콕이 등장하였다. 탄탄콕은 제도 밖 자조·상호부조적 접근을 통해 피해자들이 집단적으로 조직되어 문제 해결을 시도한 사례로 이들은 피해자의 구조적 문제를 공동 의제로 전환하고 주거권을 능동적으로 재구성하는 방식을 택하였다. 협동조합 조합원들은 피해자이면서 동시에 조합의 주체이자 임대차 계약의 당사자가 되어 기존 제도의 수동적 보호에서 벗어나 능동적 회복 주체로 전환되었다.

3.2 탄탄주택협동조합의 설립 배경과 참여 과정

탄탄주택협동조합은 경기도 동탄에서 발생한 대규모 전세사기 사건의 피해자들이 스스로 피해를 극복하기 위해 설립한 협동조합이다. 가해자는 2020년 무렵부터 피해자 300여명과 오피스텔 임대차 계약을 하였으며, 보증금 약 250억원을 편취하고 2023년 초에 전세사기임이 드러났다⁰¹. 가해자는 갭투자 방식으로 오피스텔을 집중 매입한 뒤 보증금을 반환할 의지 없이 버티는 방식으로 사기를 지속하였고 피해자의 대부분은 청년층 1~2인 가구였다⁰². 피해자는 사태를 해결하기 위해 공공기관 및 무료 법률 상담 등 여러 방안을 찾았지만 유의미한 답변을 얻지 못했다.

근본적으로 법이 법이 잘 돼 있어야 되는데 법 자체가 문제가 많으니까 다른 게 다 안 되는 것 같더라고요. 법률이나 상담은 크게 도움이 안 됐던 것 같아요. 다 똑같은 얘기만 하고 결국 법이 안 돼 있으니까 그분들도 뭐 해줄 수 있는 게 없더라고요. 도움은 빨리 받을 수 있게 해주는 시스템이 지금.

- 탄탄클럽 조합원1

피해자에게는 소유권 인수 권유가 반복적으로 이루어졌으나 대부분 임시거주용 오피스텔을 매입할 경제적 여력이나 의사가 없었다. 이러한 상황에서 사회주택협회를 중심으로 전세사기 대응을 위한 새로운 방식으로 협동조합 모델이 제시되었다. 다양한 조직 형태가 논의되었으나 피해자 참여의 상징성과 설립의 신속성, 출자금 환급 구조 등을 고려해 협동조합 방식이 최종 선택되었다. 한 달도 남지 않은 종합부동산세 기준일 내 소유권 인수가 필요한 상황도 협동조합 선택을 가속화시켰다. 당시 동탄은 구조적으로 협동조합 적용에 유리한 조건을 갖추고 있었다. 선순위 채권이 없었고 청년 임차인이 다수였으며 공실 위험이 낮고 장기 거주 가능성이 높았다. 경기도 또한 도지사의 언론 인터뷰와 실무 협의 등을 통해 일정 수준의 정책적 지지와 자금 협조를 약속하였고 사회적 경제에 대한 이해도도 있었다. 이러한 조건 속에서 탄탄클럽은 설립이 현실화되었다.

하지만 피해자들에게 협동조합 참여 권유는 쉽지 않았다. 전세사기를 경험한 피해자들은 또 다른 사기에 대한 우려가 컸고 협동조합 개념에 대한 이해도도 낮았다. 주민센터 설명회와 개별 면담 등을 통해 구조를 알리고 신뢰 형성을 시도하였고 경기도의 정책적 지원 약속이 결정적인 전환점이 되었다. 협동조합은 피해자들이 선택할 수 있는 복수의 대안 중 하나로 제시되었으며 실질적으로는 ‘빠른 생활 안정’이 중요한 판단 기준으로 작용하여 총 21명이 조합에 참여하게 되었다.

저는 그때 경기도 방문해 가지고 들었던 거라서 그 부분에 대해서는 어느 정도 다른 분들에 비해서 더 믿고 가는 게 있었던 것 같아요. 저는 경기도를 통해서 알았다 보니까 어느 정도 신뢰를 하고 갔던 것 같아요.

- 탄탄클럽 조합원1

⁰¹ 정원각. (2024년 2월 23일). [사회적경제기업, 그 생생한 현장을 가다] 전세사기 피해자 치유하는 탄탄주택협동조합. 라이프인. <https://www.lifein.news/news/articleView.html?idxno=16750>

⁰² 최현철. (2024년 8월 6일). 1년 만에 전세사기 피해 보증금 93.6% 돌려준 '해결사 조합'. 중앙일보. <https://www.joongang.co.kr/article/25268712>

제가 생각했던 거는 어떻게 활동한다는 잘 이해 못했지만 내 품이 그렇게 많이 는 안 들어
가도 되는구나라는 생각을 했어요. 그리고 그 소유권은 이제 받아와야 된다는 건 저도 이
제 인지를 하는데 제가 받기 싫었으니까요. 근데 그거를 대신해 줄 수 있는 방법이어서 그
게 좀 일단 컸습니다.

- 탄탄쿱 조합원2

3.3 탄탄주택협동조합의 설립 및 사업구조

탄탄쿱의 초기 사업구조는 HUG의 보증보험을 활용한 전세 계약 모델이었다. 피해자들이
직접 조합원이 되어 임대인으로부터 오피스텔 소유권을 인수한 조합과 재계약을 맺는 방식이었다.
조합이 오피스텔을 매입한 뒤 피해자들과 시세의 90% 수준으로 재계약하고 10%는 출자금으로 적
립하는 구조였다. 이 과정에서 동탄 피해 지역의 경우 전세보증금이 매매 시세보다 높은 경우가 많
았기 때문에 보증금과 시세간의 차액은 조합 가입 시 포기해야 했다. 시세의 90%에 해당하는 전
세보증금은 퇴거 시 반환되며 나머지 10%는 출자금으로 적립된다. 출자금은 장기적인 임대사업을
통해 수익을 발생시켜 반환 재원을 마련하고 반환 준비가 완료되는 시점에 조합을 탈퇴하면 시세
100%를 회수할 수 있도록 설계되었다. 결과적으로 피해자들은 기존 보증금 대비 약 6.4%의 손해
를 감수해야 했지만 타 대안인 소유권 이전과 소송에 비해 들이는 노력이 적고, 보증금 반환이 실질
적으로 보장된다는 점에서 성공적인 구제 방법이라고 판단했다⁰³.

