

건축자산 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구  
Trust System Introduction Plan for Conservation and  
Utilization of Architectural Assets

이민경 Lee, Minkyung

이종민 Lee, Jongmin

진태승 Jin, Teseung

( a u r i

기본연구보고서 2020-6

## 건축자산 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구

Trust System Introduction Plan for Conservation and Utilization of Architectural Assets

지은이	이민경, 이종민, 진태승
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2020년 10월 26일, 발행: 2020년 10월 31일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 22,000원, ISBN:979-11-5659-287-7

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의  
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

연구책임	이민경 부연구위원
연구진	이종민 부연구위원 진태승 연구원
외부연구진	배정식 하나은행 리빙트러스트센터장 오도영 런던정치경제대학 연구원 임리사 텍사스테크대학교 교수
연구보조원	강송희, 박상천, 이상필

---

연구심의위원	유광흠 선임연구위원 염철호 선임연구위원 조상규 선임연구위원 김태경 국토교통부 건축문화경관과장 송석기 군산대학교 교수
연구자문위원	김영경 문화유산국민신탁 기획운영부장 윤병훈 하나은행 신탁부 과장 양철원 하나금융그룹 부장 변동우 KB부동산신탁 본부장 이의중 건축재생공방 대표 이민우 법무법인YK 변호사 정권우 군산시청 도시재생과 계장





2015년 6월 시행된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 한옥등건축자산법)에서는 건축특례 및 재정지원 등을 통해 건축자산을 보전·활용 활성화를 도모하여 국가의 건축문화 진흥과 지역의 정체성 형성을 도모하고 있다. 하지만 법률이 시행된지 5년이 경과되고 '제1차 건축자산 진흥 기본계획'이 종료되는 2020년 현재, 건축자산 진흥구역 지정 3건, 우수건축자산 등록 12건 등 건축자산 진흥을 위한 실질적 성과는 다소 미흡한 실정이다. 즉 건축자산 보전·활용이 아직 활성화 단계에 이르지 못하고 있다. 이러한 이유는 새로이 정책대상으로 규정된 건축자산의 판단기준이 명확하지 않은 점, 건축자산에 대한 국민적 인식이 부족한 점, 건축자산을 보전·활용하기 위해서는 전문적 지식이 필요하다는 점 등 여러 가지가 있다.

본 연구에서는 건축자산 보전·활용을 위해서 건축자산의 활용 콘텐츠 기획, 리모델링 및 유지관리를 위한 수리기술 등 다양한 분야의 전문적 지식이 필요하다는 점에 착안하였다. 전문적 지식 없이 소유주가 직접 건축자산을 보전·활용한다는 것은 현실적으로 어렵기 때문이다. 그리고 건축자산이 하나의 '자산(Asset)'으로 다루어지는 점을 감안하여 소유주의 건축자산 보전·활용에 대한 동기 부여, 전문성 및 지속성 확보를 위한 하나의 대안으로서 '신탁제도' 도입을 검토하였다. 즉 본 연구에서는 건축자산의 보전·활용 활성화 및 지속성 확보를 위해, 건축자산을 대상으로 하는 신탁제도의 도입 및 적용 가능성을 분석하고 운영 가능한 신탁유형을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다.

이러한 연구 목적을 달성하기 위해 본 연구에서는 부동산을 대상으로 하는 국내외 신탁 제도를 살펴보고(제2장~제3장), 건축자산 신탁제도 도입에 대한 인식조사와 실제 건축자산을 대상으로 신탁제도 시뮬레이션을 통해 그 타당성을 검토하였다(제4장). 그리고 국내외 사례 분석과 시뮬레이션 결과를 토대로 건축자산 신탁제도 도입을 위한 정책방안을 제시하였다. 각 연구내용별 요약은 아래와 같다.

부동산 특히, 건축자산과 관련 있는 국내 신탁제도를 살펴본 결과, 부동산관리신탁, 공익신탁, 문화유산국민신탁의 형태가 건축자산 신탁제도에 가장 적합한 것으로 분석되

었다. 하지만 건축자산 신탁제도를 도입하고 운영하기 위해서는 ① 지역 기반의 신탁 필요성, ② 건축자산 신탁제도 활성화를 위한 지원 및 인센티브 필요성, ③ 부동산관리신탁 및 공익신탁을 위한 수탁사 및 하위 실행기관 등 실행주체의 전문성 증진 및 활성화 방안 등이 시사점으로 도출되었다.

이러한 제도적 고찰 아래 4장에서는 실제 건축자산 적용 가능한 신탁제도의 운영 현황을 분석하여, 건축자산에 적용 가능한 제도를 설계하고 이에 대한 타당성을 검토하였다. 현재 운영되고 있는 부동산관리신탁의 건축물 특성과 건축자산 기초조사에 따라 구축된 건축자산의 건축특성을 분석 및 비교하여 부동산관리신탁에 적용 가능한 건축자산의 건축특성을 도출하여 ‘건축자산관리신탁’과 공익신탁을 활용한 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’ 2가지의 유형의 신탁제도를 도출하였다.

‘건축자산관리신탁’의 타당성 검토를 위해 인천광역시에 위치한 3개의 건축자산을 대상으로 신탁의 주요내용을 설정하고, 이에 따라 여건분석을 통해 신탁보수를 산정을 위한 시뮬레이션을 하였다. 그리고 제도의 실효성을 제고하기 위한 개선사항으로 보전협약을 전제조건으로 하는 건축자산관리신탁의 활용 활성화를 위해 건축특례 및 지원 등의 지원제도가 도입될 필요성이 있으며 이를 위해서는 건축자산의 가치 수준별 지원사항이 적용될 수 있도록 건축자산 등록체계가 필요함을 제시하였다. ‘지역 기반 건축자산 보전·활용신탁’의 공익신탁의 성격을 지닌 신탁제도의 운영을 위한 중앙정부 및 지자체의 보조금 지원의 필요성을 언급하였고, 지역주민의 자발적인 참여를 통한 재정마련 방안이 바람직함을 제시하였다. 또한 신탁운영을 위한 지역 기반의 마을협동조합, 사회적 기업 등의 주체가 참여할 수 있는 방안이 필요함을 제시하였다.

이러한 연구의 내용을 바탕으로 본 연구를 통해 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입을 위한 정책방안은 다음과 같다.

첫째, 건축자산 신탁제도의 전문성 증진 및 활성화를 위해 다양한 신탁 주체의 참여 방안을 마련해야 하며, 둘째, 국외 사례에서처럼 건축자산 보전·활용 활성화를 유도하기 위해서는 소유주 및 신탁 주체의 참여를 독려할 수 있는 세제감면 및 보조금 지원 등 인센티브 방안이 마련되어야 한다. 셋째, 새로운 제도가 작동되기 위해서는 무엇보다 실행되기 위한 기금이 마련이 선행되어야 하며, 넷째, 건축자산 신탁제도를 적용하기 위한 신탁대상을 선별하기 위한 건축자산 목록을 구축하는 체계가 마련되어야 함을 제시하였다.

#### 주제어

건축자산, 신탁제도, 보전, 활용

## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 방법 및 구성	5
3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성	7

## 제2장 건축자산 신탁제도 도입 여건 분석

1. 신탁의 개념과 유형	21
2. 신탁 관련 법·제도 분석	25
3. 건축자산 관련 신탁 운영 현황 분석	32
4. 건축자산 신탁제도 도입 여건과 시사점	48

## 제3장 국외 건축자산 신탁 운영현황 및 사례

1. 건축자산 신탁 관련 제도 현황	51
2. 신탁제도 운영 주체	56
3. 건축자산 신탁 재정지원 사항	65
4. 건축자산 신탁 운영 사례	74
5. 소결	89

## 제4장 건축자산 신탁의 타당성 검토

1. 건축자산 신탁제도 도입 가능성 검토를 위한 인식조사	91
2. 건축자산 신탁의 목적 및 설계 방향	108
3. 건축자산 신탁제도의 유형 도출	110
4. 건축자산관리신탁의 주요내용 및 타당성 검토	117
5. 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 주요내용 및 타당성 검토	125
6. 소결	130

## 제5장 건축자산 신탁제도 도입 방안

- 1. 부동산관리신탁을 통한 도입 방안 ————— 133
- 2. 공익신탁 및 문화유산국민신탁을 통한 도입 방안 ————— 141
- 3. 소결 ————— 151

## 제6장 결 론

- 1. 연구결과 요약 ————— 153
- 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제 ————— 156

참고문헌 ————— 157

부록. 건축자산 신탁제도 도입에 관한 설문조사지 ————— 169

[표 1-1] 지자체별 건축자산 관련 정책 추진현황(2020년 9월 기준)	2
[표 1-2] 우수건축자산 등록 현황	3
[표 1-3] 선행문헌 정리	13
[표 2-1] 문화유산국민신탁의 보전 및 수탁재산 현황(2019년 12월 31일 기준)	34
[표 2-2] 문화유산국민신탁 연도별 재산현황(2007년-2019년)	35
[표 2-3] 부동산신탁의 종류	41
[표 2-4] 부동산신탁 참여회사 현황	44
[표 2-5] 부동산 관리신탁 보수 예시	44
[표 2-6] 연도별 공익신탁 운영 현황	46
[표 2-7] 공익신탁 운영 현황	47
[표 2-8] 건축자산 관련 신탁의 비교	49
[표 3-1] 영국 건축자산의 등재 기준	52
[표 3-2] 사적 이익과 공적 이익의 예시	56
[표 3-3] 건축자산 관련 신탁 유형	57
[표 3-4] 자선단체와 영업활동을 위한 자회사의 행위 구분 예시	60
[표 3-5] 역사적 뉴 잉글랜드의 2018년-2019년 수입 및 지출 현황	82
[표 3-6] 버몬트 보존신탁의 2019년 자산 및 부채 현황	86
[표 3-7] 캐피털 지역 보존단체의 수입 및 지출 현황(2017.7.1 ~ 2018.6.30)	88
[표 4-1] 일반인 대상 건축자산 신탁 인식조사 개요	91
[표 4-2] 조사대상 응답자 특성	92
[표 4-3] 전문가 대상 건축자산 신탁 인식조사 개요	98
[표 4-4] 부동산관리신탁의 사유	110
[표 4-5] 부동산관리신탁 물건의 소유자 수	110
[표 4-6] 부동산관리신탁 물건의 관리사항	111
[표 4-7] 부동산신탁 물건의 면적 규모	112
[표 4-8] 부동산신탁 물건의 층수 및 용도	112
[표 4-9] 부동산신탁 물건의 용도 및 규모	113
[표 4-10] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 규모(층수별 연면적) 현황	113
[표 4-11] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 용도별 연면적 현황	114
[표 4-12] 부동산 관리신탁 보수 예시	118
[표 4-13] 부동산관리신탁 보수 산정을 위한 대상 건축자산 일반현황	119
[표 4-14] 건축자산관리신탁 보수 산정을 위한 건축자산별 관리방향	121
[표 4-15] 건축자산관리신탁 대상 건축자산 부동산 가격 산출을 위한 유사 부동산 단위면적 당 매매가격	122
[표 4-16] 건축자산관리신탁 대상 건축자산의 부동산가격 산출표	123
[표 4-17] 건축자산관리신탁에서의 부동산관리신탁회사의 신탁보수 산출표	123

---

## 표차례

LIST OF TABLES

[표 4-18] 건축자산관리신탁에 따른 신탁 보수 산정	123
[표 4-19] 건축자산관리신탁 대상 건축자산의 월 임대료 산출표	124
[표 4-20] 지역 내 건축자산 보전·활용에 대한 지불의사금액 조사 결과	127
[표 4-21] 인천광역시 중구 및 동구 연령대별 인구수 및 추정 기금액	128
[표 4-22] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 용도 및 층수 현황	130
[표 5-1] 영국 건축자산 보존 신탁의 주요 수입원	137
[표 5-2] 서울특별시 건축자산특별회계 설치에 대한 법률 개정(안)	143
[표 5-3] 2019년도 국토교통형 예비사회적기업 선정 기업	148

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 연구흐름도	6
[그림 2-1] 신탁의 기본적인 분류	22
[그림 2-2] 신탁의 기본적인 분류	23
[그림 2-3] 수익자신탁의 기본적인 구조	24
[그림 2-4] 목적신탁의 기본적인 구조	24
[그림 2-5] 공익신탁의 기본 구조	31
[그림 2-6] 문화유산국민신탁 연도별 재산 현황(2007년-2019년)	36
[그림 2-7] 문화유산국민신탁이 보존·관리하는 문화유산	37
[그림 2-8] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년(2015년-2019년) 수입·지출 현황	39
[그림 2-9] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년 수입 항목(2015년-2019년)	39
[그림 2-10] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년 지출 항목(2015년-2019년)	40
[그림 2-11] 내셔널트러스트 문화유산기금의 시민문화유산	40
[그림 2-12] 부동산담보신탁의 구조	42
[그림 2-13] 부동산관리신탁의 구조	42
[그림 2-14] 연도별 신탁기관의 수탁고 현황(2015년-2020년 3월)	42
[그림 2-15] 연도별 부동산신탁 목적에 따른 신탁고 현황(2015년-2020년 3월)	43
[그림 2-16] 토지신탁 이외 부동산신탁 종류별 영업수익 비중	43
[그림 2-17] 부동산관리신탁의 구조도	45
[그림 3-1] 건축유산기금의 투자 및 지원 체계	70
[그림 3-2] 레스터에 위치한 뮤직 룸으로 운영 중인 건축자산 내·외부	75
[그림 3-3] 역사적 뉴 잉글랜드의 보존지역권 기부 절차	83
[그림 3-4] Capital Area Preservation가 판매한 건축자산	87
[그림 3-5] Capital Area Preservation 수익 및 자산 흐름	88
[그림 4-1] 건축자산에 대한 인식	92
[그림 4-2] 건축자산 보존·활용의 필요성	92
[그림 4-3] 연령별 건축자산에 대한 인식	93
[그림 4-4] 연령별 건축자산 보존·활용의 필요성에 대한 인식	93
[그림 4-5] 건축자산 정책지원의 필요성	94
[그림 4-6] 우수건축자산 지원 수단별 중요도	94
[그림 4-7] 신탁개념에 대한 이해	94
[그림 4-8] 연령별 신탁에 대한 인지 정도	94
[그림 4-9] 문화유산국민신탁과 부동산관리신탁에 대한 인지 정도	95
[그림 4-10] 신탁 종류별 건축자산 보존·활용에 대한 기대효과	95
[그림 4-11] 건축자산 보존·활용을 위한 회비 납부 의향	95
[그림 4-12] 건축자산 보존·활용 시 부동산관리신탁에 대한 지원사항	96

[그림 4-13] 부동산관리신탁 도입으로 인한 소유자의 기대	96
[그림 4-14] 건축자산 보전·활용 시 부동산관리신탁에 대한 규제 및 의무사항	97
[그림 4-15] 건축자산 보전·활용(가정) 시 부동산관리신탁 활용 의향	97
[그림 4-16] 건축자산 전문가들의 신탁 개념에 대한 인지 정도	99
[그림 4-17] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 신탁제도 도입의 필요성	99
[그림 4-18] 건축자산 보전·활용에 적합한 신탁방식에 대한 건축자산 전문가의 인식	99
[그림 4-19] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 보전·활용 운영주체	99
[그림 4-20] 건축자산 전문가가 생각하는 집단 신탁관리의 필요성	100
[그림 4-21] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 부동산신탁 적정 신탁기간	100
[그림 4-22] 건축자산 신탁제도 도입에 따라 건축자산 전문가가 생각하는 규제 필요사항	101
[그림 4-23] 건축자산 신탁제도 도입에 따라 건축자산 전문가가 생각하는 정책지원 필요사항	102
[그림 4-24] 건축자산 전문가가 생각하는 부동산신탁을 통해 소유자가 기대할 수 있는 사항	102
[그림 4-25] 부동산신탁 전문가들의 건축자산 개념에 대한 인식	103
[그림 4-26] 부동산신탁 전문가가 생각하는 건축자산의 부동산관리신탁 필요성	103
[그림 4-27] 부동산신탁 전문가가 생각하는 부동산관리신탁 대상물의 고려사항	104
[그림 4-28] 부동산신탁 전문가가 생각하는 부동산관리신탁 시 소유주 설득이 가장 어려운 부분	104
[그림 4-29] 부동산신탁 전문가가 생각하는 신탁 사업성이 높은 건축자산	105
[그림 4-30] 부동산신탁 전문가가 생각하는 적정 신탁기간	105
[그림 4-31] 부동산신탁 전문가가 생각하는 건축자산 지원수단별 도움 정도	106
[그림 4-32] 건축자산 신탁제도 도입을 위해 부동산신탁 전문가가 생각하는 지원사항	107
[그림 4-33] 부동산관리신탁 대상 부동산 및 건축자산의 층수·연면적에 따른 분포 현황	115
[그림 4-34] 건축자산관리신탁의 기본구조	117
[그림 4-35] 건축자산관리신탁 대상 건축자산 위치 및 주변 여건	120
[그림 4-36] 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 기본구조	125
[그림 5-1] 건축자산관리신탁의 구조	136
[그림 5-2] 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 구조	147



---

# 제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
  - 2. 연구의 방법 및 구성
  - 3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성
- 

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 법·제도적 기반 마련에도 건축자산 보전 및 활용의 실질적 성과는 부족

건축자산은 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 건축물, 공간환경, 기반시설로, 지역의 활성화에 기여 가능성이 높은 잠재적 자원이다.

2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 한옥등건축자산법)」이 시행되었고 2016년 “제1차 한옥 등 건축자산 진흥 기본계획”이 수립되었다. 이후 지자체에서는 기존의 한옥, 건축자산 관련 조례를 정비하여 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 제정하였고, 건축자산 진흥 정책의 토대를 마련하기 위해 건축자산 기초조사 및 건축자산 진흥 시행계획 수립을 추진하고 있다.

현재 17개 광역자치단체 중 16개 광역자치단체에서 조례를 제정·운영하고 있으며, 11개 광역자치단체에서 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획을 완료 또는 추진 중으로 건축자산 보전·활용을 위한 제도적 기반은 어느 정도 마련되었다고 할 수 있다.

하지만 지방자치단체 차원에서 제도적으로 보전·활용의 실질적인 대상이 되는 ‘우수 건축자산’과 ‘건축자산 진흥구역’은 추진이 미흡한 실정이다. 2020년 현재 우수건축자산은 총 12건 중 11건이 서울시가 등록한 것으로 전국적인 확산은 매우 부족한 상태이

다. 건축자산 진흥구역의 경우에도 현재 구역지정이 완료된 것은 3개에 불과하여 아직 건축자산 진흥 정책의 실질적 성과는 나타나지 않았다고 할 수 있다.

[표 1-1] 지자체별 건축자산 관련 정책 추진현황(2020년 9월 기준)

● : 완료 ○ : 추진 중

시도	조례제정	시행계획	기초조사	진흥구역지정	진흥구역 관리계획	우수건축자산
서울특별시	2016.3.24.	●	○	○	○	11건 등록
부산광역시	2016.7.13.	-	-	-	-	-
대구광역시	209.12.24.	-	-	● (중구)	●	-
인천광역시	2015.11.16.	●	●	-	-	-
대전광역시	2016.4.12.	●	●	● (동구)	-	-
광주광역시	2017.11.1.	-	○	-	-	-
울산광역시	-	-	○	-	-	-
경기도	2016.1.4.	●	○	-	-	1건 등록
평택시	2018.12.18.	-	-	-	-	-
강원도	2017.11.3.(전면개정)	●	○	-	-	-
충청북도	2017.11.10.	●	○	-	-	-
충청남도	2017.4.20.	●	○	-	-	-
서산시	2019.12.18.	-	-	-	-	-
전라북도	2016.12.30.	-	○	● (군산시)	● (군산시)	-
전라남도	2016.12.22.	●	○	-	-	-
경상북도	2015.12.31.	○	○	-	-	-
안동시	2018.3.2.(전면개정)	-	-	-	-	-
경상남도	2019.03.28.	-	-	-	-	-
제주특별자치도	2017.3.8.	●	○	-	-	-
세종특별자치시	2016.10.31.	●	●	-	-	-

출처: 이민경, 이종민, 유광흠. (2017, p.18) 자료 보완

[표 1-2] 우수건축자산 등록 현황

구분		명칭	규모 및 층수	연면적(㎡)	소유자	등록일	비고
경기	건축물	쿠니 사격장	6개 동	23,852 (대지면적)	화성시	‘16.6.22	관광지, 평화생태공원 등으로 조성 추진 예정
서울	건축물	체부동 생활문화지원센터 (구 성결교회)	지상1층	280	서울시	‘17.3	리모델링 완료
		대선제분 영등포 공장	13개동, 지상3층/지하1층	5,760.89	대선제분(주)	‘19.4.30	‘19.12 착공
		캠벨 선교사 주택	지상2층/지하1층	564.74	서울시	‘20.1.30	-
		북촌 한옥청	지상1층	150.8	서울시	‘20.1.30	-
		서울공예박물관 식물관 (구 풍문여고 과학관)	지상5층	2,954	서울시	‘20.1.30	공사 중
		선린인터넷고등학교 강당	지상1층	396	선린인터넷고등 학교(공립)	‘20.1.30	-
		경북고등학교 체육관	지상2층	1,689	경북고등학교 (공립)	‘20.1.30	-
		공공일호 (구 샘터사옥)	지상5층/지하3층	1,446.88	(주)공공그라운드	‘20.1.30	등록 전 리모델링 완료
	공간환경 및 기반시설	돈화문로	-	-	서울시	‘20.1.30	-
		사직터널	-	-	서울시	‘20.1.30	-
		명동지하상가	-	-	서울시	‘20.1.30	-

출처: 경기도(2016, 6월 22일 보도자료), 서울특별시(2020, 2월 5일 보도자료)를 참고하여 연구진 보완 작성

#### □ 지역 내 발굴된 민간 소유 건축자산에 대한 선제적 보전·활용 방안 마련 필요

현재 우수건축자산으로 등록된 12건 중 민간 소유는 단 2건으로 보전·활용의 대상이 공공소유의 것으로 매우 한정되어 있다. 이는 「한옥등건축자산법」 제정 시 민간의 자발적인 등록을 유도하는 것에 방점을 두었던 당초 취지와는 다른 방향이라 할 수 있다.