2023년 5월 12일 창립총회를 열고 발기인 7명으로 설립 신고 후, 5월 하순에 피해자분들의
개별상담을 거쳐 조합 가입을 결심한 피해자들이 거주 중인 오피스텔의 소유권을 조합이 넘겨받고
재계약을 체결하였다. 이 과정은 매우 빠르게 진행되었는데 기존 건물주가 6월 1일 부동산 보유세
를 납부할 여력이 없다는 이유로 그 이후 인수할 경우 거래행위가 취소될 수 있다는 우려가 있었기
때문이다⁰⁴. 총 21채의 오피스텔을 인수했으며 그 과정에서 발생한 취득·등록세 등 비용 약 1억 5천
만 원은 우선적으로 발기인과 관계자들의 개인 대출 등으로 긴급하게 조달했다.

하지만 HUG는 ‘임대차 계약 구조 및 사업 방식이 보증 기준에 부합하지 않는다’는 점, 그
리고 ‘임차인과 임대인이 사실상 동일해 보험제도를 악용할 가능성이 있다’는 점을 근거로 보증보
험 가입을 허용하지 않았다⁰⁵. 이에 탄탄쿱은 보증보험가입을 위해 법률 자문, 국회 민원을 통한 제
도 개선 필요성 전달 등 다양한 방식으로 문제해결을 시도했다. 악용 가능성을 차단하기 위한 실거
주 여부 확인, 고의 부도 방지 장치로써 총회 보고를 제도화하는 등 다양한 제안도 제시하였으나
HUG는 가입을 승인하지 않았다. 이 과정에서 임대사업자는 보증보험 가입이 의무임에도 불구하
고 보증기관이 이를 거부할 수 있다는 제도적 모순도 확인되었다. 이로 인해 조합은 당초 설계했던
사업 구조를 그대로 유지할 수 없게 되었고 보증 기반을 전제로 했던 자금조달 방식에도 큰 차질이

⁰³ 동탄 전세사기 사건은 2023년 발생 이후 2년여가 지난 2025년 5월에야 대법원 확정 판결이 내려졌으며, 임대인 부부는 징역 7년과
3년 6개월, 공인중개사 부부는 4년과 7년으로 확정되어 1심에 비해 크게 감형되었다.

⁰⁴ 박기용. (2023년 8월 11일). 전세사기, 사회주택으로 해결한다. *한겨레* 21. <https://h21.hani.co.kr/arti/society/society/54215.html>

⁰⁵ 김태희. (2023년 10월 15일). 전세 사기 피해자 협동조합 보험 신청 안 받은 주택보증공사... "악용 우려" "피해자 외면하나". *경향신문*.
<https://www.khan.co.kr/article/202310151533001>

발생했다. 일부 조합원들의 불안과 동요도 있었으며 이를 내부적으로 수습하고 대체 구조를 마련하는 작업이 병행되어야 했다.

3.4 탄탄주택협동조합의 사업구조 변화와 지속가능성 확보

초기 계획했던 전세보증보험 기반의 사업 구조가 무산되면서 탄탄주택협동조합은 새로운 형태의 사업 구조를 모색해야 했다. 법적으로 임대사업자로 등록된 이상 전세보증보험에 가입하지 못하면 임차인의 법적 보호가 불가능해지므로 조합은 차선책으로 화성시가 보장하는 최우선변제금(4,800만 원) 수준으로 보증금을 축소하고, 그 차액을 세입자에게 반환하는 방식으로 즉시 반전세 구조로 전환하였다. 이를 통해 최소한의 법적 보호 장치를 마련하고자 했다.

그러나 구조 변경과 동시에 보증금 차액 반환을 위한 자금 확보의 어려움이 부각되었다. 당초 사업 설계는 경기도의 공공 기금 지원을 전제로 하였으나 실제 집행 과정에서는 여러 제도적 장벽에 직면했다. 주거복지기금은 심의 대상 사업으로 즉시 집행이 불가능했고 사회적경제기금은 이미 해당년도의 예산이 확정된 상황이었고 ‘임대사업자의 주택 취득’은 부동산 관련 용도에는 투기 우려로 인해 지원 대상이 될 수 없었다. 더불어 탄탄주택협동조합의 경우 주택정책과가 담당하는 ‘전세사기 피해 대책’과 사회적경제과가 담당하는 ‘사회적 경제 진흥’ 양측 모두 해당함에 따라 업무가 나뉘어 재정적 지원 방안 마련의 경로를 찾기 어려웠다. 조합은 주택 매입 이후에도 활용 가능한 지원 항목을 확인하고자 현금흐름표와 재무자료를 제출하였으나 “매입 완료 사업은 지원 대상이 아니다”라는 회신을 받았다. 이후 자립 가능성을 입증하는 사업계획서를 별도로 제출하자 이번에는 “자립 가능성이 있으므로 지원이 불필요하다”는 답변이 돌아왔다. 이처럼 지원 기준의 모호성과 일관성 부족은 조합의 사업 목적과 공익성에 대한 오해로 이어졌고 내부적으로도 혼란을 야기하였다.

결국 경기도 기금 활용이 좌절되자 조합은 자체적인 자금 조달 경로를 적극적으로 모색하였다. 사회주택협회, 사회가치연대기금 등과의 협력을 통해 반전세 전환과 초기 탈퇴 조합원들의 보증금 반환에 필요한 초기 자금의 일부를 마련하였다. 이 외에도 지역 금융기관과의 협력을 활용해서도 조달 방법을 다각화 하였다. 화성 지역 사회적경제 조직과의 연결을 통해 화성한마음신협과 협약을 맺고 연 3% 수준의 저리 대출을 받았으며 이후 추가 출자금 대출도 같은 신협에서 계속 이어졌다. 이를 기반으로 조합은 반전세 구조를 차근차근 실현해 나갈 수 있었으며 2024년 7월 5일 기준으로 모든 보증금 반환 자금을 확보, 조합원 피해 복구를 실질적으로 마무리할 수 있었다.

탄탄콤플이 화성한마음신협에서 받은 대출을 통해 조달한 자본은 인내자본(patient capital)으로 기능하였다. 인내자본은 미래수익이나 문제해결의 가능성을 보고 투자하는 자본으로 장기, 저리의 특성을 가진다. 탄탄콤플 사례에서는 전월세화 추진 시 보증금 차액을 반환하는 용도와 조합원 탈퇴 시 출자금과 보증금 잔액 반환에 활용되었다(그림1). 이밖에도 인내자본은 선순위채권 상황에도 활용될 수 있으며, 이 경우 전월세 전환율보다 낮은 이자율과 당사자 보증금 보다 후순위여야 한다.

3.5 탄탄주택협동조합의 운영 안정화

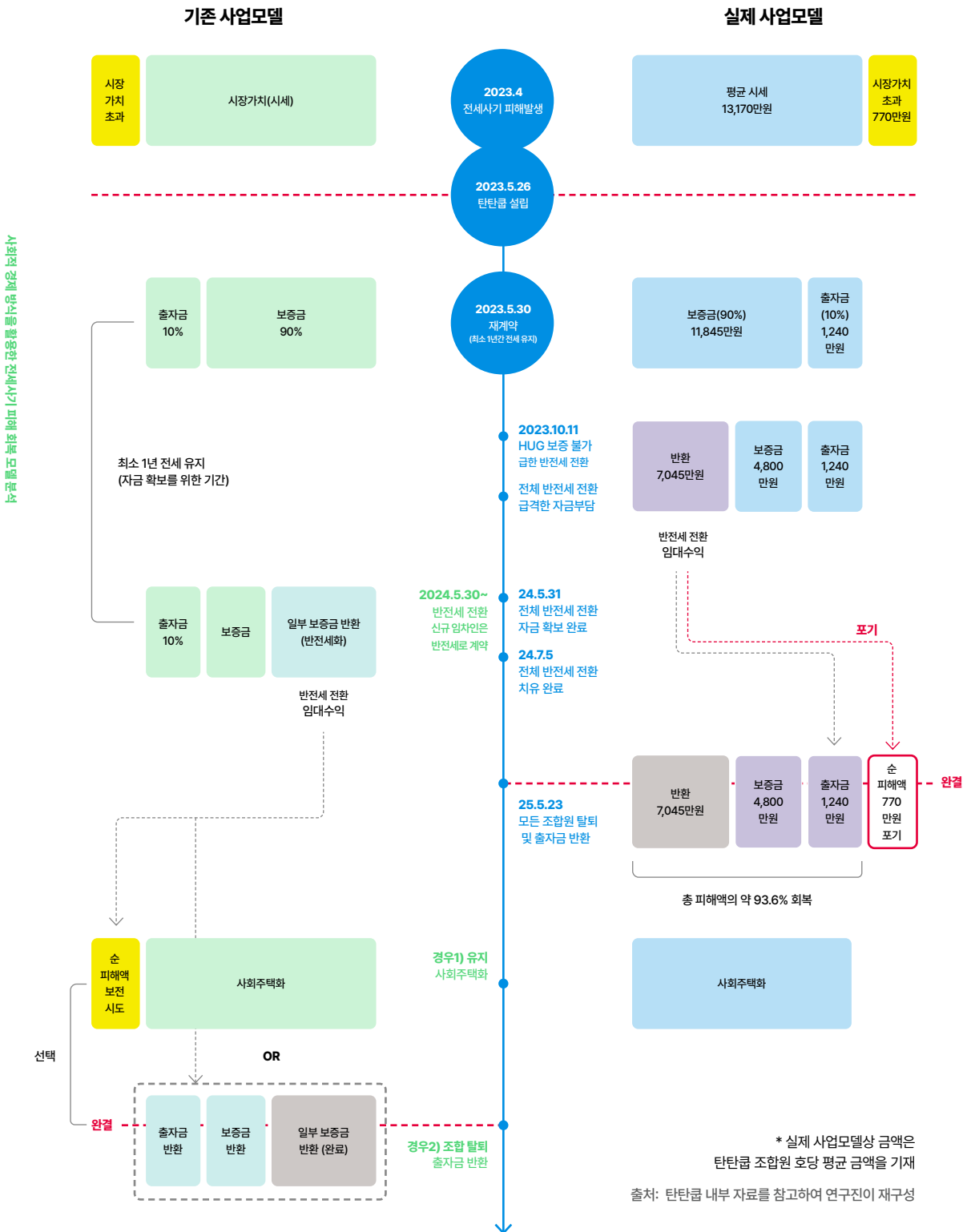
탄탄쿵의 운영이 안정화 되면서 피해 구제를 넘어 일정한 운영 안정성과 회복의 공간으로 기능하기 시작했다. 일부 조합원은 거주지를 떠나 ‘치유 조합원’으로 전환되었고 공실은 일반 임차인으로 대체되었다. 2024년 10월 당시 임대 수익은 월 677만 원으로 이자 상황과 운영비를 감당하고 출자금 적립이 가능한 수준이었다. 동탄 지역 내 오피스텔의 수요는 꾸준했으며 임차인의 지속적인 유입이 이어지며 공실이 최소화 되었고 일부 오피스텔은 매각 시 부채 청산이 가능한 상태였다. 즉, 탄탄쿵의 사회주택은 단순히 피해자의 임시거처가 아니라 주거 공급 기능을 수행하는 실제로 작동하고 있었다.