아직까지 일반 국민에게 ‘건축자산’의 개념은 생소하며 자신 소유의 건축물 등이 건축자산으로 불리는 것에 대해 거부감을 나타내는 이들도 있어 지방자치단체 차원에서 건축자산 진흥 정책을 추진하는 데 어려움이 크다. 건축자산은 문화재와는 달리 원형보존을 위한 엄격한 규제보다는 적극적인 활용을 통한 보전을 유도하고자 하는 취지이나 이에 대한 인식은 널리 퍼지지 못한 실정이다.

2020년 9월 현재 14개 광역지자체에서 건축자산 기초조사를 완료 또는 추진 중에 있으며, 2020년에는 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년~2020년)에 이어 제2차 건축자산 진흥 기본계획이 수립되는 시점으로, 대부분의 광역지자체에서 건축자산 관련 정책 시행의 토대 마련을 위한 건축자산 발굴이 완료될 예정이다.

「한옥등건축자산법」에 의한 건축자산의 보전·관리 수단은 우수건축자산으로 등록하거나 건축자산 진흥구역 지정을 통해서만 적용 가능하다. 현재 「한옥등건축자산법」에 명시된 건축자산 보전·활용과 관련한 지원 수단은 등록된 우수건축자산에 한해 비용 및 기술 지원, 건축물에 대한 특례 규정, 조세감면 혜택 등 이 있으며, 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 비용 지원, 기반시설 조성 지원, 건축물에 대한 특례 규정, 협의체에 대한 지원 등이 있다. 하지만 이러한 지원 제도에도 불구하고 일부 실효성이 없는 지원제도의 한계, 지원 가능한 건축자산의 범주가 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내로 한정되어 있는 부분, 소유주 자체적으로 건축자산 보전·활용에 대한 방안 모색의 어려움, 건축자산에 대한 인식 부족 등의 이유로 제도가 효과적으로 작동하고 있지 않은 실정이다. 또한 「한옥등건축자산법」은 건축자산의 보전 및 활용을 위한 진흥법으로, 진흥법의 성격에 따라 건축자산의 멸실 및 훼손을 방지할 수 있는 정책 수단이 마련되어 있지 않아, 건축자산의 보전·활용을 위해서는 소유주의 적극적인 참여가 전제되어야 한다.

#### □ 건축자산 보전·활용 활성화를 위한 대안으로 ‘신탁제도’ 도입 검토 필요

건축자산을 보전·활용하기 위해서는 활용 콘텐츠 기획, 리모델링 및 유지관리 등을 위한 전문성이 요구되기 때문에, 소유주가 직접 건축자산을 보전·활용하는 데에는 현실적인 어려움이 있다. 즉, 기존의 공사비용 지원, 건축행위에 대한 특례(건폐율, 용적률 완화 등) 등과 같은 지원방식만으로는 소유주에게 건축자산의 보전·활용에 대한 동기가 부여되지 못할 가능성이 크다. 따라서 소유주 개인뿐만 아니라 건축자산에 관한 전문성을 갖춘 기관 또는 단체가 보전·활용의 주체로 참여하는 방안을 적극적으로 강구할 필요가 있다. 이러한 관점에서 “신탁”은 건축자산 소유주의 보전·활용을 위한 동기 부여, 전문성 및 지속성 확보를 위한 대안적인 제도적 수단의 하나로서 고려될 수 있다.

## 2) 연구의 목적

본 연구는 건축자산을 보전·활용함에 있어 현 법·제도의 한계점을 분석하고 소유주의 보전·활용 동기 부여, 전문성 및 지속성 확보를 위한 하나의 대안으로 ‘신탁제도’의 도입 타당성 및 가능성을 검토하고자 한다. 이를 통해 건축자산을 대상으로 하는 운영 가능한 신탁유형을 제시하고, 소유주의 적극적 참여를 유도하기 위한 인센티브 및 기금 마련 등 건축자산형 신탁제도 도입 및 적용을 중장기적인 추진 방안과 유관 법·제도의 개정안을 마련하는 것을 목적으로 한다.

## 2. 연구의 방법 및 구성

### 1) 연구 방법

#### □ 건축자산 및 신탁제도 관련 문헌조사

- 신탁제도 개념 및 선행연구 동향 분석
- 신탁 관련 법제도 및 운영현황 조사 · 분석을 통한 시사점 도출

#### □ 해외사례 조사

- 영국과 미국의 문화유산 보존을 위한 신탁 제도 및 사례 조사 분석을 위해 현지 전문가 원고 의뢰

#### □ 관계자 면담조사

- 문화유산국민신탁 및 부동산신탁회사 관계자 면담을 통해 신탁 운영 현황 파악 및 건축자산을 대상으로 한 신탁제도의 도입 가능성 및 시사점 도출

#### □ 부동산신탁 대상 사례 및 건축자산 기초조사 결과 비교분석

- 부동산신탁의 대상 사례를 수집하여 규모, 용도 등 물리적 특성 분석
- 건축자산 기초조사 목록을 분석하여 건축자산의 물리적 특성을 도출하고 부동산신탁 대상과 비교 분석

#### □ 건축자산 보전 · 활용을 위한 신탁제도 도입 인식조사

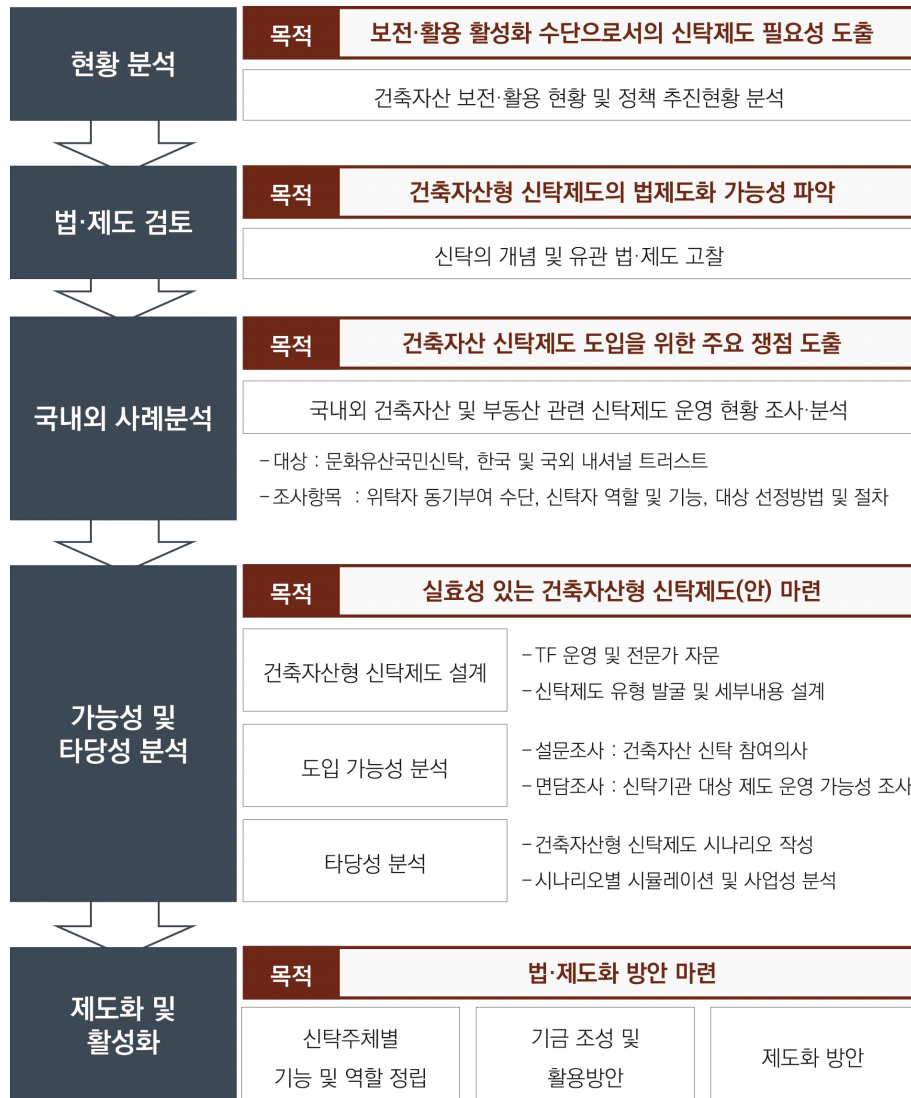
- 일반인을 대상으로 건축자산에 대한 인식과 건축자산 보전 · 활용에 대한 기부금 납부 의향 및 금액을 조사하여 신탁 도입의 가능성 및 타당성 검토
- 건축자산 전문가 및 부동산신탁회사 종사자를 대상으로 건축자산 신탁제도 도입 및 추진방향에 대한 인식 조사

#### □ 건축자산 대상 부동산신탁의 타당성 분석

- 건축자산을 선별한 후 부동산신탁회사에 의뢰하여 건축자산의 부동산신탁 가능성 및 타당성 검토
- 타당성 분석결과를 토대로 건축자산 신탁제도 도입을 위한 정책 지원방안 마련의 시사점 도출

## 2) 연구 구성

본 연구의 세부적인 연구진행과정과 주요내용은 다음과 같다.



[그림 1-1] 연구흐름도

(출처 : 연구진 작성)

### 3. 선행연구 검토 및 본 연구의 차별성

#### □ 신탁의 개념 및 법·제도 관련 연구

신탁의 개념 및 법·제도 관련 연구에서는 신탁의 기본구조 및 신탁법에 대한 연구가 이루어졌으며, 신탁의 다양한 활용을 위한 방안들이 연구되었다. 은행신탁과 민사신탁에 대한 연구와 재산관리 및 승계제도로서 신탁을 활용하기 위한 연구가 이루어졌으며 신탁 제도를 활용하여 재산관리를 하였을 경우 발생 가능한 과세제도 문제에 대한 연구도 이루어졌다.

정순섭(2006)은 신탁의 기본구조와 기초가 되는 문제에 대한 일반적인 정리를 하였다. 신탁의 기본적 구조를 신탁수익권의 법적 성질에 따라 다섯 가지로 나누어 설명하고, 신탁의 성립에 대해 재산권을 어떠한 방식으로 처리하는지에 따라 그 내용을 구분하였다. 이제정(2016)은 신탁의 기본 법리를 탐구하고 신탁제도의 주된 특징인 독립성에 대해 검토하여, 수탁자의 재량권과 수익자의 지위 강화를 통한 적절한 조화를 강조하였다. 또한 신탁의 본질적 내용을 바탕으로 신탁재산의 독립성을 강조하고 개정된 신탁법의 탄력성 부여가 필요하다고 주장하였다.

한국금융연구원(2011)에서는 개정 신탁법(안)이 은행신탁에 미칠 영향에 대해 살펴보고 개정된 신탁법으로 신탁의 범위가 넓어지고 영업이 확대 될 것으로 보이나 이와 관련된 자본시장법의 정비가 수반되어야 새로운 신탁수요에 효과적으로 대응할 수 있다고 하였다. 한민(2011)은 개정신탁법을 통해 자산유동화거래에 미치는 영향을 담보권신탁, 자기신탁, 유한책임신탁, 신탁사채로 나누어 현행법과 비교하여 설명하며, 개정신탁법은 다양한 자산유동화 거래를 가능하게 하고 금융거래의 활성화를 가능하게 하지만 신탁업의 규제를 하는 자본시장법이 이를 적절하게 수용해야함을 언급하였다. 양재모(2013)는 개정된 신탁법은 재산승계에 대한 가치관의 변화와 영미법의 수용에 따른 민법과의 충돌 등의 문제가 있음을 주장하며 재산승계제도로서 신탁을 활용하기 위해 법률관계를 명확히 할 필요가 있다고 주장하였다.

최은순(2010)은 민사신탁의 유용성과 적용법에 관한 고찰 및 민사신탁을 위한 신탁법의 과제 도출 및 방향성을 제시하였다. 신탁의 규모가 커지고 다양해짐에 따라 기능별로 법적 규율을 적절히 분류해 이에 맞는 규율을 적용해야한다고 했으며, 민법원리에서의 신탁규율과 영미법에서 다른 신탁제도의 조화가 이루어져야함을 주장하였다. 또한, 민사신탁을 위해 상사신탁을 위한 별도의 신탁관련 특별법의 도입이 필요하다고 하였다.

최현태(2016)는 재산관리수단으로써 자기신탁을 민사신탁의 관점에서 중점적으로 고찰하고 그 장점을 외국의 사례에서도 자기신탁을 수용하고 있음을 언급하며 강조하였다. 그리고 자기신탁 활용을 둘러싼 논의들을 살펴봄으로써 현재의 법 체제에서 발생할 수 있는 문제점을 설명하며 보완이 필요하다고 하였다.

안성표(2017)는 소유권개념과 수익권의 법적 성질을 중심으로 신탁방식을 영미법계와 비교하여 영미법계의 소유권 개념이 우리 민법의 개념과 같다고 할 수 없으므로 신탁방식의 설명을 소유권의 이전이 아닌 신탁재산의 명의(권원)을 이전하는 것이라고 해석해야 함을 주장하였다.

김영도(2018)는 신탁서비스가 고령화에 대응하여 재산관리와 상속 등 다양한 서비스를 제공할 수 있음에도 불구하고 현재 국내 신탁서비스가 특정 서비스 제공에 치우쳐있음을 지적하며 신탁업자에 금융업자에 대한 규율(자본시장법)을 적용함으로써 다양한 신탁서비스가 제한되고 있는 만큼 신탁업법의 규율 범위를 넓혀 신탁서비스의 활성화를 이끌어야한다고 주장하였다.

김종해, 김병일(2011)은 영국의 신탁과세제도를 통해 조세회피방지를 위한 구체적인 내용 규정, 연속수익자에 대한 명확한 과세요건 설정, 수탁자의 재량권 범위 설정 등을 통해 국내 신탁과세제도를 개편하여 조세회피를 방지하고 신탁제도를 활성화할 수 있도록 해야함을 주장하였다. 손영철, 이한우(2019)는 현 상속세법에 의해 민사신탁에 대해 과세가 이루어지고 있으나 별도의 규정 등을 통해 보다 체계적으로 과세하여 조세회피를 방지할 필요가 있다고 주장하며 이를 위한 방안을 제시하였다.

## □ 부동산신탁 및 지역기반 부동산 개발 관련 연구

부동산신탁에 관한 연구에서는 부동산신탁제도의 활성화 방안과 부동산신탁 시 발생할 수 있는 법적 다툼 문제에 대한 연구가 재산권, 채권, 수익권의 측면에서 이루어졌다. 또한 지역의 부동산 관련 문제인 공실증가와 젠트리피케이션 문제의 해결을 위해 신탁제도를 활용한 방안에 대한 연구가 다수 이루어지며 부동산의 신탁을 통한 지역발전 방안을 제시하였다.

문경희(1999)는 부동산투자신탁이 부동산 경기침체 상황에서의 도입은 적절치 않으며 법적, 제도가 완비되면 소액투자자의 시장유치를 통해 부동산 경기 및 증권시장의 활성화에 기여할 수 있다고 주장하였다.

김행중(2001)은 부동산투자신탁제도가 발전하기 위해선 제도의 폭을 넓게 하고 다양성



을 추구해야하며 투자자의 손실 보호 방안마련을 통해 신탁업무의 활성화 모색과 신뢰성 회복을 주장하였다.

한규문(2004)은 부실한 투자자 보호 장치, 사회인식, 미정비된 법령 및 제도와 미비한 사업 인프라로 인해 부동산신탁제도가 활성화되고 있지 못하고 있는 점을 지적하며 이를 위한 개선방안을 제시하였다.

손용만(2010)은 도시정비사업과 토지신탁방식의 연계를 통해 이해관계자들의 갈등조정, 전문성 및 신뢰성 증진 등의 효과를 통해 도시정비사업의 실현성을 높여줄 수 있다고 주장하며 연계운용모델을 제시하였다. 광주광역시(2014)에서는 신탁을 활용하여 예술 마을 조성 시 적은 예산으로 지역 주민들에게 문화예술공간을 공급할 수 있으며 지역은 공공인프라 개선으로 지역 가치가 상승하고 예술가들은 저렴한 비용으로 작품 활동 가능하다는 내용 제시하였고 성공적인 신탁을 활용한 예술마을 조성은 민관협력 거버넌스가 전제되는 방식으로 진행되어야한다는 점을 강조하였다. 정수현(2019)은 공실증가와 젠트리피케이션 문제를 해결하기 위해 공익신탁을 이용해 유희부동산을 활용하는 방안을 제시하며 부동산 공익신탁 모델의 활성화를 위해 전담 공간청의 설립과 관련 조례제정을 제안하였다.

Anna Mazurczak(2011)은 통계자료를 통해 EU의 reit에 대해 살펴보고 현재는 하나의 구조가 아닌 서로 각기 다르게 성장하고 있음을 주장하며 유동성과 효율적 배분 등 이점이 많은 부동산자본에 대한 EU고유의 상품을 만들어야함을 주장하였다. 김재희, 노태욱(2015)은 다양한 신탁 수요에 활용 가능한 개정 신탁법의 주요 내용을 정리하고 부동산신탁의 발전을 위해 새로운 제도 및 상품출시 방안을 제시하였다. 특히, 유한책임신탁 제도를 중심으로 이를 활용한 신탁상품 개발의 가능성 제기하였다.

김상진(2014)은 개인의 재산권이 법에 의하여 보호됨과 동시에 공익을 위해서 제한되고 있음을 주장하며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정하는 장기미집행시설부지에 서의 매수청구제도의 절차들을 살펴봄에 정부가 사권을 지나치게 제한하고 있는 부분이 있음을 주장하였다.

#### □ 공동체토지신탁 법제 및 활성화를 위한 방안

공동체토지신탁의 법제 및 활성화를 위한 방안에 관한 연구에서는 공동체의 토지 및 국공유지의 개발 및 보전의 활성화를 위해서 현재 우리나라의 법적 한계점과 개선방안을 제시하는 연구, 해외의 사례를 통해 우리나라에 적용될 수 있는 법제 및 개선안에 대한 연구가 이루어졌다. 이를 통해 젠트리피케이션 문제 해결 및 도시재생 활용방안 등에 적

용될 수 있는 방법에 대한 연구가 이루어졌다.

정희남, 최수(1996)는 현 토지신탁제도와 개념에 대해 살펴보고 우리나라의 사례를 통해 토지를 유용하게 관리할 수 있는 방안을 제시하며 효율적 활용 시 개인 뿐 아닌 사회 및 국가에서도 활용이 낮은 토지를 효율적으로 사용할 수 있다고 주장하며 이를 위해선 활성화를 위한 방향성이 먼저 논의 되어야 함을 주장하였다. 전은호(2012)는 공동체 토지신탁에 대해 고찰하며 해외의 사례를 통해 이를 효과적으로 운영할 수 있는 방안에 대해 모색하며 비영리 조직이 영구적으로 공동체 토지를 소유, 관리 하면 공동체토지신탁을 활용하여 저렴한 주택, 경제 활성화를 지속적으로 할 수 있고 이를 위해선 관련 제도 및 정책과 연계하여야함을 주장하였다.