3.6 해산 결정과 회복의 완결: 탄탄쿵의 의미와 한계

반전세 전환 이후 조합원들은 출자금 반환 시점에 관심이 높아졌다. 사업 구조 설계 당시에는 출자금 및 보증금 회복에 더해 이후 물건 매각등을 통하여 실질적인 손해금액인 시세차익 보전까지도 고려했으나 대부분의 조합원들은 조기 청산을 선호하였다. 이에 따라 2025년 3월 정기총회에서 탄탄쿵 조기 청산 안건이 공식적으로 상정되어 이에 따른 장단점과 영향력을 조합원들에게 안내했다. 하지만 조합원 중 일부만 탈퇴하는 경우 남은 조합원들에게 불리해 질 수 있는 부분이 있으므로 전원 탈퇴 혹은 잔류를 선택해야 했고 익명투표를 통해 조합원들의 의사를 최종 확인하였다.

그 결과 2025년 5월 23일 임시총회에서 조합원 전원 탈퇴 및 출자금 전액 반환이 의결되었으며, 탄탄쿵은 화성한마음신협으로부터 확보한 자금을 통해 모든 조합원의 출자금 반환을 완료하여 결과적으로 조합원들은 평균 피해액의 93.6%를 회수할 수 있었다. 이와 같은 경험은 협동조합 방식이 전세사기 피해자에게 실질적 회복 수단으로 작동할 수 있음을 입증하는 실험적 성과로 평가될 수 있다.탄탄쿵은 다음과 같은 한계를 가진다. 사회적 경제 방식은 협력과 연대를 기반으로 작동하며, 조직의 운영에까지 참여하는 협동조합은 그 가치가 더욱 강조된다. 그러나, 탄탄쿵의 조합원들은 피해 회복이라는 실용적 목적이 탄탄쿵 가입의 주된 동기인 것으로 나타났다. 설립 이후에도 조합원간 교류가 활성화되지 못했으며 총회 참석율도 저조한 등 전반적으로 조합원들의 적극적인 참여가 이루어지지 않았다. 이는, 조합원의 회복 주체로서의 참여는 제한적이었음을 시사한다. 이와 같은 현상은 피해 경험 공유에 대한 심리적 부담감이 작용했을 가능성이 있다. 또한, 피해 회복이 최우선 과제였기에 발기인을 포함한 타 조합원과의 관계 형성에 상대적으로 무관심했을 수 있다.

그림1. 탄탄주택협동조합 사업 모델 비교



4. 탄탄주택협동조합 작동 조건 및 시사점

4.1 탄탄주택협동조합의 작동 조건 및 기제

탄탄콤플이 현실적으로 작동할 수 있었던 배경에는 몇 가지 구조적·환경적 조건이 존재한다. 첫째, 조합원이 현물 출자한 오피스텔 모두에 선순위 채권이 존재하지 않았다. 이는 조합이 추가적인 법적 분쟁 없이 피해 당사자의 손실에만 집중할 수 있도록 만들었고 협동조합의 사업 구조 설계와 피해 회복 속도 측면에서 유리한 여건이 되었다. 둘째, 조합이 설립된 동탄 지역은 수도권 내 안정적인 임대 수요를 가진 지역이었다. 인근에 다수의 기업과 산업단지가 위치해 있어 주거 수요가 지속적으로 존재했고 이는 반전세 전환 후에도 공실 없이 임대 수익을 확보할 수 있는 기반이 되었다. 안정적임 입주 수요는 협동조합이 장기적으로 수익을 확보할 수 있는 구조를 가능하게 하였다. 셋째, 피해자 대부분이 경제활동을 수행하는 청년층이었다. 조합 설명회, 출자 방식 안내, 전월세 전환 구조에 대한 이해 및 참여 등에서 조합원들의 특성은 사업 추진을 원활하게 만들었다. 무엇보다 협동조합 발기인들의 주거운동 경험과 헌신이 모델 설계와 조합원 설득 및 유지에 중요한 역할을 했다.

조건 자체가 다른 지역은 선순위 채권들이 있는데 그건 감당이 안되니까 여기 선순위 채권 없고 또 청년이었고 그리고 동탄이라는 동네가 이제 공실 위험도 적고 (중략) 그런 계산을 저는 제일 먼저 했던 것 같아요.

- 탄탄콤플 관계자1

그 활동들이 생각보다 체계라고 하긴 그렇지만 상당히 쉽지 않은 일들이라고 생각이 들었어요. (중략) 처음 설명회 때 정부 관계자들도 계셨지만 결국 하시는 거는 그분(발기인)들이었잖아요. (중략) 하시는 걸 보면은 본인들은 계획이 있으시구나 그래서 더 믿었습니다.

- 탄탄콤플 조합원2

4.2 시사점

4.2.1 사회적경제 방식을 통한 회복력 강화

협동조합의 수익 모델은 조합원 피해 회복 이후에야 실현되는 구조였다. 사회적경제조직으로서 ‘전세사기 피해 회복’이라는 사회적 미션을 최우선 가치로 삼았기 때문에 가능한 구조였으며 이는 민간 영리조직이나 행정기관이 설계하기 어려운 방식이었다. 아울러, 탄탄쿵은 ‘투자’가 아닌 ‘회복’의 개념으로 조합원을 설득하고 모집했다. 협동조합은 ‘1인 1표’의 민주적 운영과 출자금 반환 의무가 법적으로 명시되어 있어(「협동조합기본법」 제89조 제1항), 심리적으로도 투자보다 보호와 회복의 방식으로 이해되기 쉬웠다. 주식회사 방식은 기업의 자산가치 하락 시 주식 가치가 상실되더라도 법적 책임이 없으나 협동조합은 조합원 탈퇴 시 출자금 반환이 원칙이며 실제로 탄탄쿵은 이를 이행하였다. 이 점은 피해자들에게 조합 참여를 보다 수용 가능하게 만들었고, 제도 설계 상 신뢰 형성의 기제로 작동하였다. 또한, 협동조합이라는 구조 덕분에 산재해 있던 피해 물건을 단일 주체가 일괄적으로 매입하고 관리할 수 있었다. 이는 집단적 협상을 가능하게 했고, 규모의 경제를 만들어 낼 수 있는 조건이 되었다. 이러한 운영 모델은 법적·경제적·정서적 측면 모두에서 민감한 피해 상황에 대응할 수 있는 유연성을 제공했다.

다른 대안이 없어요. 협동조합 말고는. 주식회사도 설립을 할 수는 있는데 저거를 출자금 뭐지 주주로 전환을 해줘야 되는데 주주로 전환했을 때는 당사자분들 입장에서는 주식은 날려도 똥값 되면 그만 이게 되는 거잖아요.

근데 협동조합 출자금은 어쨌든 출자금 반환에 대한 법적인 근거가 있는데 (중략) 협동조합 투자금은 어쨌든 본인이 낸 거를 돌려받을 수 있다라는 거에 대한 이런 것들이 더 장치가 있으니까 당사자들한테 설명하기에도 훨씬 더 좋고 사실 다른 방식으로 하기에는 주식회사 만들어서 사회적 기업 인증을 받을 수 있는데 이번에 또 일단 주식회사가 갖고 있는 한계도 있지만 사회적 기업 인증이 상시로 이루어지지 않거든요.

- 탄탄쿵 관계자1

4.2.2 피해자 중심의 회복 설계: 정서적 안정 지원과 주거권 보장

탄탄쿵은 제도권 밖에서 실질적 회복을 구현한 이례적인 사례다. 전세사기 특별법에 따른 제도권 지원은 ‘피해자 인정’ 절차부터 다단계의 행정 과정을 거쳐야 하며 경매 참여, 우선매수권 양도, 보증금 회복 등의 절차는 높은 제도적 장벽과 복잡한 요건을 동반한다. 가령, 민형사상 소송을 진행하는 경우 법률대리인을 고용해야 하고 피해 주택을 매입한다고 하면 취득등록세와 같이 인수에 필요한 각종 행정비용이 발생하며 실제 주택 관리 및 추후 처분을 하기에다 여의치가 않다. 추가적으로 본 주택 매입을 통해 ‘무주택자’지위를 박탈당해 미래 설계에 영향을 주는 경우가 발생한다. 반면 탄탄쿵은 피해자 인정이 전제가 아니며 서류 제출이나 행정 절차 없이도 조합 가입을 통해 회복 구조에 편입될 수 있었다. 이는 당사자 입장에서 실질적인 시간과 비용을 절감시켰고 제도와 무관하게 삶의 안정성을 확보할 수 있도록 하였다. 이는 재정적 회복뿐 아니라 정서적 안정이라는 측면에서 협동조합 모델의 의의를 강조하는 지점이다. 일부 피해자는 “그 일에 신경 쓰지 않고 살 수 있었던 것”이 가장 큰 회복이라고 표현하기도 했다.

탄탄이 있기 전이 제일 힘들었지 혼자 해결해야 될 때가. 그래도 여기가 있어가지고 해결 방법 같은 실마리는 나와가지고 그것 때문에 되게 힘이 됐죠.

- 탄탄쿨 조합원1

집을 파는 것도 한 번도 안 해봤고 사는 것도 안 해봤는데 들어올 때도 세금 내야 되고 양도세 그러니까 뭐 내야 되잖아요. 취득등록세 내고 그 줄 때도 구매자랑 또 컨택을 해가지고 막 얘기하고 부동산이랑 또 얘기하고... (중략) 거의 탄탄을 시작하고 몇 달 안 지나서 한저는 잊었습니다. 그냥 조합 잘 굴러가고 있는 걸로 확인했고 그냥 잘 되네 괜찮네. (중략) 언젠가는 되겠지 하고 생각했어요.

- 탄탄쿨 조합원2

탄탄쿨의 또 하나의 특징은 피해자의 주거 연속성을 보장했다는 점이다. 조합원은 희망하는 한 기존 주택에 계속 거주할 수 있었으며 이사를 가지 않고도 피해 회복을 기대할 수 있는 구조였다. 이는 '회복'이 단순한 금전 보전이 아니라 삶의 기반을 유지하는 것임을 보여주는 사례다.

삶의 변화요? 시작 단계에서 문자를 받았을 때는 불안했죠. (중략) 한편은 그래도 일이 진행이 되니까 (탄탄쿨이) 단체로 이제 소유권도 받아오고, 소유권을 받아왔으면 사실 이제 임대인이랑은 저는 끝났다고 생각을 했거든요. 철할은 끝났더라는 생각을 했어서 마음은 안정적이었습니다.

- 탄탄쿨 조합원2

4.2.3 정책 보완 수단으로서의 가능성

공공기관은 구조적으로 예산 집행의 법적 제한, 행정절차의 복잡성, 업무분장의 경계로 인해 탄탄쿨이 수행한 방식의 문제해결이 어렵다. 실제로 LH, HUG, GH 등 중앙 및 지방 공공기관은 전세사기 대응의 주체로 제시되었지만, 대응의 적시성과 유연성 측면에서 한계를 드러냈다. 탄탄쿨은 민간 주도로 제도 밖의 유연한 방식으로 구조를 설계하고, 기존의 행정 프레임을 벗어난 혁신적 운영을 통해 회복을 실현하였다. 피해자 개개인의 조건과 시간, 재정 상태에 맞춘 맞춤형 설계는 공공기관의 일률적 지원 방식으로서는 구현되기 어렵다. 결과적으로, 협동조합 모델은 전세사기 피해 회복이라는 긴급하고 복잡한 상황에서 공공과 민간의 역할을 연결하는 정책적 보완 수단으로 작동할 수 있으며, 이러한 방식은 향후 정책 설계에서 중요한 레퍼런스로 기능할 수 있다.