전은호(2015)는 사회주택 발전방향을 미국의 공동체토지신탁을 통해 제시하였으며 한국형 모델을 만들 필요성이 있고 사회주택을 위한 전용 리츠 설립 등을 주장하며 사회적 투자방안 등에 대한 준비의 필요성에 대해 말하였다. 박성남, 이은석(2017)은 국외 공동체토지신탁 운영사례와 국내 사례를 나누어 분석하면서 공동체토지신탁 제도 도입가능성을 검토하였고 도시재생의 측면에서 공동체토지신탁을 통해 지역 커뮤니티 주도의 도시재생관리가 효과적임을 주장하며 관련 제도보완의 검토가 필요하다고 주장하였다. 원종혁(2020)은 공동체토지신탁을 이용하여 신탁형 도시재생회사를 설립해 노후주거지의 도시재생 수단으로 활용할 것을 제안하였으며, 국내의 사례를 통해 이를 효과적으로 운영하기 위해선 수익 창출방안 마련 및 코디네이터의 참여가 필요하고 한국형 공동체토지신탁에 대한 정확한 개념이 필요하다고 주장하였다.

이중기(2009)는 공익활동지원법제의 수정을 통해 공익신탁제도를 활성화 하는 방법을 5가지로 제시하고 공익신탁이 활성화되기 위해 신탁법상 변경이 필요한 부분을 3가지로 나누어 제시하였다. 이연갑(2014)은 신탁법의 관점에서 본 공공신탁법리 연구에서 위탁자와 수탁자, 수익자의 모호함, 신탁재산의 소유권 성립에 대한 모호함, 신탁설정 의사표시의 부재, 수탁자 의무 부과 어려움 등의 이유로 우리나라 신탁법에 따라 공공신탁이론이 정당성을 얻기 어렵다고 주장하였다.

최명식 외(2016, 2017)는 2개의 논문을 통해 공유자산 신탁을 통한 지역 공유자산의 형성(지역자산화)을 주장하였다. 토지 및 건물을 공동체의 공유자산으로 전환함으로써 자산에서 발생하는 가치를 지역공동체가 함께 향유하는 과정으로 지역자산화를 정의하며 이를 젠트리피케이션의 선제적인 대응방안이자 새로운 지역발전 전략으로 내세웠다. 지역자산화를 위한 공유자산 플랫폼 및 부동산 개발플랫폼의 구축을 제안하였고 이를 위해 지역자산화신탁의 도입과 관련 법 제정과 제도 마련 등이 필요하다고 주장하였다.

또한, 최명식(2017)은 사회적 경제 활성화를 위해서 지역기반 사회적 부동산 관리조직이 도입되어야 한다고 주장하며 이를 위한 전략을 지역부동산 공유 구조의 확립, 사회적 부동산 창업생태계 구축, 주민투자 활성화와 주민 역량 강화로 제시하며 법제도의 기반 마련 및 공공의 역할의 필요성을 언급하였다.

#### □ 문화유산국민신탁 관련 연구

문화유산국민신탁 관련 연구에서는 문화재와 환경을 보호하고자 제정된 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 대한 한계점을 언급하며 개선방안을 제시하는 연구, 해외의 사례를 통해 역사적 건축물의 보존을 위한 방안 연구, 문화유산 및 자연환경 보존을 위해 국민신탁을 활용하는 사례에 대해 살펴보고 관련법에 관한 연구가 이루어졌다. 또한, 국내외 내셔널트러스트 운동의 고찰과 현재 우리나라에서 진행하고 있는 사항의 문제점을 파악하였다. 주로 영국, 미국, 일본의 사례를 통해 우리나라에 내셔널 트러스트 운동을 도입하고 활성화할 법제방안 통해 문화유산 및 자연환경을 어떻게 보호할 것인지에 대한 연구가 이루어졌다.

오성규, 이용식(2000)은 내셔널트러스트 운동에 대해 전반적으로 고찰하고 국내 내셔널트러스트 운동이 활성화되기 위해선 정부의 역할이 중요하며 법을 통해 제도를 보완하고 지속적인 시민들의 관심과 참여가 있어야한다고 주장하였다. 조명래(2002)는 한국의 자생 내셔널 트러스트 운동을 평가하였다. 사례 검토를 통해 한국의 자생 내셔널 트러스트 운동이 특정 가치와 특정 목표를 위해서 진행됨 점을 주요 한계로 지적하며 성공적 내셔널 트러스트 운동의 정착을 위해선 시민, 정부, 기업의 참여가 중요하며 더 넓은 범위로 확장되어야 함을 주장하였다.

전재경(2002, 2004)은 내셔널 트러스트의 법제화 방안을 연구하였다. 현행 법제와 추진하고 있는 운동방식으로는 그린벨트와 자연녹지와 같은 곳들의 개발을 저지할 수 없고 공공신탁 또한 시행이 어려움을 주장하였다. 내셔널 트러스트의 한국화 방안으로는 단기방안으로 일본식으로 개별법을 보완하고 조항을 신설하는 등 개별법 정비를 제안했으나 개발억제력 미흡 등의 한계가 있음을 언급하며 장기방안으로 영국식으로 별도의 특별법 제정을 제안하였다. 그리고 2004년에 사례검토를 통해 연구의 공공신탁제도 접근 방법의 특별법 제정을 주장하며 그 구체적인 내용을 제시하였다.

전병목 외(2007)는 영국, 미국, 호주, 일본의 비영리단체와 기부자에 대한 세제지원을 파악하여 우리나라의 국민신탁법인 및 기부자에게 실효성과 형평성에 맞는 세제혜택을 주어야 한다고 주장하였다.

김춘환(2008)은 문화재의 주체가 국민이라는 측면에서 현재 우리나라 문화재 보호법이 지나치게 국가주체로 치우쳐 있음을 파악하고 국민에게 자율적 권리를 주어 행정부 위임결정이 아닌 문화재에 대한 지역 주민 판단으로 해야 함을 주장하며 국민의 공유재산으로써 문화재를 공공신탁으로 보호하기 위해 문화재 보호법을 전면 개정할 필요성 언급하였다.

이상돈(2009)은 내셔널 트러스트 운동과 관련법제에 관한 연구에서 대륙법계와 영미법계가 다르기 때문에 민간 내셔널 트러스트 운동 육성을 위한 법률제정의 필요성이 없음을 주장하며 현재 우리나라의 국민신탁법 제정은 자발적인 내셔널 트러스트 운동을 저해하여 법 폐지나 전면 수정에 대한 필요성을 주장하였다.

채미옥 외(2009)는 문화재 보존 부서와 도시계획 부서가 연계하여 역사적 문화재뿐만 아니라 주변 지역까지 관리할 수 있도록 해야 함을 주장하며 국가 예산뿐 아니라 역사문화자산과 관련된 민간기금을 조성하여 자발적 보전체계 구축의 필요성을 주장하였다.

임승빈(2011)은 개인과 집단의 경제적 가치와 사회적 가치가 충돌할 때 갈등을 최소화하기 위해선 상호간 신뢰와 공유가 가능한 개인과 집단 간의 공유재가 필요하다고하며 공유재에 대한 개념을 정의하고 확장을 위해선 중간지원 조직의 역할이 중요하다고 주장하였고, 영국의 내셔널 트러스트 운동과 한국의 국민신탁운동을 비교하며 현재의 한계점을 제시하였다. 박철희(2012)는 국내 역사문화유산 보호 관련 민간비영리조직(NPO)의 현황과 실태를 조사하고 주요사업내용추진 내용을 통해 예산확보의 문제, 활용의 문제, 근린지역과의 연계부족 문제, NPO간 연계부족 문제를 제시하며 미국의 사례를 통해 국내 NPO의 활동과제를 단기, 중기, 장기로 나누어 제시하였다.

채연선(2012)은 내셔널 트러스트 운동 활성화를 위한 정책의 문제점과 개선 방안에 관한 연구에서 국민신탁법의 적용 범위가 문화유산국민신탁에 국한되어 있고 자생적 민간단체에는 적용되지 않아 이러한 내용을 개정하여 민간단체도 적용가능하게 해야 한다고 주장하며 현행 내셔널 트러스트 정책은 정부로부터 독립성과 자율성이 인정되는 민간주도가 아니어서 이에 대한 개편이 필요하다고 하였다.

손원익, 윤성주(2012)은 문화재보호기금 재원 확충방안에 대해 연구하며 현재 우리나라에서 문화재보호기금을 받는 방법에 대해 기술하고 한계점을 제시하였고 해외사례를 통해 다양한 방법을 통한 문화재보호기금 재원확충방안을 마련해야한다고 주장하였다.

김지민(2015)은 문화재보호를 위한 국민신탁법 상 보전협약의 활용가능성을 높이 보고 이 제도의 내실화 필요성을 제시하며, 관련 법정책정 방안을 보전협약 대상의 현실화와

구체화, 보전협약 당사자로 관리단체지정제도의 활용 및 보전협약 체결자의 지위확보, 구체적인 사항을 담은 별도의 보전협약규정의 제정으로 제안하였다.

#### □ 선행연구와의 차별성

이처럼 신탁과 관련한 연구는 재산권과 연계한 민사신탁, 지역의 개발 및 도시재생과 연계한 부동산신탁과 관련한 제도적 고찰 및 신탁활용방안에 대한 연구들이 이루어졌으며, 건축자산과 유사한 대상인 문화유산을 중심으로 추진 중인 「문화재보호법」에 따른 문화유산국민신탁의 도입 배경부터 현황, 그리고 활성화를 위한 개선방안을 위한 연구는 활발히 이루어지고 있다.

본 연구는 2015년 시행된 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산을 대상으로 보전·활용에 대한 활성화 방안으로 신탁제도를 도입 및 적용 가능성을 검토하기 위한 연구로, 건축자산을 대상으로 기존에 다루어졌던 신탁제도의 도입 가능성을 검토하고자 한다. 선행연구에서 논의되었던 부동산신탁의 대상을 일반건축물이 아닌 가치 보전이 필요한 건축자산에 초점을 맞추고, 문화재를 중심으로 추진되고 있는 문화유산국민신탁(공의 신탁)을 건축자산에 적용 가능성을 검토하는 것으로 건축자산을 대상으로 소유자, 신탁 관련 전문가들을 대상으로 한 설문 및 면담조사를 통한 실증연구로 추진하는 점에서 기존연구와 차별성이 있다.

[표 1-3] 선행문헌 정리

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
<b>신탁의 개념 및 법제도 관련 연구</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁의 기본구조에 관한 연구</li> <li>•연구자(2006): 정순섭</li> <li>•연구목적: 신탁의 기본구조와 기초가 되는 문제에 대한 일반적인 정리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁의 기본구조에 대해 영미와 일본에서 신탁에 적용중인 법적 내용과 그 범위에 대한 고찰</li> <li>•신탁의 기본구조에 대해 우리나라의 학설과 법적 내용 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁수익권의 법적 성질에 따른 신탁의 기본적 구조를 다섯 가지로 나누어 설명</li> <li>•신탁의 성립에 대해 재산권을 어떠한 방식으로 처리하는지에 따라 그 내용을 구분</li> <li>•수탁자의 제3자에 대한 계약상 책임에 한정하여 유한 책임신탁의 가능성과 신탁의 파산에 대해 기술</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁의 기본 법리에 관한 연구 - 본질과 독립재산성</li> <li>•연구자(2016): 이계정</li> <li>•연구목적: 신탁의 기본 법리 탐구와 신탁제도의 주된 특징인 독립성에 대한 체계적인 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영미신탁법에 대한 검토와 우리나라 신탁법을 비교법적으로 고찰</li> <li>•우리나라의 신탁법상 신탁의 본질 및 독립 재산성 검토를 위해 학설과 판례를 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영미 신탁법 고찰을 통해 수탁자의 재량권과 수익자의 지위 강화를 위한 적절한 조화를 강조</li> <li>•신탁의 본질적 내용을 바탕으로 신탁재산의 독립성을 강조하고 개정된 신탁법의 탄력성 부여 필요성 주장</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 개정 신탁법(안)이 은행 신탁영업에 미치는 영향과 시사점</li> <li>•연구자(2011): 한국금융연구원</li> <li>•연구목적: 개정 신탁법(안)이 은행 신탁영업에 미치는 영향과 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국내 신탁법의 현황과 신탁법 개정안 내용 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁 중 은행신탁을 중점적으로 살펴보고 현황분석을 통해 향후 수요가 증대될 것으로 예상되나 법적 정착의 한계 및 업계의 수동적 자세가 있음을 주장</li> <li>•개정된 신탁법으로 신탁의 범위가 넓어졌고 영업이 확대될 것으로 예상됨에 따라 자본시장법의 정비가 수반되어야 새로운 신탁수요에 효과적으로 대응할 수 있음을 주장</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁제도 개혁과 자산유동화</li> <li>•연구자(2011): 한민</li> <li>•연구목적: 신탁법 개정에 따라 새롭게 도입된 제도를 살펴보고 현행법과 다른 측면을 분석해 주요 쟁점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구방법: 분석하고자하는 신탁을 현행 신탁법과 개정신탁법을 바탕으로 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•개정신탁법을 통해 자산유동화거래에 미치는 영향을 네 가지 신탁(담보권신탁, 자기신탁, 유한책임신탁, 신탁사채)으로 나누어 현행법과 비교하여 설명</li> <li>•개정신탁법은 다양한 자산유동화 거래를 가능하게 하고 금융거래의 활성화를 가능하게 하지만 신탁업의 규제를 하는 자본시장법이 이를 적절하게 수용해야 함을 언급</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 재산승계제로서 민사신탁제도 활용상의 문제점</li> <li>•연구자(2013): 양재모</li> <li>•연구목적: 개정신탁법 내용 중 유언신탁, 유언대용신탁, 수익자연속신탁의 활용가능성 및 문제점을 살펴보고 이를 해결할 방법을 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현행민법상 고령자의 재산승계제도(성년후견제도, 후견제도, 유언과 상속)의 한계점 고찰</li> <li>•개정신탁법상 재산승계제로 도입된 신탁제도(유언신탁, 유언대용신탁, 수익자연속신탁)에 대해 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•개정된 신탁법은 재산승계에 대한 가치관의 변화와 영미법의 수용에 따른 민법과의 충돌 등의 문제가 있음을 주장</li> <li>•재산승계제로서 신탁을 활용하기 위해 법률관계를 명확히 할 필요성 주장</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 민사신탁에 관한 연구</li> <li>•연구자(2010): 최은순</li> <li>•연구목적: 민사신탁의 유용성과 적용법에 관한 고찰 및 민사신탁을 위한 신탁법의 과제 도출 및 방향성 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국내외 문헌조사를 통해 해외(영미, 일본 및 독일)의 신탁법에 관한 비교법적 고찰</li> <li>•신탁의 적용범위 및 민사신탁의 유용성 및 가능성 검토를 위한 사례소개 및 실증적인 분석</li> <li>•국회 계류 중인 신탁법 개정안에 대한 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁의 규모 증대 및 유형의 다양화에 따른 기능별 법적 규율을 적절히 분류해 이에 맞는 규율을 적용해야함을 주장</li> <li>•민법원리에서의 신탁규율과 영미법에 따라 적용된 신탁제도의 조화가 이루어져야함을 주장</li> <li>•사익신탁의 세 가지 모델을 민사신탁의 세 가지 유형으로 변형시켜 적용하고 이에 대한 검토</li> <li>•민사신탁의 세 가지 유형 적용을 위한 법률 개정 등 과제 도출</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 재산관리수단으로서의 자기신탁의 활용에 관한 연구</li> <li>•연구자(2016): 최현태</li> <li>•연구목적: 재산관리 수단으로 자기신탁의 도입 및 활성화를 위해 자기신탁에 대한 규정과 문제점을 검토 및 고찰하여 해결방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁법을 통해 자기신탁의 개념 고찰</li> <li>•해외 사례 검토를 통한 자기신탁 활용 및 입법례 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•재산관리수단으로써 자기신탁을 민사신탁의 관점에서 중점적으로 고찰하고, 외국의 사례에서도 자기신탁을 수용하고 있음을 언급</li> <li>•자기신탁 활용을 둘러싼 논의들을 살펴봄으로써 현재의 법 체제에서 발생할 수 있는 문제점을 설명하고 보완의 필요성을 피력함</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁방식에 관한 비교법적 검토-소유권개념과 수익권의 법적 성질을 중심으로</li> <li>•연구자(2017): 안성포</li> <li>•연구목적: 국내 민법(대륙법)체계 내 소유권개념과 수익자의 수탁자에 대한 권리의 법적 성질을 제대로 파악하고 그에 맞는 신탁방식 해석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁에 대한 대륙법계와 영미법계의 근본적인 차이점 분석</li> <li>•소유권 개념 및 신탁의 법률관계, 수익권에 대한 국내외 비교분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영미법계의 소유권 개념이 우리 민법의 개념과 같다고 할 수 없음을 주장</li> <li>•신탁방식의 설명을 소유권의 이전이 아닌 신탁재산의 명의(권원)를 이전하는 것이라고 해석해야 함을 주장</li> </ul>