일단 딱 처음에 가입했을 때 정도의 리스크가 예상되는 수준이라면 그때 가서도 다시 돌아간다고 해도 가입은 할 것 같고요. 활동 같은 경우는 총회는 이제 제가 정확하게 어느 정도 주기로 진행됐는지가 기억은 안 나는데 한 두세 달 그 정도에 한 번 이렇게 모이는 거 자체는 큰 부담은 없고요.

- 탄탄쿨 조합원3

4.3 한계점

4.3.1 협동조합 정체성 실현 부족

탄탄쿵은 전세사기 피해 회복이라는 목적은 달성했음에도 불구하고 협동조합 본연의 이념과 운영방식 측면에서는 여러 한계가 드러났다. 가장 두드러진 문제는 조합원들의 참여동기와 협동조합 이념적 가치 간의 괴리였다. 조합원들의 가입동기는 대부분 경제적 피해 회복에 집중되어 있었으며 협동조합 본연의 협력과 연대정신에 대한 이해나 관심은 상대적으로 낮은 모습을 보이고 협동조합의 민주적 참여보다는 개인적 편의성을 더 중시했다. 협동조합의 핵심 요소가 자발적 시민 참여를 바탕으로 한 사회적 가치 실현(박운세&조상미, 2023)임을 감안할때 탄탄쿵의 모습은 기존 협동조합 정체성과는 다소 거리가 먼 모습을 보였다고 할 수있다. 실제로 피해자 조합원들은 전세사기라는 공통의 피해 경험이 고통스러운 기억으로 간주하여 조합원간 소통과 교류를 매우 제한적으로 진행했다. 이는 협동조합의 기본 원칙 중 하나인 ‘조합원간 교육, 훈련 및 정보제공’ 원칙이 제대로 구현되지 못했음을 의미한다.

실제로 탄탄쿵 조합원들에 협동조합은 전세사기 피해 회복을 위한 도구로서의 인식이 강했고 협동조합 고유의 가치와 운영 방식을 추구하는 목적으로 받아들여지지는 못했다. 결과적으로 피해회복이라는 목적이 달성되자 조합원 전원은 조합 탈퇴를 선택했으며 협동조합을 통한 지속적인 사회적 가치 창출이나 공동체 활동에 대한 관심까지 나아가지 못했다. 이는 탄탄쿵이 전세사기 피해 회복이라는 목적은 성공적으로 달성했으나 협동조합 본연의 가치와 운영 방식 측면에서는 다소 제한적인 성과를 보였음을 시사한다.

(탄탄쿵의 목적은) 피해 회복이죠. (중략) 제가 이제 집을 관리하기가 싫으니까. (중략) 근데 그거를 해 주시는 분들이었으니까 부동산보다도 믿음직스러웠습니다. 결국은 다 피해 회복을 위해 모인 것이었고 그 목적을 해결하면 당연히 (해체되는거죠). 오히려 좋은 결과다.

- 탄탄쿵 조합원2

(협동조합에) 이제 막 관심 같은 거는 생기는 했는데 제가 워낙 막 이런 걸 선호하던 성격은 아니어서 제가 먼저 가입하려고 하거나 그렇지는 않지 않을까, 내적인 친밀감만 조금 생겼습니다. 사실 더 길게 하고 싶다는 생각까지는 하지는 않았던 것 같아요. 저는 이제 피해 치유를 받은 거에 만족을 하고 있기는 했었고.

- 탄탄쿵 조합원3

4.3.2 발기인 의존적 운영구조

탄탄쿵의 운영은 소수 발기인의 헌신에 크게 의존했다. 조합원들의 참여가 소극적이었던 상황에서 발기인들은 이해관계자 설득, 자금 조달, 행정 처리, 대외 협상 등 대부분의 핵심 업무를 소수의 운영진 내에서 전담해야 했다. 이러한 구조는 협동조합의 민주적 운영과 조합원의 주체적 참여라는 핵심가치와 상충되는 모습을 보이며 탄탄쿵은 협동조합 모델이 본질적으로 지향하는 집단적 주체성 구현에 도달하지 못했음을 시사한다.

만족스러운 건 관련된 분들이 열심히 해 주시다 보니까 제가 특별히 할 일이 없었다고 하니 이게 굉장히 편했던 것 같습니다.

- 탄탄쿵 조합원1

제가 활동을 막 많이 해보지 못했고 그냥 항상 들어왔던 생각은 이제 저분들은 왜 우리를 저렇게 이렇게 도와주실까 (중략) 그런 거에 대한 동기가 좀 개인적으로는 좀 궁금하기도 하고 놀라기도 하고 그랬던 것 같습니다.

- 탄탄쿵 조합원3

4.3.3 공공과의 협력제약

탄탄쿵의 경험은 사회적경제 조직이 위기 대응 과정에서 자율성과 창의성을 발휘하더라도, 제도적 뒷받침이 부재할 경우 지속가능성이 크게 제약될 수 있음을 보여준다. 이는 단순한 자금 부족의 문제가 아니라 공공-민간 협력 거버넌스의 부재로 인한 구조적 한계로 이해될 수 있다.

탄탄쿵은 설립 초기부터 경기도의 정책적 지지를 전제로 사업 구조를 설계했으나, 실제 집행 과정에서는 여러 제도적 장벽에 직면했다. 경기도는 초기에 “대여 방식으로 저리의 기금을 쓸 수 있게 해주겠다”, “GH를 통해서 오피스텔의 공사나 이런 게 있으면 인력을 지원하거나 공사를 협력 업체들을 통해서 할 수 있게 해주겠다”고 약속했으나 실제로는 이행되지 않았다. 더욱 문제적인 것은 지원 기준의 모호성과 일관성 부족이었다. 조합이 현금흐름표와 재무자료를 제출하자 “자립이 불투명한 사업은 지원하기 어려우며, 매입 완료 사업은 지원 대상이 아니다”라는 회신을 받았고, 이후 자립 가능성을 입증하는 사업계획서를 제출하자 이번에는 “자립 가능성이 있으므로 지원이 불필요하다”는 상반된 답변을 받았다. 공공부문의 사회적경제에 대한 이해 부족과 일관성 없는 정책 집행은 위기 상황에서 혁신적 접근을 시도하는 사회적경제 조직의 실험 가능성을 제약하는 요인이 될 수 있다.