구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 국내 신탁서비스의 활성화를 위한 정책방향</li> <li>•연구자(2018): 김영도</li> <li>•연구목적: 우리나라 고령화에 대응하는 방법 중 하나인 신탁서비스 활성화를 위한 정책방향 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•재산관리와 상속 등을 위해 신탁을 활용하는 해외사례(미국, 일본 등) 고찰</li> <li>•국내 신탁서비스 현황 분석을 통한 발전 방향 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁서비스가 다양한 서비스를 제공할 수 있음에도 불구하고 현재 국내 신탁서비스가 특정 서비스 제공에 치우쳐있음을 지적</li> <li>•신탁업자에 금융업자에 대한 규율(자본시장법)을 적용함으로써 다양한 신탁 서비스가 제한되고 있는 만큼 신탁업법의 규율 범위를 넓혀 신탁서비스의 활성화를 이끌어야한다고 주장</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 영국의 신탁과세제도와 그 시사점</li> <li>•연구자(2011): 김종해, 김병일</li> <li>•연구목적: 신탁법 개정에 따른 신탁과세제도의 개편 방향성 및 고려사항 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영국 신탁과세제도를 소득세, 자본이득세, 상속세 측면에서 검토</li> <li>•우리나라 신탁과세제도에 대한 고찰을 통해 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영구구속금지의 원칙을 도입하여 신탁존속기간을 명시 및 사전 소유자산신탁 제도도입의 필요성 주장</li> <li>•조세회피방지를 위한 구체적인 내용 규정, 연속수익자에 대한 명확한 과세요건, 수탁자의 재량권 범위 설정을 통해 국내 신탁과세제도를 개편하여 조세회피를 방지하고 신탁제도를 활성화할 수 있도록 해야 함을 주장</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁이익의 증여세 및 상속세 과세 문제</li> <li>•연구자(2019): 손영철, 이한우</li> <li>•연구목적: 현 민사신탁에 대한 과세 규정을 고찰 및 현 과세의 문제점을 발견하고 조세 회피방지의 필요성 검토 및 개선점을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현재 신탁에 대해서 각 법(법인세, 소득세, 상속세법)에 따라 과세가 어떻게 적용되고 있는지 현황 고찰</li> <li>•각 사례를 바탕으로 수익자 연속형 유언대용신탁 과세를 살펴보고 문제점을 도출 및 개선방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현 상속세법에 의해 민사신탁에 대해 과세가 이루어지고 있으나 별도의 규정 등을 통해 보다 체계적으로 과세하여 조세회피를 방지할 필요가 있으며 이를 위해 증여세를 과세하고, 원본수익자를 위탁자 자신으로 봐야함을 주장</li> <li>•상속세 안분기준의 명확한 규정 및 위탁자를 수입이익의 귀속자로 봐야함을 주장</li> <li>•이중과세의 방지, 소득세 과세의 대상을 개선 필요성 주장</li> </ul>
<b>부동산신탁 및 지역기반 부동산 개발 관련 연구</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 부동산투자신탁제도-미국의 REIT를 중심으로</li> <li>•연구자(1999): 문경희</li> <li>•연구목적: 부동산투자신탁제도의 우리나라 도입이 적정한지 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부동산투자신탁제도의 개념 고찰</li> <li>•미국의 REIT를 중심으로 사례를 파악함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부동산투자신탁의 도입이 고려되고 있으나 부동산 공급이 늘고 수요가 줄은 IMF에 따른 부동산 경기침체의 상황에서는 도입이 적절하지 않다고 주장</li> <li>•법적, 제도가 완비되면 수액투자자의 시장유치를 통해 부동산 경기 및 증권시장의 활성화에 기여할 수 있다고 주장</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 부동산신탁제도의 도입과 향후 발전방향</li> <li>•연구자(2001): 김행중</li> <li>•연구목적: 부동산투자신탁제도의 도입에 따른 향후 발전방향 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•미국의 부동산투자신탁제도를 중심으로 그 내용과 현황을 살펴보고 이를 통해 우리나라 부동산투자신탁제도에 대한 시사점 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•IMF이후 새로운 부동산 제도로 대두되고 있는 부동산투자신탁제도의 내용 및 현황 파악</li> <li>•부동산투자신탁제도의 발전을 위해서는 부동산신탁업의 확대허용, 프로젝트 금융의 활성화, 신탁업무의 활성화 모색 및 신뢰성 회복, 투자자의 손실 보호의 방안이 필요함을 주장</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 부동산투자신탁(REITs)제도의 문제점과 활성화 방안에 관한 연구</li> <li>•연구자(2004): 한규문</li> <li>•연구목적: 부동산투자신탁제도의 재검토를 통해 제도의 효율적 추진 및 활성화 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부동산투자신탁제도를 선행연구와 문헌 연구를 통해 고찰하고 현황파악을 위해 국내외 논문, 이로서, 국내은행의 투자신탁 자료 등을 고찰</li> <li>•선행연구 고찰을 바탕으로 설문지를 만들어 부동산투자신탁에 관련된 109명을 대상으로 설문조사 실시</li> <li>•설문조사 자료 분석을 위해 SPSS를 활용하여 ANOVA를 사용하여 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•부실한 투자자 보호 장치, 사회인식, 미정비된 법령 및 제도와 미비한 사업 인프라로 인해 부동산신탁제도가 활성화되고 있지 못하고 있는 점을 지적하고 이를 위한 개선방안 제시</li> <li>•설문을 분석하여 부동산투자신탁활성화에 필요한 요소들을 파악하고 이에 대한 추진방안 제시</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 도시정비사업 실현성 제고를 위한 부동산신탁제도 연계방안 연구</li> <li>•연구자(2010): 손용만</li> <li>•연구목적: 도시정비사업의 문제점, 한계점을 해결, 개선하여 도시정비사업을 활성화 하기 위해 부동산신탁제도와 연계 주 장하여 그 연계모델을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌조사방식을 통한 도시정비사업 문제 점 파악</li> <li>•신탁법 및 부동산신탁제도 고찰을 통해 도시 정비 사업에 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시정비사업과 토지신탁방식의 연계를 통해 이해 관계자들의 갈등조정, 전문성 및 신뢰성 증진 등을 기 대하여 사업 실현성을 높여줄 수 있다고 주장</li> <li>•부동산신탁회사를 중심으로 사업을 추진하여 실현 성을 높이고 '관리 및 대리사무신탁'을 활용하여 참여 자들의 협력이 가능한 연계운용모델을 제시</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: Development of Real Estate Investment Trust(Reit) Reigmes in Europe</li> <li>•연구자(2011): Anna Mazurczak</li> <li>•연구목적: 유럽의 Reits 현황에 대해 살펴 보고 성공적 투자수단이 될 수 있는지 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•유럽의 Reits 역사와 성과를 고찰하고 Reits의 특징 제시</li> <li>•미국의 Reits 현황을 통계로 제시하고 유 럽과 다른점을 비교</li> <li>•통계를 통해 유럽의 Reits구조와 현황을 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•통계자료를 통해 현재 EU의 Reits구조는 하나로 되 어있는 구조가 아닌 서로 다르게 성장하고 있음을 주 장</li> <li>•유동성, 효율적인 배분과 잠재적 이점이 많은 부동 산자본에 대한 수요가 높은만큼 EU의 고유한 Reit를 만들어 제시해야함을 주장</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 부동산공법상 사권보호에 관한 연 구</li> <li>•연구자(2014): 김상진</li> <li>•연구목적: 부동산공법에서 정하는 장기 미 집행시설부지에서 매수청구에 대한 도입 취지와 절차를 사권보호에 관점에서 살펴봄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•소유재산권에 대한 역사적인 변천을 살 펴보고 국내 법 조항들을 통해 이를 어떻 게 규정, 보호, 제한하고 있는지 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•개인의 재산권이 법에 의하여 보호됨과 동시에 공익 을 위해서 제한되고 있음을 주장</li> <li>•국토의 계획 및 이용에 관한 법률에서 정하는 장기 미 집행시설부지에서 매수청구제도의 절차들을 살펴 보며 사건이 지나치게 제한되고 있는 부분이 있음을 주장</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 예술마을 신탁센터 설립 및 지원조 례 제정 연구</li> <li>•연구자(2014): 광주광역시</li> <li>•연구목적: 광주광역시내 공폐가 문제를 해 결하고 합리적인 예산으로 필요 되는 문화 공간을 공급하는 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•예비적 고찰을 통해 사례를 검토하여 예 술마을과 신탁에 대한 개념 및 시사점 제 시</li> <li>•실제 광주광역시를 대상으로 대상지 선 정 기준을 정하여 예술마을 사업대상지를 선정 한 후 신탁사업을 추진하는 체계를 제시</li> <li>•신탁을 활용한 예술마을의 조성 방향과 단계별 사업 추진계획을 제시하고 마을 조성 지원 조례를 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁을 활용하여 예술 마을 조성 시 적은 예산으로 지 역 주민들에게 문화예술공간을 공급할 수 있으며 지 역은 공공인프라 개선으로 지역 가치가 상승하고 예 술가들은 저렴한 비용으로 작품 활동 가능하다는 내 용 제시</li> <li>•성공적인 신탁을 활용한 예술마을 조성은 민관협력 거버넌스가 전제되는 방식으로 진행되어야한다는 점 을 강조</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 개정「신탁법」에 따른 부동산신탁 제도의 발전 방안에 대한 연구</li> <li>•연구자(2015): 김재희, 노태욱</li> <li>•연구목적: 「신탁법」개정으로 부동산신탁 회사에서 도입가능한 제도 및 상품들을 도 출하고 부동산신탁제도와 상사신탁의 발전 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•2012년 새롭게 개정된「신탁법」의 개정 취지 및 주요 내용 파악</li> <li>•기존 신탁법제도에 대한 선행연구 고찰 과 개정된 「신탁법」취지 및 조항 분석</li> <li>•기존 법령 및 제도와 분석을 통한 장점 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•다양한 신탁 수요에 활용 가능한 개정「신탁법」의 주 요 내용을 정리하고 이에 대한 내용을 표로 제시</li> <li>•개정「신탁법」을 바탕으로 부동산신탁의 새로운 제 도 및 상품출시 방안을 4가지로 제시하고 특히 유한 책임신탁 제도의 소개와 이를 활용한 신탁상품 개발 가능성 제시</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공익신탁을 활용한 유휴부동산 이 용 활성화방안</li> <li>•연구자(2019): 정수현</li> <li>•연구목적: 한국의 공실사회 문제(공실 증가 와 젠트리피케이션)를 해결하기 위한 방법 으로 공익신탁 모델을 제시하고 공익신탁 활성화를 위한 정책을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•신탁의 개념 고찰 후 공익신탁을 활용한 유휴부동산 활용 방안을 제시</li> <li>•시범 사례 2가지를 살펴보고 다른 공유재 산 개발방식과의 비교분석을 통해 정책적 제언</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공실증가와 젠트리피케이션 문제를 해결하기 위해 공익신탁을 이용해 유휴부동산을 활용하는 방안을 제시</li> <li>•부동산 공익신탁 모델의 활성화를 위해 전담 공간청 의 설립과 관련 조례제정을 제시</li> </ul>



구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
<b>공동체토지신탁 법제 및 활성화를 위한 방안</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 토지신탁 활성화 방안 연구</li> <li>•연구자(1996): 정희남, 최수</li> <li>•연구목적: 현재 토지신탁제도의 문제점을 파악하고 토지신탁제도 활성화를 위한 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•토지신탁에 대한 개념과 연구 고찰로 전 개과정과 제도분석</li> <li>•1991년 이후 토지신탁이 제도적으로 도입된 우리나라의 사례를 통해 활용실태 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•토지신탁이 토지이용도를 높일 수 있음에도 제대로 활용되고 있지 못함을 주장하며 토지를 유용하게 관리할 수 있는 방안을 토지신탁을 활용하여 제시</li> <li>•토지신탁을 활용하면 개인 뿐 아닌 사회 및 국가에서도 이용이 낮은 토지를 효율적으로 사용할 수 있음을 주장</li> <li>•토지 신탁이 활성화되지 못한 이유를 경제적, 사회적, 시장의 불안정성으로 주장하며 토지신탁이 활성화되기 위해선 활성화 방향이 먼저 논의되어야함을 언급</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공동체 토지 신탁과 마을만들기</li> <li>•연구자(2012): 전은호</li> <li>•연구목적: 공동체 토지신탁을 소개하고 도입방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동체토지신탁에 대해 고찰</li> <li>•해외(미국, 영국)의 공동체토지신탁 사례 파악을 통해 효과적인 방법 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•비영리 조직이 땅을 영구적으로 소유, 관리하면서 공동체가 만든 가치를 지역 내에서 저장, 공유하는 모델인 공동체토지신탁은 저렴한 주택의 지속적인 공급, 지역공동체의 경제 활성화에 기여하고 있음 주장</li> <li>•공동체토지신탁 관련 제도 및 정책과 연계하여 사회적 경제를 구축할 수 있음을 주장</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 해외 사회주택 공급사례 -공동체 토지신탁 개념과 사례</li> <li>•연구자(2015): 전은호</li> <li>•연구목적: 사회주택의 발전방향을 공동체 토지신탁을 통해 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사회주택의 사례로 미국의 공동체토지신탁을 살펴봄으로써 시사점 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•정책결정자, 공급자, 사용자의 사회주택에서의 역할을 정립하고 더불어 사는 삶의 가치를 기반으로 정책이 완성되어야 함을 주장</li> <li>•사회주택의 한국형 모델을 만들 필요가 있고 전용 리츠 설립 등 사회적 투자방안 등에 대한 준비도 필요함 주장</li> </ul>
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공동체토지신탁의 국내 도입가능성 고찰-국내 지역사회자산화, 대안주거 및 도시재생 사례를 중심으로</li> <li>•연구자(2017): 박성남, 이은석</li> <li>•연구목적: 공동체토지신탁 제도의 도입가능성을 검토하고 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국외(미국, 영국) 공동체토지신탁(CLT) 운영 사례를 조사</li> <li>•국내 사례 연구를 저렴한주택의 공급,관리 부문과 지역관리 부문으로 나누어 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•서울형 Reits의 사례 등으로 볼 때 CLT는 주택 부문에 있어 저렴한주택 공급의 확대에 효과적임을 주장</li> <li>•도시재생의 측면에서 보았을 때 CLT 연계를 통해 지역 커뮤니티 주도의 도시재생관리가 효과적임을 확인하며 관련 제도보완의 검토가 필요함을 주장</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공동체토지신탁을 활용한 신탁형 도시재생회사 설립방안 연구</li> <li>•연구자(2020): 원종혁</li> <li>•연구목적: 공동체토지신탁을 이용한 신탁형 도시재생회사를 설립해 노후 주거지의 도시재생 수단으로 활용할 수 있는 방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공동체토지신탁과 관련된 이론 및 선행 연구 조사를 통해 개념 정리 및 현재 도시재생 정책 과정의 문제점 파악</li> <li>•해외(미국, 영국, 일본)의 공동체토지신탁 추진사례 연구</li> <li>•국내 유사사례 검토를 통해 한국형 공동체토지신탁을 도입하기 위한 시사점 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•해외사례를 통해 공동체토지신탁을 성공적으로 수행하기 위해선 지역 주민들의 참여가 주가 되어야하며 지방정부와 파트너십을 맺어함을 주장</li> <li>•국내 사례를 통해 공동체토지신탁과 유사한 사례를 분석하여 수익 창출방안의 부재와 갈등해결을 위한 코디네이터의 참여의 필요성 언급</li> <li>•한국형 공동체토지신탁에 대한 정확한 개념화와 제도의 안착을 위해선 수익창출안이 함께 모색되어야 함을 주장</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공익신탁의 활성화를 위한 법제 개선방안 연구</li> <li>•연구자(2009): 이증기</li> <li>•연구목적: 공익신탁을 활성화하기 위한 유연화 방안에 대한 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•해외사례를 통한 자선단체 규제 제도와 공익신탁-공익법인 규제 제도에 대해 기술</li> <li>•현재 국내법을 통해 공익신탁 규제 제도 현황에 대한 기술</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공익활동지원법제의 수정을 통해 공익신탁제도를 활성화하기 위한 방법을 다섯가지로 제시</li> <li>•공익신탁이 활성화되기 위해 신탁법상 변경이 필요한 부분을 세 가지로 나누어 제시</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 신탁법의 관점에서 본 공공신탁법리</li> <li>•연구자(2014): 이연갑</li> <li>•연구목적: 학계에서 주장하는 공공신탁법리가 우리 신탁법리에서 정당화될수 있는가에 대한 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•우리나라에서 공공신탁법리의 도입을 주장하는 측의 논의 고찰</li> <li>•미국의 공공신탁법리를 미국의 신탁법과 판례들을 통해 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•위탁자와 수탁자, 수익자의 모호함, 신탁재산의 소유권 성립에 대한 모호함, 신탁설정 의사표시의 부재, 수탁자 의무 부과의 어려움 등의 이유로 우리나라 신탁법에 따라 공공신탁이론이 정당성을 얻기 어렵다고 주장</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구</li> <li>•연구자(2016): 최명식 외</li> <li>•연구목적: 젠트리피케이션 사회문제에 대한 대응방안으로 지역자산화를 주장하고 이에 대한 구체적인 정책 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•젠트리피케이션에 대해 서구와 우리나라의 이론과 대응현황을 고찰</li> <li>•해외 사례를 통한 지역 토지자산화에 대한 개념 고찰 및 적용방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•젠트리피케이션의 선제적인 대응방안이자 새로운 지역발전 전략으로 지역 공유자산의 형성 주장하고 사례를 통해 공유자산 플랫폼의 구축을 제안</li> <li>•공유자산 신탁, 공유자산 금융기관, 공유자산 개발조직으로 나누어 그 역할을 설정하고 이를 위한 법 제정과 제도 마련 등이 필요함을 주장</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 지역기반 부동산개발 플랫폼 구축을 통한 젠트리피케이션 대응 방안</li> <li>•연구자(2017): 최명식 외</li> <li>•연구목적: 젠트리피케이션 문제점을 방지할 수 있는 지역부동산 개발 플랫폼 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•젠트리피케이션과 지역자산화에 대한 고찰</li> <li>•해외 사례를 통해 지역 부동산개발 플랫폼의 개념과 운영방안 등을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역자산화를 토지 및 건물을 공동체의 공유자산으로 전환함으로써 자산에서 발생하는 가치를 지역공동체가 함께 향유하는 과정으로 정의</li> <li>•공동체 토지신탁, 공동체 투자신탁과 해외의 부동산 투자 플랫폼의 사례와 시사점을 살펴봄으로써 지역자산화를 위한 부동산 개발플랫폼 구축 및 정착 가능성을 예상</li> <li>•이를 위해 지역자산화신탁 도입을 주장하고 가칭 지역자산화신탁법 제정 등 도입방안을 구체적으로 제시</li> </ul>
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 사회적 경제 활성화 위한 지역기반 자산관리조직 도입 방안 연구</li> <li>•연구자(2018): 최명식 외</li> <li>•연구목적: 지역기반 자산관리조직의 도입을 위해 사회적 부동산업 창업을 활성화하는 방안과 지역 공유 부동산의 관리운영 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌조사를 통해 사회적 경제 및 지역자산 활용에 관해 검토하고 사회적 부동산에 대한 개념 설정</li> <li>•관련 법·제도 및 정책을 분석하여 부동산 자산관리, 중소기업 및 벤처기업 창업 지원과 사회적 경제조직의 설립 및 운영에 대해 파악</li> <li>•전문가 및 이해관계자 의견수렴을 통해 부동산 개발 및 관리에 대한 내용 파악</li> <li>•사례연구를 통해 지역 자산화 사업 및 지역의 부동산 관리를 추진하고 있는 실태와 문제점 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역기반 사회적 부동산 관리조직이 도입되기 위한 네 가지 전략을 제시(지역부동산 공유구조 확립, 사회적 부동산 창업생태계 구축, 주민투자 활성화, 주민 역량 강화)</li> <li>•전략에 대한 세부 내용을 사례를 통해 법제도의 기반 마련필요성을 주장하고 공공의 역할에 대한 논의의 필요성 언급</li> </ul>
<b>문화유산국민신탁 관련 연구</b>			
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 시민의 힘으로 보존되는 자연과 문화유산 - 내셔널트러스트 운동(자연신탁 국민운동)을 찾아서</li> <li>•연구자(2000): 오성규, 이용식</li> <li>•연구목적: 우리나라의 내셔널트러스트 운동에 대해 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•내셔널트러스트 운동 사무국장과 인터뷰 형식으로 우리나라에서 진행된 내셔널트러스트 운동에 대해 파악</li> <li>•내셔널 트러스트 활성화를 위해 사례를 통해 필요한 사항에 대해 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•보전가치가 있는 자연자원이나 문화, 역사 유물을 보존하고자 하는 내셔널트러스트 운동에 대해 분석</li> <li>•내셔널트러스트 운동의 당면과제로 제도개선을 위한 정부의 역할, 내셔널트러스트 법을 통한 제도 보완, 시민들의 관심과 참여를 주장</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 한국의 자생 내셔널 트러스트 운동의 평가</li> <li>•연구자(2002): 조명래</li> <li>•연구목적: 사례를 바탕으로 한국 내셔널 트러스트 운동의 특징과 한계를 검토하고 해결과제 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•선행연구를 통한 자생 내셔널 트러스트 운동원리의 고찰</li> <li>•한국에서 진행된 대표적 자생 내셔널 트러스트 사례 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사례 검토를 통해 한국의 자생 내셔널 트러스트 운동이 특정 가치와 특정 목표를 위해서 진행됨 점을 주요 한계로 지적</li> <li>•성공적 내셔널 트러스트 운동의 정착을 위해서 시민, 정부, 기업의 참여가 중요하며 더 넓은 범위로 확장되어야함을 주장</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 내셔널 트러스트의 한국화 방안연구</li> <li>•연구자(2002): 전재경</li> <li>•연구목적: 한국형 국민신탁, 공공신탁의 도입 및 운용방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•해외(영국, 미국, 일본)의 공공신탁 고찰</li> <li>•국내 신탁제도(일반신탁, 공익신탁)의 현황 및 국민신탁, 공공신탁에 영향을 미치는 법에 대해 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•단기방안으로는 일본식으로 개별법을 보완하고 조항을 신설하는 등 개별법 정비를 제안했으나 개발역 제력 미흡 등의 한계가 있음을 언급하며 장기방안으로 영국식으로 별도의 특별법 제정을 제안하여 국민신탁 내지 공공신탁의 한국화를 주장함</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 내셔널 트러스트 운동 활성화를 위한 법제연구</li> <li>•연구자(2004): 전재경 외</li> <li>•연구목적: 공유유산신탁 운동 활성화를 위한 법제정 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국내 실태 조사 및 해외(영국, 미국, 호주, 일본)사례를 비교법적 연구를 통해 고찰</li> <li>•우리나라 법제 고찰을 통한 국내신탁제도의 현황 파악</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•사례검토를 통해 영국의 공공신탁제도 접근방법의 특별법 제정을 주장</li> <li>•사례와 우리나라의 현황을 통해 공유유산신탁이 안전하게 유지될수 있는 법제정비방안(특별법)에 대한 구체적 내용 제시</li> </ul>
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 문화유산과 자연환경자산에 대한 국민신탁 활성화를 위한 세제지원 방안 연구</li> <li>•연구자(2007): 전병목 외</li> <li>•연구목적: 문화유산국민신탁과 자연환경 자산국민신탁 법인에 대해 원활한 활동을 위해 조세지원방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 우리나라와 해외 사례를 바탕으로 비영리단체에 대한 과세제도를 법인세와 기부자 과세를 중심으로 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영국, 미국, 호주, 일본의 비영리단체에 대한 법인세와 기부자 과세를 중심으로 파악하여 우리나라의 국민신탁법에 맞는 조세지원방안 제시</li> <li>•국민신탁법인 및 기부자에게 실효성과 형평성에 맞는 세제혜택을 제시해야 한다고 주장</li> <li>•법인기부와 개인기부자에 대한 과세혜택 및 세제혜택을 구분하고 세법 개정을 해야 함을 주장</li> </ul>
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 문화재행정의 법적 한계와 국민의 권리, 토지공법연구</li> <li>•연구자(2008): 김춘환</li> <li>•연구목적: 문화재에 대한 국민의 권리보장 확립을 위한 법적인 제도 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문화재 보호법을 통한 법이론 검토를 통해 문제점 분석</li> <li>•해외사례, 일본의 문화재 보호 법제도 및 사례를 통한 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문화재의 주체가 국민이라는 측면에서 현재 우리나라 문화재 보호법이 지나치게 국가주체로 치우쳐 있음을 파악하고 국민에게 자율적 권리를 주어 행정부 위임결정이 아닌 문화재에 대한 지역 주민 판단으로 해야함을 주장</li> <li>•사례를 통해 문화재향유권에 대해 기술하고 문화재는 국민고유의 특수재산임으로 국민들에게 보호받아야 할 권리가 있다고 주장</li> <li>•국민의 공유재산으로써 문화재를 공공신탁으로 보호받아야하고 문화재 보호법을 전면 개정할 필요성 언급</li> </ul>
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 내셔널 트러스트 운동과 관련법제에 관한 연구</li> <li>•연구자(2009): 이상돈</li> <li>•연구목적: 문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법 제정 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•해외(영국, 미국, 호주, 일본)의 내셔널 트러스트 발생의 역사와 사례 고찰</li> <li>•해외(영국, 미국, 호주, 일본)법률현황을 분석하고 우리나라 국민신탁법에 대해 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대륙법계와 영미법계의 차이를 보이고 민간 내셔널 트러스트 운동 육성을 위한 법률제정의 필요성이 없음을 주장</li> <li>•현재 우리나라의 국민신탁법 제정은 자발적인 내셔널 트러스트 운동을 저해함을 주장하고 법 폐지나 전면 수정에 대한 필요성을 주장</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 역사문화경관 보전 및 조성에 대한 네덜란드와 영국의 최근 동향</li> <li>•연구자(2009): 채미옥 외</li> <li>•연구목적: 해외 사례를 통해 역사문화경관 보전 및 조성에 대한 시사점 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•영국과 네덜란드의 역사문화자산 관리 정책 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국내 역사문화자산 관리뿐만 아니라 그 주변관리에 대한 시사점 제시</li> <li>•문화재 보존 부서와 도시계획 부서가 연계하여 역사적 문화재뿐만 아니라 주변 지역까지 관리 할 수 있도록 해야 함을 주장</li> <li>•국가 예산뿐 아니라 역사문화자산과 관련된 민간기금을 조성하여 자발적 보전체계 구축의 필요성 주장</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 공공정책의 갈등관리를 위한 공유재의 구축에 관한 연구</li> <li>•연구자(2011): 임승빈</li> <li>•연구목적: 개인과 집단의 사회적가치와 경제적 가치가 충돌할 때 갈등을 최소화하거나 회피 할 수 있는 방안에 대해 대안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•선행이론 및 연구 고찰을 통한 공유재 구축의 필요성 제시</li> <li>•사례 검토를 통하여 중간지원조직에 대해 기술</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•이해당사자간 갈등을 최소화하기 위해선 상호간 신뢰와 공유가 가능한 개인과 집단 간의 공유재가 필요하다고 주장</li> <li>•공유재에 대한 개념을 정의하고 확장을 위해선 중간지원 조직의 역할이 중요하다고 주장</li> <li>•영국의 내셔널 트러스트 운동과 한국의 국민신탁운동을 비교하며 현재의 한계점을 제시</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 역사적 건축물의 보존·활용에 대한 민간비영리조직(NPO)의 활동 분석 및 과제</li> <li>•연구자(2012): 박철희</li> <li>•연구목적: 역사적 건축물 및 고유의 문화유산의 보존·활용에 있어서 국내 NPO의 활동과제 도출</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문화재청에 등록된 국내 역사문화유산 NPO기관을 중심으로 활동내용을 분석하고 명확하지 않을시 인터넷, 전화인터뷰를 활용하여 조사</li> <li>•해외 NPO 활동사례분석의 대상으로 히스토리 보스턴사에 대한(HBI)조사를 문헌, 인터넷, 블로그 자료를 활용하였고 불충분한 내용은 이메일을 통한 질의응답을 통해 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국내 역사문화유산 보호 관련 NPO 현황과 실태를 조사하고 주요사업내용추진 내용을 통해 예산확보의 문제, 활용의 문제, 근린지역과의 연계부족 문제, NPO간 연계부족 문제를 제시</li> <li>•미국 HBI의 주요사업 5가지를 조사 및 분석하고 이를 통해 국내 NPO의 접근 방안을 단기, 중기, 장기로 나누어 제시</li> </ul>
11	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 내셔널트러스트 운동 활성화를 위한 정책의 문제점과 개선 방안에 관한 연구</li> <li>•연구자(2012): 채연선</li> <li>•연구목적: 국내 내셔널트러스트 운동 활성화에 실질적으로 기여할 수 있는 내셔널트러스트 정책 개선을 위한 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•내셔널트러스트의 정책 개념과 도입 배경을 단행본, 학위논문, 학술논문 등 각종 발표 자료 및 인터넷 자료를 수집하여 파악</li> <li>•「국민신탁법」내용을 통해 내셔널트러스트 정책의 현황을 파악하고 문화유산국민신탁의 운영현황을 통해 내셔널 트러스트의 정책 문제점 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•「국민신탁법」의 적용 범위가 문화유산국민신탁에 국한되어 있고 자생적 민간단체엔 적용되지 않아 이러한 내용을 개정하여 민간단체도 적용가능하게 해야 한다고 주장</li> <li>•현행 내셔널트러스트 정책은 정부로부터 독립성과 자율성이 인정되는 민간주도가 아니어서 이에 대한 개편 필요성 제시</li> <li>•문화유산 보전을 영구히 할 수 있도록「국민신탁법」에서 관련 규정을 명시할 필요성 주장</li> </ul>
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 문화재보호기금 재원 확충방안 연구</li> <li>•연구자(2012): 손원익, 윤성주</li> <li>•연구목적: 문화재보호기금에 대한 문제점을 파악하고 재원확충방안에 대한 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문화재 담당기관(문화체육관광부, 문화재청, 국민신탁)과 문화재보호기금의 재정 현황 파악</li> <li>•해외사례를 바탕으로 문화재보호기금의 재원확충방안에 대한 고찰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•현재 우리나라에서 문화재보호기금을 받는 방법에 대해 기술하고 한계점을 제시</li> <li>•해외사례를 통해 다양한 방법을 통한 문화재보호기금 재원확충방안을 마련해야한다고 주장</li> </ul>
13	<ul style="list-style-type: none"> <li>•연구명: 국민신탁법상 문화유산 보전협약 활성화를 위한 법정책 연구</li> <li>•연구자(2015): 김지민</li> <li>•연구목적: 국민신탁법인의 보전협약제도 활성화를 위해 필요한 법정책적 방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•국민신탁운동 및 보전협약의 개념과 의의를 외국의 사례와 국내의 인식과 법을 통해 이론적으로 고찰</li> <li>•보전협약의 내용을 유형화하여 보전협약의 주요 쟁점, 문제점을 도출하고 국민신탁법과 정관의 개선방향을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문화재보호를 위한 국민신탁법 상 보전협약의 활용가능성을 높이 보고 이 제도의 내실화 필요성 제시</li> <li>•보전협약 대상의 현실화와 구체화, 보전협약 당사자로 관리단체지정제도의 활용 및 보전협약 체결자의 지위확보, 구체적인 사항을 담은 별도의 보전협약규정의 제정을 개선사항으로 제안</li> </ul>

---

## 제2장 건축자산 신탁제도 도입 여건 분석

1. 신탁의 개념과 유형
  2. 신탁 관련 법제도 분석
  3. 건축자산 관련 신탁 운영 현황 분석
  4. 건축자산 신탁제도 도입 여건과 시사점
- 

### 1. 신탁의 개념과 유형

#### 1) 신탁의 개념

신탁의 사전적 정의는 ‘믿고 맡김’으로 수익자의 이익 등 ‘일정한 목적에 따라 재산의 관리와 처분을 남에게 맡기는 일’<sup>1)</sup>이다.

신탁이란 영미법에서 출현한 제도로서 “신탁의 설정취지는 수탁자의 도산위험을 회피하고, 수익자를 보호하며, 이중과세를 방지하고, 신뢰체계를 통하여 자율적으로 형성된 채권관계에 따라 수탁자에게 신탁의무를 부여하여 수익자를 보호하며, 내용상 유연성을 통한 당사자 간 자유로운 결정을 구축하는 것을 목적으로 한다”.<sup>2)</sup> 신탁은 “재산권을 가진 자(위탁자 또는 신탁설정자, settlor)가 관리자(수탁자, trustee)와의 특별한 신임관계에 기하여 자기 또는 제3자(수익자, beneficiary)의 이익을 위해 당해 재산을 수탁자에게 관리하게 하는 제도”로 정의된다.<sup>3)</sup>

---

1) 표준국어대사전, <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/d8404b406d604468bd74435c51efeef5>, (검색일: 2020.02.03.),

2) John H. Langbein(1997, pp.179-185), 김종해, 김병일(2011, p.143).

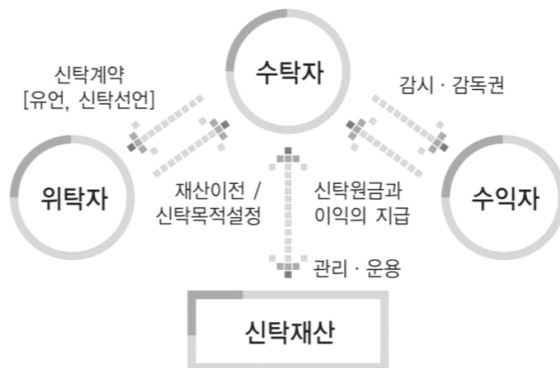
국내 「신탁법」의 정의에 따르면 신탁은 위탁자와 수탁자 간의 법률관계로서 특정 재산의 관리, 처분, 운용, 개발 등 특정한 목적을 설정하고, 위탁자는 해당 재산을 수탁자에게 이전하는 등의 행위를 통해 수탁자에게 신탁 목적에 부합하는 행위를 하도록 권리와 의무를 부여한다.

#### [신탁법]

**제2조(신탁의 정의)** 이 법에서 "신탁"이란 신탁을 설정하는 자(이하 "위탁자"라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "수탁자"라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 "수익자"라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.

출처: 신탁법, 법률 제15022호.

신탁이 성립하기 위해서는 위탁자는 신탁의 대상이 되는 재산을 수탁자에게 이전(신탁 등기)해야 한다. 신탁계약에 따라 수탁자는 소유자 및 권리자로서 신탁재산을 관리·운용하며 이에 따른 이익을 수익자로 설정된 자에게 지급한다. 수익자는 위탁자 본인이거나 배우자, 자녀 등 타인일 수도 있으나, 수탁자(신탁업자)는 신탁 보수 외에 신탁에 따른 이익을 누릴 수 없다.



[그림 2-1] 신탁의 기본적인 분류

(출처: 송두일(2012, p.19.))

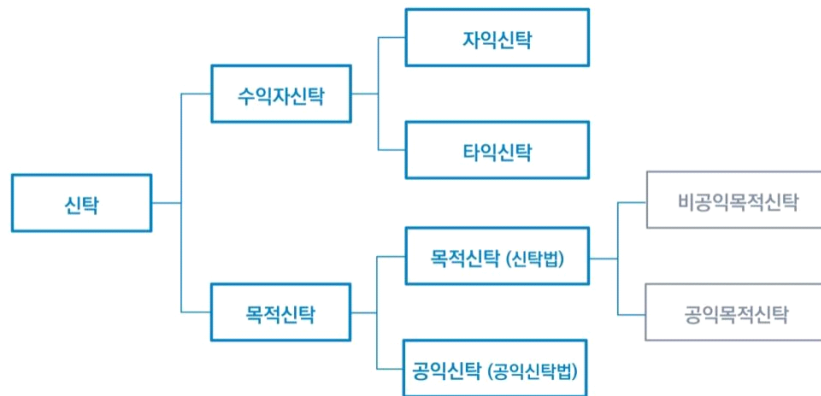
수탁자가 신탁 받을 수 있는 신탁재산의 범위는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제103조(신탁재산의 제한 등)에서 정하고 있다. 이는 금전, 증권, 금전채권, 동산, 부동산, 지상권 등 부동산 관련 권리, 무체재산권(지식재산권 포함) 등으로 다양하며 둘 이상의 재산을 함께 신탁할 수도 있다.

3) 정순섭. (2006). 신탁의 기본구조에 관한 연구. BFL 17권, 서울대학교 금융법센터. 8.

또한 문화유산보호 등 공익을 목적으로 하여 기금이나 정기적인 회비를 납부하는 것도 신탁계약의 한 종류로 볼 수 있다.<sup>4)</sup>

## 2) 신탁의 유형

신탁의 목적은 신탁재산의 독립성이란 특성을 토대로 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁에 필요한 행위를 거쳐 수익자의 이익 또는 특정 목적을 이루고자 하는 것이다.<sup>5)</sup> 신탁의 종류에는 수익자를 위한 수익자신탁과 수익자가 존재하지 않고 특정 목적을 위한 목적 신탁이 있다. 그리고 수익자신탁은 다시 수탁자에게 특정 재산을 이전하는 신탁과 담보권을 설정하는 담보권신탁으로 나눌 수 있다.<sup>6)</sup>



[그림 2-2] 신탁의 기본적인 분류  
(출처: 최수정(2019, p.22.) 재작성)

수익자신탁은 수익자에게 신탁재산으로부터의 이익을 귀속시키기 위한 신탁으로, 재산을 출연하는 위탁자와 신탁재산의 귀속주체인 수탁자, 그리고 이익의 향유 주체인 수익자의 지위를 전제로 한다. 하지만 반드시 세 주체가 존재해야 하는 것은 아니다. 하나의 당사자 지위에 다수인이 존재할 수 있으며, 1인이 여러 당사자의 지위를 겸할 수 있다.<sup>7)</sup> 목적신탁은 수익자에게 신탁재산의 이익을 귀속시키는 것을 제외한 그 밖의 일정한 목적을 위한 신탁으로, 공익목적신탁과 비공익목적신탁으로 구분할 수 있다. 비공익목적

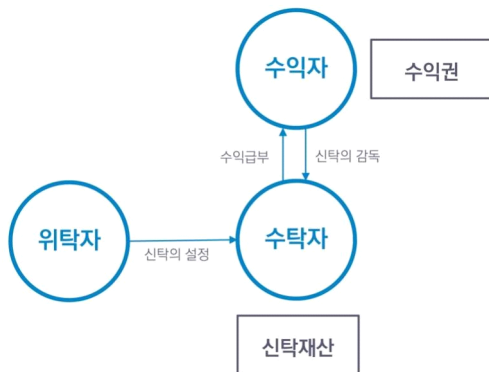
4) 「문화유산국민신탁 정관」 제35조 참고.

5) 김종원. (2019). 민사신탁의 활용과 세무. (주)영화조세통합. 19.

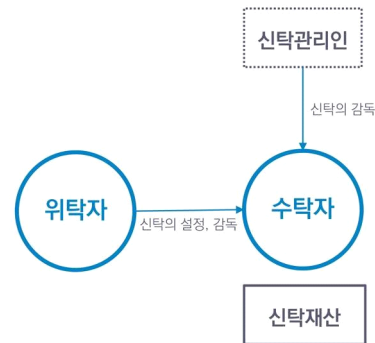
6) 이계정. (2018). 신탁의 기본 법리에 관한 연구. 경인문화사. 10.

7) 최수정. (2019). 신탁법. 박영사. 22.

신탁은 공익목적신탁과 대비되는 개념으로 사익목적신탁이라는 개념이 사용되기도 하지만, 공익목적은 제외한 신탁 모두가 사익목적인 것은 아니며, 두 개의 성격을 겸할 수도 있다. 그러므로 신탁의 목적을 사익목적으로 제한하는 사익목적신탁이라고 하는 개념은 한계가 있으며, 공익목적신탁을 제외한 그 외의 목적신탁을 포괄하는 의미에서 비공익목적신탁이 보다 적절한 용어라고 판단된다. 목적신탁은 「공익신탁법」상의 공익신탁과 「신탁법」상의 목적신탁으로 구분된다. 하지만 공익신탁은 공익사업을 목적으로 하는 신탁으로서 법무부장관의 인가를 받은 신탁을 의미하기 때문에, 공익을 목적으로 하면서도 법무부장관의 인가를 받지 않은 신탁이 발생할 수 있는 예외적인 사항은 「신탁법」의 목적신탁에 관한 규정에 의거할 수 있다. 목적신탁에서는 수익자가 존재하지 않으며 기본적으로 위탁자와 수탁자 양자의 관계가 중심이 된다. 그런데 신탁에 있어서 수탁자는 신탁재산을 취득하고 상당히 넓은 범위의 재량과 권능을 가지고 이를 관리, 처분한다. 이러한 수탁자에 대해 수익자신탁에서는 수익자가 중요한 감독기능을 수행하지만, 목적신탁에서는 그러한 역할을 하는 수익자가 존재하지 않는다.<sup>8)</sup>



[그림 2-3] 수익자신탁의 기본적인 구조  
(출처: 최수정(2019, p.23.) 재작성)



[그림 2-4] 목적신탁의 기본적인 구조  
(출처: 최수정(2019, p.25.) 재작성)

8) 전계서, 23-24.



## 2. 신탁 관련 법·제도 분석

### 1) 「신탁법」과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

신탁 관계를 정하는 법률로는 일반인 간의 사적인 법률관계를 규율하기 위한 일반법인 「신탁법」과 특별법으로서 영리 목적의 신탁업을 포함한 금융투자업을 규율하기 위한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」이 있다.

#### ① 「신탁법」

「신탁법」은 1961년 12월 30일 신탁에 관한 사법적 법률관계를 규정하기 위해 제정<sup>9)</sup>되었다. 「신탁법」은 제정 후 큰 변화가 없다가 2011년 신탁의 활성화를 위해 변화한 경제 현실을 반영하고 국제적 기준에 부합하도록 법령 체계를 전면적으로 개정하였다.<sup>10)</sup>

이 법률에는 신탁 관계인(위탁자, 수탁자, 수익자 등)의 권리와 의무(임무), 신탁재산 집행에 관한 규정, 신탁의 변경 및 종료 등에 관한 사항이 포함되어 있다.

「신탁법」의 입법 취지대로 위탁자는 자신의 재산을 믿을 수 있는 자에게 신탁하고 수탁자는 신탁된 재산을 관리·운용하고 이익을 수익자에게 전달한다. 이 경우 수탁자는 수익자의 이익을 위해 충실히 신탁사무를 처리해야 할 의무를 가지며, 법적으로 수익자의 이익에 반하는 행위는 할 수 없다.<sup>11)</sup> 따라서 신탁을 통해 위탁자는 자신의 자산을 직접 관리하기 어려울 때 전문가(신탁업자)에게 이를 맡겨 보다 효과적으로 해당 자산을 관리할 수 있다. 신탁재산은 강제집행, 담보권 실행 등을 위한 경매, 보전처분(강제집행 등), 또는 국세 등 체납처분을 할 수 없어<sup>12)</sup> 소유자로서는 가압류 등에 대한 방어의 목적으로 사용되기도 한다. 또한 신탁은 상속 설계 측면에서도 유용한 장치로 위탁자는 생전 또는 사후 신탁재산의 수익자를 지정할 수 있다. 생전에는 자신을 수익자로 하여 치매 등 의사결정이 어려운 상황에서도 노후를 대비할 수 있고, 사후에는 수익자를 자신의 가족 등으로 하여 상속 시 발생할 수 있는 상속인들 간의 불화 등을 방지할 수 있다는 장점이 있다.<sup>13)</sup>

9) 우리나라 「신탁법」은 일본의 舊「신탁법」을 대부분 수용하였는데, 일본의 舊「신탁법」은 상신탁만을 염두에 두고 제정되어 수탁자의 의무를 엄격하게 정의함으로써 규제적 성격이 강한 법률이다.(출처: 한국금융연구원, (2011). 개정 신탁법(안)이 은행 신탁영업에 미치는 영향과 시사점. 21.)

10) 국가법령정보센터, 「신탁법」 2011년 7월 25일 개정 이유 (검색일: 2020.05.06.)

11) 「신탁법」 제32조(수탁자의 선관의무), 제33조(충실의무), 제34조(이익에 반하는 행위의 금지) 참고.

12) 「신탁법」 제22조(강제집행 등의 금지) 참고.

13) 단, 피상속인이 신탁한 재산은 상속재산으로 보고, 해당 신탁의 이익을 받을 권리의 가액을 수익자의 증여

이러한 신탁 제도의 효용성에 따라 최근에는 자산가들을 위한 자산형 맞춤 신탁에서 대중을 위한 생활금융형 신탁으로 확대·다변화되고 있다.<sup>14)</sup>

## ② 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

영리를 목적으로 하는 신탁업은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」(이하 「자본시장법」)에 따라 금융투자업의 한 종류로 분류되며 이 법률에 따라 금융위원회로부터 인가를 받은 자만 영업을 할 수 있다.<sup>15)</sup> 신탁업을 포함한 금융투자업은 「상법」에 의한 주식회사이거나 금융기관 등이어야 하며 자기자본 규모, 사업계획, 인력 및 설비, 재무상태와 사회적 신용 등의 요건을 갖추고 예비인가를 거쳐 정식으로 인가를 받을 수 있다.<sup>16)</sup>

이 법률에서는 신탁업자의 영업행위 규칙을 따로 정하고 있는데 무엇보다 수익자에 대한 선량한 관리자로서 신탁업자의 충실의무를 강조하고 있으며 신탁재산의 범위, 재산 및 자금의 운용, 회계처리 등에 관한 사항, 신탁계약에 포함할 사항 등을 규정하고 있다.<sup>17)</sup>

### 【신탁법】

**제109조(신탁계약)** 신탁업자는 위탁자와 신탁계약을 체결하는 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제23조제1항에 따라 위탁자에게 교부하는 계약서류에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. <개정 2020. 3. 24.>

1. 위탁자, 수익자 및 신탁업자의 성명 또는 명칭
2. 수익자의 지정 및 변경에 관한 사항
3. 신탁재산의 종류·수량과 가격
4. 신탁의 목적
5. 계약기간
6. 신탁재산의 운용에 의하여 취득할 재산을 특정한 경우에는 그 내용
7. 손실의 보전 또는 이익의 보장을 하는 경우 그 보전·보장 비율 등에 관한 사항
8. 신탁업자가 받을 보수에 관한 사항
9. 신탁계약의 해지에 관한 사항
10. 그 밖에 수익자 보호 또는 건전한 거래질서를 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

[시행일 : 2021. 3. 25.] 제109조

출처: 신탁법. 법률 제15022호.