특히 탄탄쿵은 전세사기 피해 대책(주택정책과)과 사회적경제 진흥(사회적경제과) 양측 모두와 관련성을 지녔으나, 결과적으로 어느 부서에서도 적극적 지원을 받지 못하는 정책 사각지대에 놓였다. 이는 공공부문이 협동조합 모델의 제도적 기반을 충분히 마련하지 못할 경우 피해자 주도의 회복 실험이 구조적으로 취약할 수밖에 없음을 보여주는 사례라 할 수 있다.

그렇게 할 수 있었던 배경에는 재무적으로 이거(탄탄)를 끌고 갈 수 있는 그런 가능성을 하나 본 게 하나 있고 그다음에 경기도가 뭔가를 해줄 수 있을 거라는 기대가 사실은 같이 맞물려서 가능했던 거죠. (중략) (조합원을) 추가로 받을 거냐 말 거냐 실제로 그 타이밍에 처음에 계획됐던 대여 형태든 지원 형태든 뭐가 더 들어왔다면 더 늘릴 수 있었을 것 같아요.

- 탄탄쿵 관계자1

공공기관들이 이제 주로 하게 되었으면 조금 더 뭔가 사람들이 더 많이 가입을 하고 보증 보험 가입 관련 이슈 같은 것도 사람들이 많아지다 보니까 목소리도 커지고 이렇게 하다 보면은 조금 더 잘 해결될 수도 있지 않았을까

- 탄탄쿵 조합원3

5. 정책제언 및 마무리

본 연구는 전세사기 피해 대응이라는 전례 없는 주거 위기 상황 속에서 사회적경제 방식, 특히 협동조합 모델이 실질적인 회복 수단으로 작동할 수 있었던 탄탄주택협동조합 사례를 분석하였다. 이를 바탕으로 향후 유사한 사례의 확산과 제도화를 위한 정책적 제언을 다음과 같이 제시하고자 한다.

5.1 인내자본의 전략적 활용과 구조 설계

사회적경제 방식의 피해 회복 모델이 작동할 수 있도록 공공은 ‘인내자본(patient capital)’의 전략적 역할을 강화해야 한다. 인내자본은 문자 그대로 ‘참을성 있는’ 자본을 의미하며 미래수익 혹은 문제해결을 위해 장기, 저리의 특성을 가진다. 일반적인 사회적경제조직은 ‘선구제 후회수’ 구조를 자체적으로 실현하기 어려우며 자금 여력 부족으로 회복 모델을 조기에 중단하거나 왜곡된 방식으로 운영할 수 있다. 탄탄쿵 사례는 수익 구조의 예측 가능성과 조합원 장기거주의 전제 하에 성과가 누적되는 구조이므로, 회복에 이르기까지 기간이 필요하며 회복 단계에 이르더라도 그 속도가 불균등하게 나타날 수밖에 없다. 따라서 초기에는 회복보다 구조의 안정에 초점을 맞춘 인내자본으로써의 공공재원 투입이 필요하며 단기 성과가 아닌 중장기 회복 모델로서 인내자본의 개념을 명확히 반영해야 한다.

탄탄쿵의 사례와 같이 인내자본은 전월세 전환 시의 보증금 차액 반환, 조합 탈퇴 시의 출자금 및 보증금 잔액 반환의 목적으로 활용될 수 있다. 뿐만 아니라, 세금 체납, 금융권 채권 등 보증금에 앞선 선순위 채권을 우선 상환함으로써 선순위채권이 있는 지역에도 탄탄쿵 모델을 적용해볼 수 있을 것이고, 지역과 조합원 수를 확대하여 회복의 규모화를 이루는 데도 역할을 할 수 있을 것이다. 무엇보다, 당사자별 맞춤형 지원과 회복이 가능하여 조합원의 주거안정성과 심리적 안정성을 제고하면서 협동조합이 가지는 연대와 협력도 가능해질 것으로 기대된다. 인내자본의 전략적 활용과 함께 선순위 채권의 징수 순위 조정 등 법적, 행정적 지원 체계를 마련함으로써 회복 가속화 및 정책 조화를 추구할 필요가 있다.

5.2 사회적경제 조직의 설립 및 운영 인프라 강화

공공은 단순한 재정 투입을 넘어서 사회적경제조직이 작동 가능한 운영 인프라 구축에 기여해야 한다. 탄탄куп 사례에서 확인된 것처럼, 회복 구조 자체가 비영리적이고 손익분기점 달성이 어렵기 때문에 조직의 자발성과 헌신에 지나치게 의존할 수밖에 없다. 이는 모델의 확산성과 지속가능성을 제한하는 요인이 된다. 이를 해결하기 위해서는 협동조합 설립의 인허가 절차를 간소화하고, 초기사업 기간 동안의 운영비용 지원, 공공의 브랜드 신뢰도를 활용한 피해자 참여 유도, 피해자 대상 설명회 및 법률지원 등을 행정적으로 뒷받침해야 한다. 특히, 해당 구조에 신뢰를 부여할 수 있도록 공공기관의 정책적 메시지와 지원 의사 표명이 사전에 명확히 전달될 필요가 있다.

5.3 보증보험 제도의 정책 충돌 해소

현행 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자는 보증보험 가입이 의무이나, HUG는 탄탄куп의 임대-임차 구조를 이유로 가입을 거부하였다. 이와 같은 법령 간 충돌은 전세사기 피해 회복 구조의 설계 자체를 막는 요인으로 작용하였다. 이에 따라, 제도 설계 시 “임차인과 임대인이 동일 주체인 경우”에 대한 구체적 예외조항을 마련하거나, ‘선가입 후심사’ 방식으로 보증 가입을 허용하되 보험금 지급은 엄격히 심사하는 절충형 구조를 검토해야 한다. 이는 정책 신뢰성과 회복 안전망 확보 측면에서 현실적인 대안이 될 수 있다.