재산가액으로 본다(「상속세 및 증여세법」 제9조 및 제33조(신탁이익의 증여)).

14) 미성년후견지원신탁, 성년후견지원신탁, 양육비지원신탁, 치매안심신탁, 상조신탁 등 다양한 신탁상품이 출시됨(출처: 한국경제매거진(2019.11), “KEB하나은행, 노후 자산관리 난제 ‘신탁’으로 풀다”).

15) 신탁업자가 아닌 자는 그 상호 중에 “신탁”이라는 문자 또는 이와 같은 의미를 가지는 외국어문자로서 대통령령으로 정하는 문자를 사용하여서는 아니 된다. 다만, 집합투자업자 또는 「담보부사채신탁법」에 따른 담보부사채에 관한 신탁업, 「저작권법」에 따른 저작권신탁관리업을 영위하는 자는 그 상호 중에 “신탁”이라는 문자 또는 이와 같은 의미를 가지는 외국어문자로서 대통령령으로 정하는 문자를 사용할 수 있다(「신탁법」 제38조제7항).

16) 인가 요건 및 절차 등에 관해서는 「자본시장법」의 하위규정인 「금융투자업규정」에서 상세하게 정함.

17) 「자본시장법」 제102조~제117조의2 까지.

## 2) 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」

「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법(약칭: 문화유산신탁법)」은 국가주도의 문화재보호정책에 대한 한계가 나타나고, 공공자산인 문화재에 대한 보호의 의무가 국가뿐만 아니라 국민 모두가 함께 노력해야 한다는 인식이 대두되면서 민간의 참여를 위한 제도적 기반 마련의 필요성 논의에서 비롯되어 2006년 3월 제정되었다.

### **[문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법]**

제1조(목적) 이 법은 문화유산 및 자연환경자산에 대한 민간의 자발적인 보전·관리 활동을 촉진하기 위하여 문화유산국민신탁 및 자연환경국민신탁의 설립 및 운영 등에 관한 사항과 이에 대한 국가 및 지방자치단체의 지원에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

※ 출처: 문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법. 법률 제17326호.

「문화유산신탁법」은 민간차원에서 자발적으로 추진하는 국민신탁 설립 및 운영의 지원에 관한 사항을 규율하고 있다. 국민신탁은 국민·기업·단체 등으로부터 기부증여를 받거나 위탁받은 재산 및 회비 등을 활용하여 보전가치가 있는 문화유산과 자연환경자산을 취득하고 이를 보전·관리함으로써 현세대는 물론 미래세대의 삶의 질을 높이기 위하여 민간차원에서 자발적으로 추진하는 보전 및 관리 행위라 할 수 있다.

### □ 국민신탁의 대상과 국민신탁법인(수탁자)

이 법에 따른 국민신탁의 대상은 크게 “문화유산”과 “자연환경자산”으로 나뉘는데 건축자산과 관련이 있는 문화유산을 중심으로 살펴볼 필요가 있다. 국민신탁의 대상 중 “문화유산”의 범위는 「문화재보호법」에 따른 문화재, 문화재를 보존·보호하기 위한 보호물 및 보호구역, 그리고 이에 준하여 보전할 필요가 있는 것으로 설정하고 있다. (우수)건축자산은 문화재와 법적으로 구별되나 넓은 의미에서 ‘문화재와 보호물 및 보호구역에 준하여 보전할 필요가 있는 것’이라고 규정한 범주 안에 포함될 수 있을 것으로 판단된다.

「문화유산신탁법」의 핵심사항은 문화유산을 보전·관리하기 위한 수탁자로서 ‘문화유산국민신탁’을 설립에 관한 내용이다.<sup>18)</sup> 이 법에 따라 문화유산국민신탁은 문화재청장의 인가를 받아 법인으로 설립하며, 조직 구성 및 운영 등에 관한 사항도 법으로 정하고 있어 순수하게 민간차원에서 자발적으로 설립·운영되는 기관은 아니라고 할 수 있다.

18) 「문화유산신탁법」 제3조(국민신탁법인의 설립), 자연환경자산에 대해서는 ‘자연환경국민신탁’을 설립.

## □ 문화유산 신탁계약과 신탁재산의 운용

문화유산의 신탁계약은 신탁자가 재산을 신탁하는 경우와 관리위탁을 조건으로 관리신탁계약을 체결하는 경우로 나뉜다. 신탁자가 문화유산국민신탁에게 재산을 신탁하는 경우에는 영구신탁으로 하며, 관리위탁을 조건으로 하는 경우에는 관리신탁계약을 체결하게 된다. 정기적인 회비를 납입하는 것도 신탁계약의 한 종류로 볼 수 있다.<sup>19)</sup>

문화유산국민신탁의 재산은 보전재산, 지정기탁재산, 위탁(수탁)재산, 일반재산으로 구분할 수 있다. 보전재산은 국민신탁법인이 매입 또는 증여받은 문화유산을 말하며 이는 매각·교환·양여·담보 또는 신탁하거나 출자의 목적으로 제공하지 못한다.<sup>20)</sup> 지정기탁재산은 보전재산의 매입·보전 또는 관리로 용도를 지정하여 기탁된 현금·유가증권 또는 부동산 등의 재산으로 기탁자와 합의한 경우를 제외하고는 그 용도를 변경할 수 없는 것이 원칙이다.<sup>21)</sup> 위탁(수탁)재산은 기관의 고유재산은 아니며 국가 및 지자체, 법인, 개인 등 소유의 문화유산으로서 문화유산국민신탁이 관리단체가 되어 보전·관리하는 것을 말한다. 이때 문화유산국민신탁은 국가 및 지자체의 해당 문화재 매입을 대행하기도 한다. 일반재산은 보전재산을 제외한 것으로 일반 국민 등으로부터 모금하는 회비 및 기부금 등으로 조성되며 문화유산(보전재산)의 매입 및 보전·관리와 운영경비 등으로 사용할 수 있다.<sup>22)</sup> 문화유산국민신탁은 보전재산을 활용하여 이용료 또는 입장료를 부과·징수함으로써 일반재산으로 기관 및 보전재산의 운영 경비를 충당하기 위한 수익을 얻기도 한다.<sup>23)</sup>

## □ 문화유산의 소유자 등과의 보전협약

문화유산국민신탁은 문화유산을 보전재산으로 매입·취득하지 않고도 보전활동을 할 수도 있다. 문화유산국민신탁은 문화유산의 소유자·점유자 또는 대리인과 협약을 체결하고 해당 문화유산의 보전·관리를 간접적으로 지원하거나 이를 대차하여 직접 보전활동을 할 수 있다.

문화유산국민신탁과 문화유산의 소유자·점유자 또는 대리인과 체결하는 보전협약의

---

19) 「문화유산국민신탁 정관」 제35조.

20) 「문화유산신탁법」 제10조(재산의 보전 및 운용).

21) 「문화유산신탁법」 제11조(지정기탁재산).

22) 「문화유산신탁법」 제10조(재산의 보전 및 운용), 제22조(모금).

23) 「문화유산신탁법」 제12조(문화유산 및 자연환경자산의 매입), 제13조(이용료 및 입장료).

내용은 보전·관리지원 협약, 공공활용 협약, 개발유보 협약, 역사문화환경 보전관리 협약, 주위 통행협약, 대차협약 등이며 협약 기간(10년 이상이 원칙)과 허용 또는 제한되는 행위에 관한 사항이 포함된다. 또한 보전협약을 체결한 문화유산의 권리관계가 변경된 때에는 새 권리자는 전 권리자의 권리·의무를 승계하도록 되어 있다.<sup>24)</sup>

#### □ 문화유산국민신탁에 대한 국가 및 지자체의 지원

문화유산국민신탁의 활동을 지원하기 위해 국가 및 지방자치단체는 국민신탁법인 또는 국민신탁법인과 보전협약을 체결한 법인·단체에 대하여 보전재산의 보전·관리에 소요되는 경비의 일부를 지원한다.<sup>25)</sup> 또한 이 법에는 국민신탁법인에 출연 또는 기부된 재산과 국민신탁법인에 대하여 조세 감면을 할 수 있도록 근거가 마련되어 있다.<sup>26)</sup> 이에 따라 「지방세특례제한법」에 따라 국민신탁법인이 그 고유업무에 직접 사용하기 위하여 취득하는 부동산에 대해서는 취득세를, 고유업무에 직접 사용하는 부동산에 대해서는 재산세 및 「지방세법」에 따른 지역자원시설세를 각각 2021년 12월 31일까지 한시적으로 면제하고 있다.<sup>27)</sup>

### 3) 「공익신탁법」

「공익신탁법」은 공익을 목적으로 하는 신탁에 관하여 「신탁법」에 대한 특례를 정하여 공익사업을 증진하기 위해 2014년 3월 제정되었다.<sup>28)</sup> 이 법은 그동안 「신탁법」상 공익신탁은 소관 주무관청별로 흩어져 관리·감독되고 있어 정부 차원의 통일적·전문적인 공익활동 지원이 곤란했던 문제를 개선하여, 공익신탁에 대한 관리·감독 권한을 법무부장관의 권한으로 일원화하였다. 또한 공익신탁을 법무부장관이 전담하여 공익활동을 지원하는 동시에 허가제를 인가제로 완화하여 누구나 쉽게 공익신탁을 이용할 수 있도록 하고, 공익신탁에 공시 제도 도입 등 투명성 및 효율적 감독 강화 방안을 마련하였다.<sup>29)</sup>

---

24) 「문화유산신탁법」 제19조(보전협약), 「문화유산국민신탁 정관」 제46조(보전협약).

25) 「문화유산신탁법」 제16조(재정지원).

26) 「문화유산신탁법」 제15조(조세감면).

27) 「지방세특례제한법」 제53조(사회단체 등에 대한 감면).

28) 「공익신탁법」 제1조(목적).

29) 「공익신탁법」(시행 2015. 3. 19) 제정이유(출처: 국가법령정보센터).

## □ 공익신탁의 대상과 수탁자

‘공익사업’은 용어 그대로 공익을 증진시키기 위한 사업으로, ‘공익신탁’은 공익사업을 목적으로 하는 「신탁법」에 따른 신탁으로서 법무부장관의 인가를 받은 것을 말한다.

### 【「공익신탁법」에 따른 공익사업의 유형(제2조제1항)】

1. "공익사업"이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 학문·과학기술·문화·예술의 증진을 목적으로 하는 사업
- 나. 장애인·노인, 재정이나 건강 문제로 생활이 어려운 사람의 지원 또는 복지 증진을 목적으로 하는 사업
- 다. 아동·청소년의 건전한 육성을 목적으로 하는 사업
- 라. 근로자의 고용 촉진 및 생활 향상을 목적으로 하는 사업
- 마. 사고·재해 또는 범죄 예방을 목적으로 하거나 이로 인한 피해자 지원을 목적으로 하는 사업
- 바. 수용자 교육과 교화(敎化)를 목적으로 하는 사업
- 사. 교육·스포츠 등을 통한 심신의 건전한 발달 및 풍부한 인성 함양을 목적으로 하는 사업
- 아. 인종·성별, 그 밖의 사유로 인한 부당한 차별 및 편견 예방과 평등사회의 증진을 목적으로 하는 사업
- 자. 사상·양심·종교·표현의 자유 증진 및 옹호를 목적으로 하는 사업
- 차. 남북통일, 평화구축, 국제 상호이해 증진 또는 개발도상국에 대한 경제협력을 목적으로 하는 사업
- 카. 환경 보호와 정비를 목적으로 하거나 공중 위생 또는 안전의 증진을 목적으로 하는 사업
- 타. 지역사회의 건전한 발전을 목적으로 하는 사업
- 파. 공정하고 자유로운 경제활동이나 소비자의 이익 증진을 목적으로 하는 사업
- 하. 그 밖에 공익 증진을 목적으로 하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

[시행령] 제2조(공익사업) 「공익신탁법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호하목에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

- 1. 국토의 합리적 이용, 정비 또는 보전을 목적으로 하는 사업
- 2. 국민생활에 필수적인 재화(財貨)나 용역의 안정적 공급을 목적으로 하는 사업
- 3. 법 제2조제1호하목부터 파목까지의 사업 또는 제1호·제2호의 사업에 준하는 것으로서 공익 증진을 목적으로 하는 사업

※ 출처: 공익신탁법, 법률 제15022호

공익신탁은 기부자와 수탁자 간에 신탁계약을 체결하고 법무부의 인가만 받으면 즉시 설정할 수 있고, 별도의 조직을 운영할 필요가 없어 공익법인의 설립에 비해 상대적으로 적은 관리비용이 소요된다. 이때 위탁자는 기부하는 사람이 되며 수탁자는 기부재산을 신탁계약에서 정한 목적으로만 사용할 수 있으므로 위탁자의 의지대로 재산이 사용된다. 또한 공익신탁의 운영·회계를 법무부가 관리·감독하고 사업계획서 및 사업보고서 등 공익신탁의 활동내역이 담긴 주요 현황을 공시하여 신탁재산 사용에 관한 투명성이 보장된다.<sup>30)</sup> 공익신탁은 주로 경제적 어려움을 겪는 이들이나 장애인, 아동, 청소년, 탈북자 등이 수혜자가 되며 환경 보호 등을 위한 사업에도 쓰이고 있다.

공익신탁의 수탁자는 공익법인뿐 아니라 법에서 정하는 결격사유만 없으면 개인, 금융기관, 공익단체 등 누구나 될 수 있다. 그러나 법무부 공익신탁공시시스템에 열람된 공시내용을 보면 총 27개 공익신탁이 있고 수탁자는 하나은행(22개), 국민은행(3개), 유안

30) 법무부 공익신탁공시시스템. <https://www.trust.go.kr/introduction.do>(검색일: 2020.5.20.)).

타증권(1개), 부산은행(1개) 등 4개 기관에 불과하여 본 제도의 좋은 취지에도 불구하고 크게 활성화되어 있지 않음을 알 수 있다.<sup>31)</sup>



[그림 2-5] 공익신탁의 기본 구조

(출처: 법무부 공익신탁공시시스템, <https://www.trust.go.kr/process.do>(검색일: 2020.5.24.))

## □ 공익신탁재산의 운용과 조세 감면

공익신탁은 이 법에서 정하는 사항이 아니면 기본적으로 「신탁법」을 따르게 되어 있는데 신탁재산의 운용이 일반 신탁과 다른 점은 공익신탁이 공익을 목적으로 하는 만큼 신탁재산의 운용소득 중 70% 이상을 공익사업에 사용해야 한다는 것이다. 또한 원칙적으로 공익을 목적으로 신탁재산을 운용하는 수탁자와 신탁관리인은 신탁사무 수행에 필요한 경비 외에 보수 등을 지급받지 못한다.<sup>32)</sup>

「공익신탁법」에는 “공익신탁에 출연하거나 기부한 재산에 대한 상속세·증여세·소득세·법인세 및 지방세는 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 감면할 수 있다”<sup>33)</sup>고 되어 있다. 실제로는 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에는 공익신탁재산에 관한 사항은 나타나 있지 않으나, 「상속세 및 증여세법」에서 공익신탁을 통해 증여자가 공익법인 등에 출연하는 증여재산은 과세가액에 산입하지 않도록 규정<sup>34)</sup>되어 있다.

31) 법무부 공익신탁공시시스템 공시서류 열람 내용을 토대로 작성(<https://www.trust.go.kr/trust.do>, 검색일: 2020.5.20.).

32) 「공익신탁법」 제12조(운용소득의 사용), 제13조(수탁자 등의 보수등).

33) 「공익신탁법」 제28조(조세 감면 등).

34) 「상속세 및 증여세법」 제52조(공익신탁재산에 대한 증여세 과세가액 불산입).



### 3. 건축자산 관련 신탁 운영 현황 분석

#### 1) 건축자산 가치 보전·활용 측면에서 살펴본 문화유산신탁

##### ① 문화유산국민신탁

##### □ 설립배경 및 목적

문화유산국민신탁은 「문화유산신탁법」에 근거하여 2007년 3월 20일 법인으로 설립되었으며, 보전가치가 있는 문화유산을 취득·보전·관리·활용함으로써 '삶의 질'을 향상시키고, 문화유산에 대한 민간의 자발적인 참여를 촉진하는 것을 목적<sup>35)</sup>으로 한다.

문화유산국민신탁은 법률에 따라 10년마다 문화유산의 취득 및 보전·관리를 위한 기본계획을 수립해야 한다. 이 기본계획에는 문화유산의 취득 및 보전·관리를 위한 목표 및 추진전략에 관한 사항과 더불어 보전재산으로 취득할 필요가 있는 대상물의 조사 및 목록작성에 관한 사항도 포함된다. 문화유산국민신탁은 기본계획에 따라 매년 시행계획을 세우고, 보전재산 각각에 대한 보전·관리계획도 수립한다. <sup>36)</sup> 이외에도 문화유산국민신탁이 수행하는 구체적인 사업에 대해서는 문화유산국민신탁 정관에서 정하고 있다.

##### [문화유산국민신탁이 수행하는 사업 내용(정관 제4조)]

1. 국민신탁법 제5조부터 제7조까지의 규정에 따른 문화유산의 취득·보전·관리·활용에 관한 기본계획, 시행계획, 보전·관리계획의 수립과 시행에 관한 사업
2. 국민신탁법 제8조에 따른 보전가치가 있는 문화유산의 조사 및 공고에 관한 사업
3. 국민신탁법 제13조에 따라 보전재산을 이용한 수익사업과 그 밖에 문화유산국민신탁의 목적 달성을 위하여 필요한 범위 내에서 문화재청장의 승인을 얻은 각종 수익사업
4. 국민신탁법 제19조에 따른 문화유산의 소유자·점유자 또는 대리인과의 보전협약 체결 및 시행에 관한 사업
5. 국민신탁법 제22조에 따른 문화유산의 매입·보전·관리·활용을 위한 모금사업
6. 문화유산국민신탁의 확산과 발전을 위한 연구·교육·홍보에 관한 사업
7. 문화유산국민신탁에 관한 국제협력 및 교류에 관한 사업
8. 문화유산의 보전·관리활동을 수행하고 있는 국가, 지방자치단체, 민간단체 및 관련기관과 상호 협력 및 지원에 관한 사업
9. 그 밖에 국민신탁법의 정신에 따른 문화유산의 취득·보전·관리·활용에 관한 사업

※ 출처: 문화유산국민신탁. (2018). 문화유산국민신탁 관계법·규정집.

##### □ 신탁계약 유형 및 신탁재산의 관리방법

문화유산국민신탁에서는 신탁업무를 영구신탁, 관리신탁, 협약체결 등으로 추진한다.

35) 문화유산국민신탁 홈페이지, <https://nationaltrustkorea.org/greeting/> (검색일: 2020.02.10.).

36) 「문화유산신탁법」 제5조(기본계획), 제6조(시행계획), 제7조(보전·관리계획), 제8조(문화유산 및 자연환경자산 목록작성 및 공고)의 내용을 토대로 작성.



신탁자가 문화유산국민신탁에게 재산을 신탁하는 경우에는 영구신탁으로 진행하며, 신탁자와 관리위탁을 조건으로 관리신탁계약을 체결하여 추진한다. 문화유산국민신탁은 신탁자와 포괄적인 신탁관계를 설정하는 기본협약을 체결하거나 개별 신탁행위별로 신탁계약을 체결한다. 문화유산국민신탁은 신탁자와 신탁계약을 체결한 후, 신탁재산대장에 기본협약이나 개별 신탁행위별 신탁계약 내용을 작성하고 신탁자에게 신탁증서를 줘야 한다. 단, 정기적인 회비를 납입하는 신탁자의 경우에는 문화유산국민신탁이 정하는 회원가입신청서로 신탁계약의 체결을 갈음한다.<sup>37)</sup>

보전협약은 소유권 이전이 아닌 문화유산 소유자와 국민신탁법인 간의 협의를 통해 진행되는 방식이나 현재까지 체결된 사례는 없다.<sup>38)</sup> 이는 문화유산 소유자의 적극적인 참여가 필요한 영역으로, 보전협약을 체결하기 위해 논의되었던 사례는 많았지만 협의 과정에서 소유주가 요구하는 조건을 충족할 수 없는 경우가 많아 체결까지 되기에는 한계가 있는 실정이다. 보전협약의 체결이 활성화되기 위해서는 소유자의 적극적인 참여를 유도할 수 있도록 보전협약 체결에 따른 인센티브가 마련될 필요가 있다.

#### □ 보전 및 수탁재산 현황

문화유산국민신탁의 재산은 크게 “보전재산”과 “일반재산”으로 나뉘는데 “보전재산”은 법인의 재산 중 문화유산에 해당하는 것을 말하고, “일반재산”은 기금 등 보전재산을 제외한 것을 말한다. 보전재산의 매입은 해당 문화유산에 대한 조사와 자문위원회 자문을 거쳐 최종적으로 이사회 의결을 통해 결정하게 된다. 한편 “지정기탁재산”은 문화유산의 매입·보전 또는 관리로 용도를 지정하여 기탁된 현금유가증권 또는 부동산 등의 재산으로 기탁자와 합의한 용도로만 사용되어야 한다.

문화유산국민신탁의 보전 및 지정기탁재산, 수탁재산 현황을 살펴보면, 2019년 12월 31일 기준으로 보전재산 3건, 지정기탁재산 3건, 수탁재산 4건이 있다.

보전재산과 지정기탁재산은 소유자로부터 매입을 하거나 증여를 받은 것으로 문화유산국민신탁이 직접 소유하는 재산이고, 수탁재산은 문화재청으로부터 위탁을 받아 매입 후 관리·운영을 맡는 것으로 법인의 소유가 아니다.

37) 문화유산국민신탁. (2018). 문화유산국민신탁 관계법·규정집. 31-32 내용을 바탕으로 정리.

38) 문화유산국민신탁에서 현재 보전협약이 논의되고 있는 사례가 1건(전남 나주 남평 주조장) 있으며, 문화유산국민신탁에서 소유주와의 보전협약 체결을 통해 임대하여 보전·관리할 예정이다(출처: 문화유산국민신탁 김영경 기획운영부장과의 인터뷰(2020.5.8.) 내용).

[표 2-1] 문화유산국민신탁의 보전 및 수탁재산 현황(2019년 12월 31일 기준)

구분	명 칭	소 재 지	취득일 (관리단체지정)	매입·증여금액 (단위:원)	면적(㎡)		
보 전 재 산	이상 옛집 터	서울 종로구 통인동 154-10	'09.7.10	300,000,000	지번	면적	총면적
					154-10	75.3	75.3
					건축물	32.02	소매점, 주택
	윤경렬 옛집	경북 경주시 인왕동 268-2, 268-3	'10.12.22	170,000,000	지번	면적	총면적
					268-2	413	846
					268-3	433	
	군포 동래정씨 동래군파 종택 (경기도 문화재자료 제95호)	경기 군포시 속달동 24-4	'11.7.25 (증여)	1,141,219,800 (시가표준액)	건축물	227.10	1동1층 외
					지번	면적	총면적
					24-4	1,991	1,991
	소 계			1,611,219,800	건축물	216.05	1동
					대지면적 : 2,912.3㎡(882.5평)		
					건축면적 : 475.17㎡(143.9평)		
지 정 기 탁 재 산	윤경렬 옛집 주변농지	경북 경주시 인왕동 267-3	'11.1.24 (증여)	15,652,000 (감정평가액)	지번	면적	총면적
					267-3	301	301
					건축물	32.02	소매점, 주택
	군포 동래정씨 동래군파 종 택 주변농지	경기 군포시 속달동	'11.7.25 (증여)	3,007,184,600 (시가표준액)	지번	면적	총면적
					13개 필지	16,015	16,015
					건축물	227.10	1동1층 외
	이상의 방 (이상의 집 증축 건물)	서울 종로구 통인동 154-10	'16.7.27 (증여)	270,708,042 (장부가액)	지번	면적	총면적
					154-10	10.99	10.99
					건축물	216.05	1동
	소 계			3,293,544,642	농지면적 : 16,316㎡(4,935.6평)		
					건축면적 : 10.99㎡(3.32평)		
수 탁 재 산	구 보성여관 (등록문화재 제132호)	전남 보성군 별교읍 별교리 640-2	'08.6.20 ( '08.7.17)	471,778,600	지번	면적	총면적
					640-2	433	529
					640-5	89	
					641-12	7	
					건축물	368.26	1동2층
	울릉 도동리 일본식가옥 (등록문화재 제235호)	경북 울릉군 울릉읍 도동리 142 외 1필지	'08.7.14 ( '08.8.11)	821,255,500	지번	면적	총면적
					142	255	506
					143	251	
					건축물	128.02	1동2층
	부산 수정동 일본식 가옥 (등록문화재 제330호)	부산 동구 수정동 1010, 1009-9	'10.12.22 ( '11.4.20)	1,321,639,720	지번	면적	총면적
					1010	660	682
					1009-9	22	
					건축물	332.76 272.62	1동 2층 제시 외
	대전 소대현·호연재 고택 (중요민속문화재 제290호)	대전 대덕구 송촌동 198-3, 198-4	'14.4.16 ( '14.6.23)	2,005,179,000	지번	면적	총면적
					198-3	982	2,813
					198-4	1,831	
					건축물	246.60	기와지붕 단층 주택
	소 계			4,619,852,820	대지면적 : 2,699㎡(817.8평)		
					건축면적 : 1,348.26㎡(408.56평)		
총합계	10 개소			9,524,617,262	대지면적 : 5,611.3㎡(1,700.4평)		
					건축면적 : 1,834.4㎡(554.9평)		
					농지면적 : 16,316㎡(4,935.6평)		

출처: 문화유산국민신탁 홈페이지. 2019년 문화유산국민신탁 재산현황. [https://nationaltrustkorea.org/greeting/property/?board\\_name=property&order\\_by=fn\\_pid&order\\_type=desc&list\\_type=list&vid=20](https://nationaltrustkorea.org/greeting/property/?board_name=property&order_by=fn_pid&order_type=desc&list_type=list&vid=20) (검색일: 2020.5.15.).

## □ 신탁설립 자산 및 운영재원

문화유산국민신탁의 설립자산은 설립위원, 회원 또는 정부 등이 출연한 자산으로 하며, 사업 및 운영에 필요한 재원 등의 경비는 출연금, 회비, 이용료, 입장료, 보조금, 찬조금, 후원금, 기부금, 재산으로부터의 과실수익, 사업수익, 차입금 등으로 충당한다.<sup>39)</sup>

문화유산국민신탁의 연도별 재산현황을 살펴보면, 설립한 2007년에 문화유산 매입·보전·관리에 지정기탁한 재산 및 투자자산 등을 기반으로 운영재원을 마련하였으며, 2009년과 2010년에는 문화유산 보전을 위한 매입을 통해 보전재산을 취득하였다. 2011년에는 소유자의 증여를 통해 보전재산을 취득하였고, KB국민은행으로부터 지정기탁방식으로 문화유산 매입금을 기부 받아 소유하고 있다. 실질적인 문화유산국민신탁의 문화유산 보전 및 관리를 위한 사업 및 관리 재원은 대부분 회원들의 회비와 기부금으로 모금된 일반재산으로 이루어지는데, 2007년 35백만 원으로 시작하여 2008년 94백만 원, 2009년 549백만 원, 2010년 451백만 원, 2011년 1,867백만 원으로 급증하기 시작하여 2019년에는 25,307만원이 모금되었다.

매년 회원들의 회비와 기부금으로 구성되는 일반재산이 증가되고 있지만, 문화유산국민신탁 설립의 주요 목적인 문화유산 보전·관리를 위한 매입과 보전·활용 사업을 추진하기 위한 비용을 마련하는 것은 현실적으로 어려움이 있으며, 문화유산 소유자의 자발적인 증여나 기부 등의 방식을 기대하는 것에도 한계가 있는 실정이다.

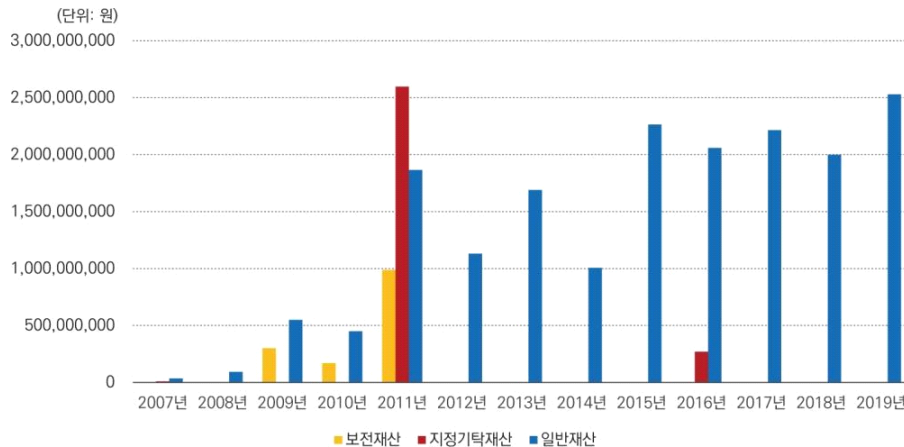
[표 2-2] 문화유산국민신탁 연도별 재산현황(2007년~2019년)

(단위 : 원)

	보전재산	지정기탁재산	일반재산
2007년	-	10,200,000	34,760,987
2008년	-	-	93,600,000
2009년	300,000,000	-	548,785,000
2010년	170,000,000	-	450,827,000
2011년	986,898,000	2,596,569,000	1,866,788,000
2012년	-	-	1,131,500,000
2013년	-	-	1,690,288,000
2014년	-	-	1,006,526,000
2015년	-	-	2,263,689,000
2016년	-	270,708,042	2,058,139,000
2017년	-	-	2,215,569,279
2018년	-	-	1,998,667,694
2019년	-	-	2,530,686,289

출처: 문화유산국민신탁 홈페이지. <https://nationaltrustkorea.org/greeting/property>(검색일: 2020.5.18.) 자료를 바탕으로 작성

39) 문화유산국민신탁(2018, p.32) 내용을 바탕으로 정리.



[그림 2-6] 문화유산국민신탁 연도별 재산 현황(2007년~2019년)

(출처: 문화유산국민신탁 홈페이지, <https://nationaltrustkorea.org/greeting/property>(검색일: 2020.5.18.) 자료를 바탕으로 작성)

## □ 문화유산국민신탁 운영사례

이상의 옛집 터는 문화유산국민신탁이 매입한 첫 번째 문화유산(보존자산)으로 국고지원금 없이 기부금과 회비로 매입비를 충당하였다. 문화유산국민신탁은 비영리문화단체인 아름지기재단과 함께 '이상의집' 문화공간 조성 사업을 추진하였는데 이때 아름지기재단이 건립한 '이상의 방'은 2016년 문화유산신탁에 지정기탁하였으며, 2016년 7월 1일부터는 문화유산국민신탁에서 직접 운영·관리하고 있다.

군포 동례정씨 동래군파 종택은 문중 자손의 강력한 보전 의지에 의해 증여된 사례이다. 종택 부지가 위치한 지역은 군포시 도시계획에 개발계획으로 수립되어 있어 수용될 위기에 놓여 있었으나, 문화유산신탁을 계기로 개발계획을 변경하게 되었다. 증여 시 종택과 주변 부지도 함께 증여했는데, 당시 증여자는 귀농운동본부를 운영하고 있어 증여하는 토지에 유기농 공동체 마을을 조성해 줄 것과 종택에 현재 거주하고 있는 친척이 1년 동안 거주할 것을 조건으로 증여하였다. 그러나 해당 사업을 추진할 수 있는 예산 마련이 어려워 현재까지 실행을 못하고 있다. 2000년 경기도문화재자료로 지정되었으나 경기도로부터 문화재 보수를 위해 지원받은 예산은 없으며, 문화유산국민신탁의 자체 예산 13억 원을 마련하여 보수를 완료하였다.

경주 윤경렬 옛집은 고창 윤경렬 선생이 1975년부터 1999년 작고 전까지 25년간 거주했던 곳으로 윤경렬 선생 사후 유족의 형편이 어려워짐에 따라 선생의 지인이 매입하여 선생의 후손들을 거주하게 하였다. 이후 소유가 어려워져 경매에 넘어가 관리되지 않고 있던 것을 문화유산국민신탁이 2010년 국민은행으로부터 기부 받은 자금으로 매입하

였다. 매입 후 문화유산국민신탁은 2011년 윤경렬 옛집을 정비하고자 고청기념사업회와 협약을 체결하였고, 고청기념사업회는 윤경렬 옛집 주변 매입한 토지를 문화유산국민신탁에 무상으로 증여하였다.<sup>40)</sup>

등록문화재인 보성여관은 문화유산국민신탁이 문화재청으로부터 관리단체로 지정받아 위탁관리하고 있다. 2년간의 복원사업을 거쳐 2012년 6월 7일 예전 모습을 되찾은 ‘보성여관’을 새롭게 개관하게 되었다. 새롭게 복원된 보성여관은 별교와 보성여관의 역사를 담고 있는 전시장과 차와 음료를 마실 수 있는 휴식공간인 카페, 다양한 문화체험 공간인 소극장, 그리고 소설 속 남도여관을 느낄 수 있는 숙박동으로 이루어져 있으며, 2층은 다목적 문화체험공간으로 활용하고 있는 다다미방이 있다.<sup>41)</sup> 보성여관은 개관 후 많은 사람들이 찾는 보성군의 대표적인 장소로 대두되었으며, 주말에는 숙박동 전체가 예약이 완료되는 등 방문객의 빈도가 높다. 보성여관은 개관 후 현재까지 국가보조금을 포함하여 자체 수익금으로 운영·관리되고 있지만 높은 인지도에도 불구하고 큰 수익을 내지는 못하고 있다.



**[그림 2-7] 문화유산국민신탁이 보존·관리하는 문화유산(왼쪽 위 시계방향으로 이상의 집, 군포 동례정씨 동래군파 종택, 보성여관, 경주 고청 윤경렬 옛집)**

(출처: '이상의 집', 아름지기재단 홈페이지, <http://www.arumjigi.org>; 그 외 사진, 문화유산국민신탁 홈페이지, <http://nationaltrustkorea.org>(검색일: 2020.05.18.))

40) 경북일보. (2011). '영원한 신라인' 윤경렬 선생 옛집 기념관으로 재탄생. 2월 7일 기사. [https://www.kyongbuk.co.kr/news/articleView.html?idxno=525984&sc\\_serial\\_code=SRN200](https://www.kyongbuk.co.kr/news/articleView.html?idxno=525984&sc_serial_code=SRN200) 참고하여 정리(검색일: 2020.5.20.)

41) 문화유산국민신탁 홈페이지. <https://nationaltrustkorea.org/work/work02/>(검색일: 2020.2.14.)

## ② 내셔널트러스트 문화유산기금

### □ 설립 배경 및 목적

2000년 자연유산 보존을 위해 발족된 (사)한국내셔널트러스트에 설립된 문화유산위원회가 문화유산 보존운동 활성화를 도모하기 위해 기금을 모집하여 2002년 12월 미술사 학자였던 최순우 옛집을 매입하고, 이를 출연자산으로 2004년 4월 (재)내셔널트러스트 문화유산기금이 설립되었다. 내셔널트러스트는 「민법」에 근거한 비영리법인으로 주무관청인 문화재청의 허가를 받은 기관이다.

내셔널트러스트 문화유산기금은 시민의 힘으로 문화유산을 보존 및 활용하는 사업을 추진하고 있다. 시민문화유산 선정은 먼저 시민 또는 전문가로부터 보존해야 할 대상지를 추천받아 전문위원회의 평가를 거쳐, 보존 방안에 대한 협의를 진행한다. 보존 방안에 대한 논의가 진행되면 이를 실행하기 위한 기금을 모금하고, 이를 활용하여 보존·활용 계획을 수립하고 시민문화유산으로 보존하고 있다.

### □ 시민문화유산의 관리방법

시민문화유산의 보존방법은 ① 매입, ② 기증과 신탁, ③ 관리위탁으로 추진하고 있다. 매입의 경우에는 보존이 절실히 필요한 대상지와 대상건축물을 대상으로 시민과 전문가의 의견을 청취하여 이사회에서 보존을 결정하며, 시민모금 캠페인, 독지가 발굴, 기업 후원 등의 방법으로 매입기금을 마련하여 매입을 추진한다. 기증과 신탁의 대상은 문화유산 보존사업에 활용 가능한 건축물이나 토지, 재단 기금 확충을 위해 수익이 창출될 수 있는 건축물, 시민문화유산 활용을 위한 문헌과 유물, 작품 등의 자료를 기증 가능하고, 기증과 신탁이 이루어지면 대상지 또는 대상건축물을 효율적으로 운영·관리 가능한 방안을 마련한다. 관리위탁의 경우에는 보존 가치가 높지만 관리가 어려운 대상지 및 건축물에 대해 영구적으로 또는 일정기간 동안 협의를 통해 관리위탁을 진행한다. 또한 미지정 또는 지정문화재 중에서 우수하게 유지·관리와 활용이 이루어지고 있는 지역이나 고택과의 연계협약을 통해 영구 보존될 수 있도록 협력을 추진하고 있다.

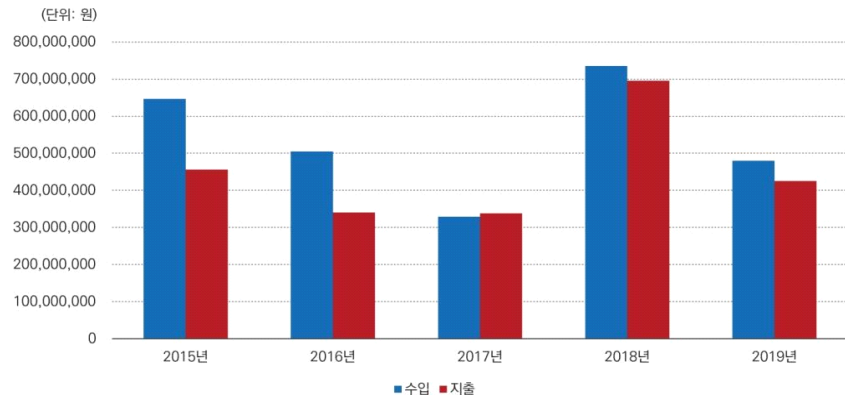
### □ 문화유산기금 운영 현황

내셔널트러스트 문화유산기금은 2004년 설립 이후 시민들의 모금, 기부, 증여를 통해 자산을 마련하고 있다. 문화유산기금은 기부, 모금, 보조금 지원사업, 소유하고 있는 시민문화유산을 활용한 수입, 이자 등 기타 수입 등으로 마련되는데, 세부 항목 중 기부금



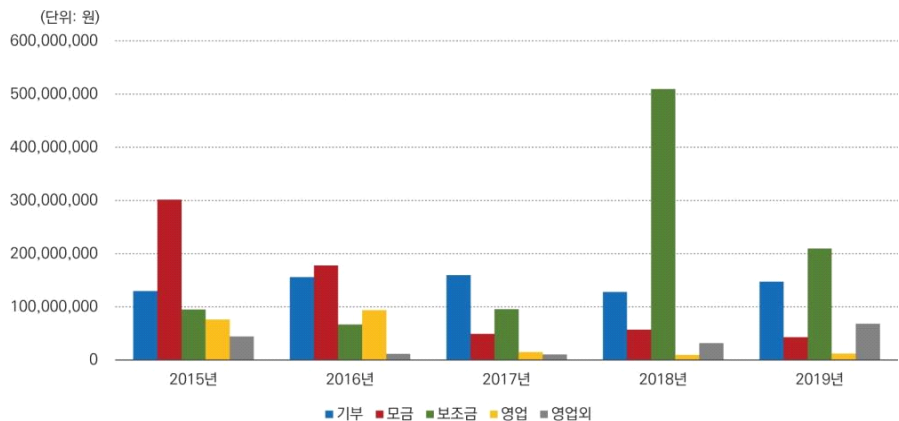
은 연간 일정한 비율로 모아지고 있으며 보조금 지원사업의 경우에는 문화재인 시민문화유산을 보수하기 위한 보조금이 지급되거나 문화 관련 행사진행을 위한 보조금, 서울시에서 소유하고 있는 문화유산 등의 위탁관리 비용 등이 있으며, 소유하고 있는 시민문화유산의 대관 및 상품 판매 등을 통한 수익 등으로 예산을 마련하고 있다.

최근 5년(2015년-2019년) 동안의 연간 수입 및 지출현황을 살펴보면, 2017년을 제외하고는 수입이 더 높게 나타나 보유하고 있는 시민문화유산을 보존하고 관리하는데 큰 어려움은 없는 것으로 파악된다. 하지만 3건의 시민문화유산 매입 이후 추가 매입이 이루어지지 않은 것으로 볼 때, 현재 발생하는 수입만으로는 추가적인 문화유산을 보전·관리하기에는 어려워 보인다. 연간 순이익은 2015년에는 1.9억 원, 2016년에는 1.6억 원, 2017년에는 -9백만 원, 2018년에는 0.4억 원, 2019년에는 0.5억 원으로, 토지 및 건축물의 매입을 추진하기에는 한계가 있는 것으로 파악된다.