5.4 사회적경제조직의 재난 회복 역할 인정

사회적경제조직이 재난 상황에서 단순한 피해자 구제를 넘어서 회복을 위한 구조적 실험 주체임을 인정할 필요가 있다. 네모토(2014)는 동일본 대지진 당시 지역 협동조합과 사회적기업들이 단순한 복구가 아닌 ‘더 나은 사회(better society)’를 만들기 위한 회복을 이끌었다고 보았다. 탄탄куп 또한 기존 제도권이 제공하지 못한 방식으로 피해자의 주거권 회복, 정서적 회복, 공동체 재구성을 가능하게 하였다. 이러한 사회적경제조직의 회복 주체화를 위해서는 정부와 지자체가 해당 구조의 제도화를 지원하고, 비상 대응 매뉴얼 및 정책 파트너로서의 역할을 설계하는 것이 필요하다.

이상과 같이 본 연구는 탄탄주택협동조합 사례를 통해 사회적경제 방식의 회복 모델이 전세사기라는 도시재난에 효과적으로 대응할 수 있음을 보여주었다. 협동조합이라는 방식은 전통적 제도의 한계를 보완하며, 피해자의 삶의 회복과 지역 기반 공동체의 재구성을 가능하게 하는 대안적 경로로 기능할 수 있다. 향후 도시계획 및 주거복지 정책 설계에 있어 사회적경제 모델의 정책 파트너화는 반드시 고려되어야 할 새로운 접근 방식이다.

[참고문헌]

- 강문찬. (2023). 전세사기 발생원인 및 법적 방지방안에 관한 연구. *부동산법학*, 27(2), 23-48.
- 강병노. (2020). COVID-19 신사회적 재난의 시대에 지역사회에서 사회적 경제조직의 사회의 질과 대응전략. *협동조합 경제경영연구*, 53, 17-39.
- 고통현. (2015). 사회적 재난으로서 허리케인 카트리나: 정부 실패와 위험 불평등. *Korea Social Policy Review*, 22(1), 83-119.
- 국토교통부. (2025년 6월 1일). 전세사기피해자등 860건 추가결정. [보도자료]. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95090979
- 국토교통부. (2025년 6월 26일). 전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황. [보도자료]. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmspage=1&id=95091032
- 권오상. (2024). 부동산 전세사기 방지에 관한 소고: 전세사기피해자법의 주요 개정 내용과 입법정책 개선안을 중심으로. *부동산법학*, 28(4), 39-59.
- 김진, & 김상근. (2023). 부동산 전세 사기 방지와 개선방안 연구. *고문 오진모 한국관광개발원 원장*.
- 김진유. (2017). 수도권 아파트 실거래가와 시세간 격차의 결정요인 분석. *부동산학연구*, 23(1), 73-85.
- 김진유. (2022). 고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석-서울시 전세보증사고를 중심으로. *부동산학연구*, 28(4), 55-69.
- 김진유, & 권혁신. (2024). 전세사기 예방을 위한 제도 개선방안 연구. *주택연구*, 32(4), 29-56.
- 네모토. (2014). 재난 피해지역 사회적 경제조직의 역할과 온라인 기부 시스템-동일본 대지진 피해지역을 중심으로. *The Journal of the Korea Contents Association*, 14(6), 119-128.
- 박세훈. (2024). 전세사기 피해지원 법적 및 정책에 대한 토지공법적 검토-전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법, 전세사기 피해자 지원제도. *토지공법연구*, 107, 49-80.
- 박윤세, 조상미 (2023). 사회적경제 참여의 영향요인 탐색: 사회적자본 공동체의식 사회적경제 인식을 중심으로. *사회적 경제와 정책연구*, 13(3). pp.147-175
- 송명관. (2023). 사회적 재난으로서 전세사기, 금융화의 타락. *문화과학*, 115, 217-229.
- 오림경, & 김홍택. (2024). 전세계약의 문제점 및 개선방향에 관한 연구. *한국지적학회지*, 40(2), 157-165.
- 유선종. (2024). 시대적인 난제, 전세사기. *국토*, 2-4.
- 이강훈. (2023). 전세 사기·강통전세 문제는 '사회적 재난': 전세 사기·강통전세 문제의 원인과 대책. *월간 한국노총*, 592, 36-37.
- 이상영, 서정렬. (2023). 전세 사기의 원인 분석과 대안 탐색. *동향과 전망*, 118, 242-271.
- 이종현. (2014). 협동조합 발전의 초기 조건에 대한 연구: 영국의 로치데일과 스페인의 몬드라곤을 중심으로. *동향과 전망*, 229-261.
- 이주원. (2024). 협동조합을 통한 전세사기피해 극복기: 탄탄주택협동조합 사례 중심으로. *국토*, 32-37.
- 지수. (2024). 한국 사회는 어떻게 청년의 삶에서 주거권을 박탈해왔는가. *월간 복지동향*, (310), 25-31.
- 최재근, & 박규화. (2024). 전세금 미반환 현상 및 전세사기로 인한 피해사례 조사와 제도 개선방안 연구. *부동산경제연구*, 5(2), 25-41.

탄탄주택협동조합 내부 자료

- 황선훈. (2024). 전세사기 방지를 위한 공법적 대응. *부동산법학*, 28(4), 1-38.
- 황세은, & 장희순. (2023). 전세사기 유형별분석 및 해결방안. *주거환경*, 21(1), 21-36.

SVS 인사이트 10

**사회적 경제 방식을 활용한 전세사기 피해 회복 모델 분석
: 탄탄주택협동조합을 중심으로**

연구자 탄단지 연구팀 (기민자·김채미·박명순·정다교)

발행일 2025년 10월 20일

발행처 재단법인 한국사회가치연대기금

주소 서울특별시 마포구 양화로11길 14-10, 2층(서교동, 강화빌딩)

전화 02-2088-3288

메일 info@svsfund.org

홈페이지 www.svsfund.org