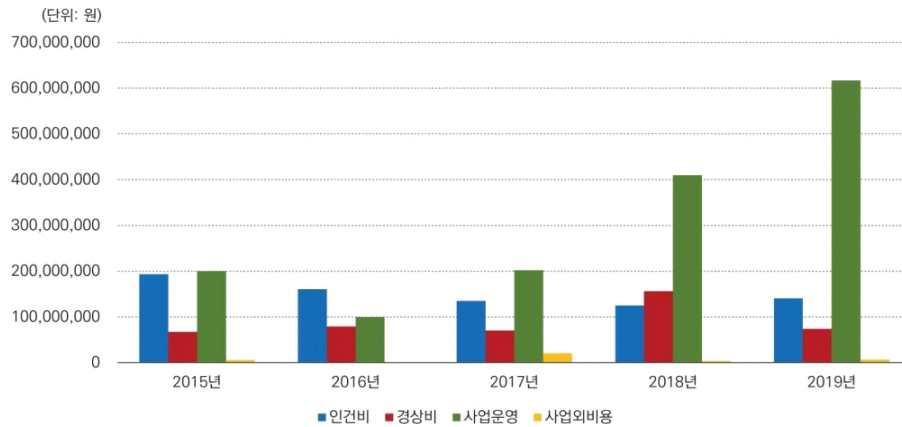
[그림 2-8] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년(2015년-2019년) 수입·지출 현황

(출처: 내셔널트러스트 문화유산기금 홈페이지, <http://www.ntculture.or.kr/foundation/financialStatus/main>(검색일: 2020.5.21.) 자료를 토대로 작성)



[그림 2-9] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년 수입 항목(2015년-2019년)

(출처: 내셔널트러스트 문화유산기금 홈페이지, <http://www.ntculture.or.kr/foundation/financialStatus/main>(검색일: 2020.5.21.) 자료를 토대로 작성)



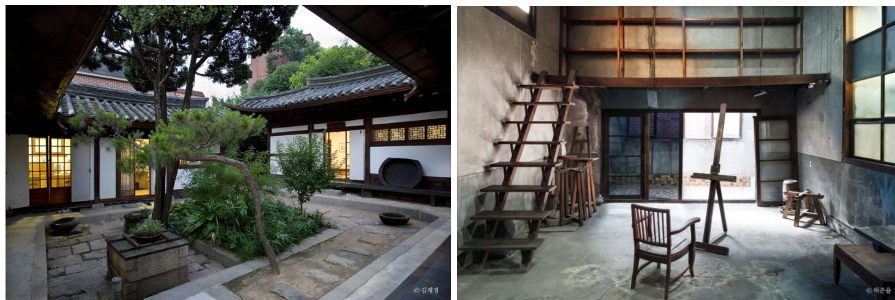
[그림 2-10] 내셔널트러스트 문화유산기금 최근5개년 지출 항목(2015년~2019년)

(출처: 내셔널트러스트문화유산기금 홈페이지, <http://www.ntculture.or.kr/foundation/financialStatus/main>(검색일: 2020.5. 21.) 자료를 토대로 작성)

연간 지출되고 있는 내역을 살펴보면, 고정적인 인건비와 소유하고 있는 시민문화유산 운영·관리를 위한 경상비, 활용 사업을 기획하고 시행하는데 소요되는 사업비용 등의 비용이 지출되고 있다. 소유하고 있는 3개의 시민문화유산을 운영·관리하는데 소요되는 비용(경상비)은 연간 약 7,000만 원 정도 소요되고 있는 것으로 나타났다.

#### □ 내셔널트러스트 문화유산기금 운영 사례

현재 내셔널트러스트 문화유산기금에서 보존·관리하고 있는 시민문화유산은 1호 최순우 옛집, 2호 도래마을 옛집, 3호 권진규 아틀리에 총 3건이다. 한편 위탁사업으로는 서울시로부터 공공한옥 2개소(배림 가옥, 흥건익 가옥)를 민간위탁을 받아 운영 중이다.



[그림 2-11] 내셔널트러스트 문화유산기금의 시민문화유산(왼쪽부터 최순우 옛집, 권진규 아틀리에)

(출처: 내셔널트러스트 문화유산기금 홈페이지, <http://www.ntculture.or.kr/culturalHeritage/1>(검색일: 2020.05. 20.))



## 2) 건축물 관리 측면에서 살펴본 부동산관리신탁

### □ 부동산신탁의 종류

부동산신탁은 위탁자로부터 토지와 그 정착물, 즉 부동산을 신탁 받아서 위탁자의 지시 또는 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁회사가 그 부동산을 관리, 운용, 처분 및 개발하여 주는 것이다. 부동산신탁은 신탁목적 및 신탁회사의 업무범위에 따라 담보신탁, 관리신탁, 처분신탁, 개발신탁으로 구분된다.<sup>42)</sup>

[표 2-3] 부동산신탁의 종류

종류	개요
부동산담보신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산을 신탁회사에 신탁한 후 신탁회사가 발행한 수익권증서를 담보로 하여 위탁자가 금융기관으로부터 자금을 차입</li> <li>- 신탁회사는 담보물관리 또는 대출회수를 위한 담보물처분업무를 수행</li> </ul>
부동산관리신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산의 소유권관리, 건축물 수선 및 유지, 임대차관리 등의 제반 부동산의 관리업무를 신탁회사가 수행</li> <li>- 부동산의 관리방법 및 주체에 따라 갑종신탁과 을종신탁으로 구분</li> </ul>
부동산처분신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행</li> </ul>
부동산토지신탁	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신탁재산인 토지 등의 부동산에 신탁회사가 자금을 투입하여 개발사업을 시행한 후 이를 분양하거나 임대운용하여 그 수익을 수익자에게 교부</li> </ul>

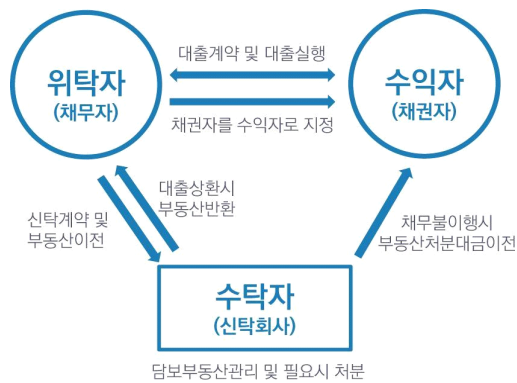
출처: 송두일(2012, p.102)

부동산신탁의 종류 중 부동산관리신탁은 “부동산소유자인 위탁자가 신탁계약을 통해 부동산의 소유권을 신탁회사에게 이전하면, 신탁회사는 위탁자의 지시 또는 신탁계약에서 정한 바에 따라 부동산에 대한 소유권관리, 임대차관리, 건축물 유지보수 등의 업무를 수행하고 그로부터 발생하는 수익을 위탁자 본인 또는 위탁자가 지정한 수익자에게 교부하는 신탁상품”이다.<sup>43)</sup>

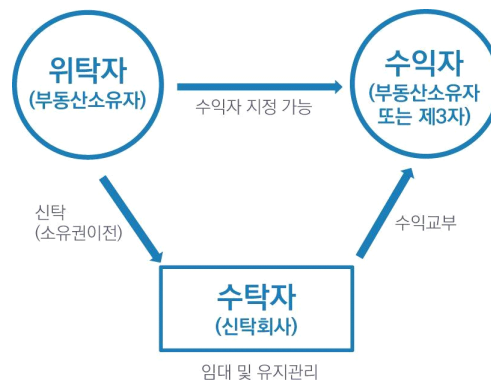
지속적인 보전·활용을 목적으로 하는 건축자산의 특성을 고려할 때 부동산신탁을 자금차입, 처분 또는 개발 후 분양하는 등의 형태는 적합하지 않으므로 관리신탁의 형태가 건축자산 신탁에 가장 적합한 것으로 볼 수 있다.

42) 송두일. (2012). 알기쉬운 신탁상품 이야기. 금융투자협회. 101.

43) 송두일. (2012). 알기쉬운 신탁상품 이야기. 금융투자협회. 106.



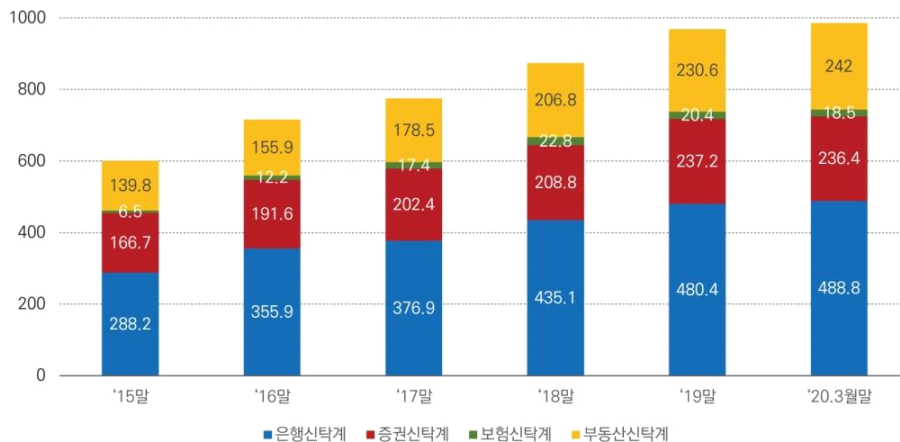
[그림 2-12] 부동산담보신탁의 구조  
(출처: 송두일(2012, p.104))



[그림 2-13] 부동산관리신탁의 구조  
(출처: 연구진 작성)

## □ 부동산신탁 시장 현황

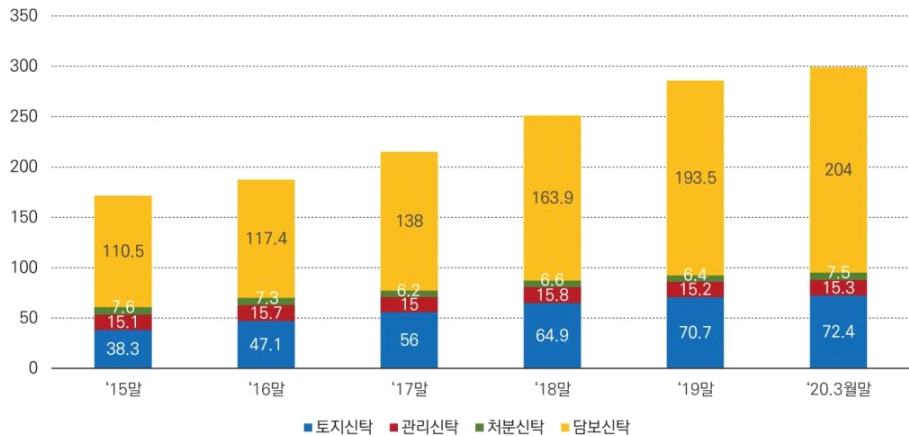
금융감독원 통계<sup>44)</sup>에 따르면 2020년 3월 기준 우리나라의 전체 신탁고는 총 985.7조원이며 매년 증가하고 있다. 금융권역별로 살펴보면 은행신탁계 신탁고가 49.6%(488.8조원)로 가장 높고, 다음으로 부동산신탁계가 24.5%(242조원)를 차지하고 있다. 부동산신탁계 신탁고는 2020년에 이르러서는 증권신탁계보다 높게 나타나고 있어 신탁 시장에서의 비중이 지속적으로 증가하는 것을 알 수 있다.



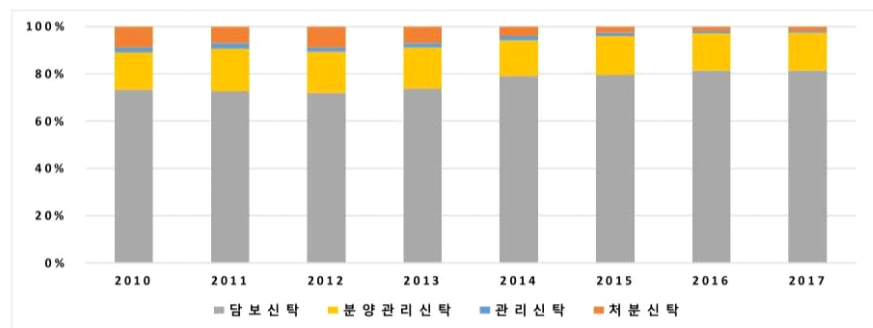
[그림 2-14] 연도별 신탁기관의 수탁고 현황(2015년~2020년 3월)  
(출처: 금융감독원 신탁관련 통계(2020년 1분기) 자료를 기반으로 작성)

44) 금융감독원 홈페이지 신탁관련 통계자료(2020년 1분기). <http://www.fss.or.kr/fss/kr/bbs/list.jsp?bbid=1366595458384&url=/fss/kr/1366595458384>(검색일: 2020.05.15.)

부동산신탁의 종류별 수탁고 현황을 살펴보면('20.3 기준) 담보신탁이 68.2%(204조원)로 가장 높고 토지신탁 24.3%(72.4조원), 관리신탁 5.1%(15.3조원), 처분신탁 2.5%(7.5조원) 순으로 전체 시장에서 관리신탁이 차지하는 비중은 작고, 신탁고도 매년 제자리에 머물러 있는 수준이다.<sup>45)</sup> 또한 전체 시장의 영업수익이 증가하는 추세에도 관리신탁의 영업수익 비중은 미미한 편이다([그림 2-20 참고]). 하지만 관리신탁은 변동 폭이 적은 안정적인 시장 규모를 꾸준히 유지하고 있다.



[그림 2-15] 연도별 부동산신탁 목적에 따른 신탁고 현황(2015년-2020년 3월)  
(출처: 금융감독원 신탁관련 통계(2020년 1분기) 자료를 기반으로 작성)



[그림 2-16] 토지신탁 이외 부동산신탁 종류별 영업수익 비중  
(출처: 자본시장연구원(2018, p.90.))

## □ 부동산신탁기관의 현황

부동산신탁업은 금융위원회로부터 부동산신탁회사로 인가를 받은 회사이거나 신탁업

45) 금융감독원 홈페이지 신탁관련 통계자료(2020년 1분기). <http://www.fss.or.kr/fss/kr/bbs/list.jsp?bbid=1366595458384&url=/fss/kr/1366595458384>(검색일: 2020.05.15.)

인가를 받은 금융기관도 참여가 가능하다. 전업 부동산신탁회사로 인가를 받은 회사는 '20년 8월 현재 총 14개이며 일부 은행, 증권 및 보험사도 참여하고 있다.<sup>46)</sup>

[표 2-4] 부동산신탁 참여회사 현황

구분	개수	회사명	신탁업 인가단위
전업	14	국제자산, 대한토지, 무궁화, 생보부동산, 아시아, KB부동산, 코람코자산, 코리아, 하나자산, 한국자산, 한국토지 (‘19년 신규인가) 대신부동산, 신영부동산, 한국투자부동산	부동산
은행	10	KEB하나, 경남, 광주, 국민, 농협, 대구, 수협, 신한, 우리, 한국씨티	종합
증권	4	NH, 신영, 유안타, 하나	종합
보험	4	미래에셋생명, 삼성생명, 한화생명, 흥국생명	종합

출처: 자본시장연구원(2018, p.5), 금융위원회(2019.3.3.) 보도자료(‘19년 신규인가)를 참고하여 재구성

## □ 부동산관리신탁의 운영방식

관리신탁은 위탁자가 부동산신탁회사(수탁자)에 부동산의 소유권을 이전(신탁등기)하고, 신탁회사는 부동산을 관리·운용하여 발생한 수익을 위탁자 본인 또는 위탁자가 지정한 수익자에게 배당하는 방식이다. 이때 신탁회사는 부동산 가격이나 연간 이익의 일정 부분을 위탁자로부터 신탁보수로 받는데 신탁보수에 대한 법적 기준은 없으며 신탁 계약에 따라 정하기 나름이다.

관리신탁은 갑종과 을종으로 구분되는데 갑종은 위탁자가 부동산의 관리를 모두 신탁 회사에 일임하는 것에 반해 을종관리신탁의 경우 위탁자가 부동산 소유권만을 신탁 회사에 맡기고, 실제 부동산의 관리는 위탁자가 수행한다.

[표 2-5] 부동산 관리신탁 보수 예시

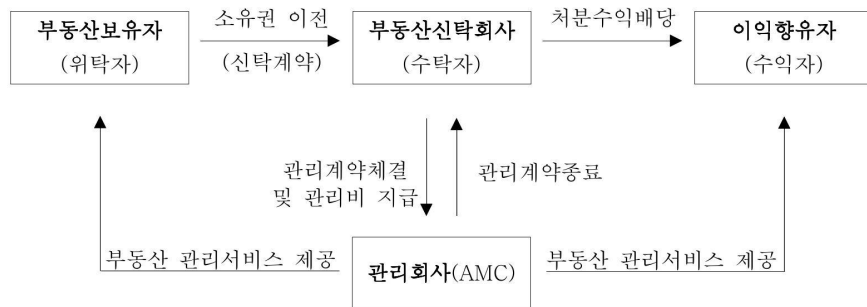
수탁재산	갑종관리신탁		을종관리신탁	
	보수요율	보전액	보수요율	보전액
5천만원까지	연 10/1.000	-	연 30/10.000	-
2억원까지	연 9/1.000	5만원	연 20/10.000	5만원
5억원까지	연 8/1.000	25만원	연 15/10.000	15만원
10억원까지	연 7/1.000	75만원	연 13/10.000	45만원
10억원초과	연 6/1.000	175만원	연 10/10.000	75만원

출처: 한국자산신탁 홈페이지. <https://www.kait.com/business/09.php>(검색일: 2020. 05. 21.)

46) 자본시장연구원(2018, pp.4-5), 금융위원회(2019, 3월 3일 보도자료)를 참고하여 작성.

위탁자는 고령이거나 해외 거주 등 물리적인 거리로 인해 직접 관리하기 어려운 경우, 건물 매입 후 부동산관리의 노하우가 없어 어려움을 겪는 경우 또는 소유권 분쟁 등의 문제가 있는 경우 등으로 다양하다. 신탁대상은 상업용부동산으로서 중규모의 것이 많은 편이다. 이는 소규모인 경우 개인이 관리하기 어렵지 않은데다 수익규모도 신탁보수를 지급할 만큼 충분하지 않고, 반면 대규모인 경우 소유자가 직접 법인을 설립하여 운영·관리하는 경우가 많기 때문이다.<sup>47)</sup>

신탁회사는 수탁한 부동산을 법적으로 소유하면서 임대차 관리, 시설물 관리, 세무 및 법무 관리, 수탁부동산에서 발생한 금전의 운용 등을 수행한다. 이와 같은 업무를 신탁회사가 모두 직접 처리하기 어려우므로 신탁회사는 제3자인 관리회사(AMC, Asset Management Company)에게 자산관리(PM, Property Management), 시설관리(FM, Facility Management) 등의 업무를 위탁하기도 한다. 또한 건축이나 인테리어 행위가 필요한 경우 건축사사무소 등과 협력하기도 한다.<sup>48)</sup>



**[그림 2-17] 부동산관리신탁의 구조도**

출처: 자본시장연구원(2018, p.38.)

관리신탁은 신탁회사 입장에서 볼 때 토지신탁 등에 비해 기대수익이 크지 않은 반면 큰 위험성은 없는 편이다. 하지만 건물의 임대차나 시설 관리가 잘 안되어 충분한 수익이 발생하지 않을 경우 위탁자로부터 보수를 원활하게 지급받기 어려운 상황이 발생하기도 한다. 따라서 신탁회사는 부동산의 수익성 확보를 위해 입지, 규모 등 부동산의 조건을 고려해야 하며<sup>49)</sup>, 능력 있는 협력 업체도 필요하다.

47) 배정식 하나리빙트러스트 센터장 면담(2020.7.2.)내용을 토대로 작성.

48) 자본시장연구원(2018, pp.37-38). 배정식 하나리빙트러스트 센터장 면담(2020.7.2.) 내용을 토대로 작성.

49) 하지만 은행 등 금융기관은 수익 창출보다 고객을 위한 부가적인 자산관리 서비스로 수익성이 낮은 부동산을 신탁하기도 한다(배정식 하나리빙트러스트 센터장 면담(2020.7.2.) 내용).

### 3) 공공가치 증진 측면에서 살펴본 공익신탁

#### □ 공익사업의 유형

공익신탁으로 운영하는 공익사업의 유형은 「공익신탁법」으로 정하고 있다. 이 중 건축 자산의 보전·활용은 ‘학문·과학기술·문화·예술의 증진을 목적으로 하는 사업’, ‘지역사회의 건전한 발전을 목적으로 하는 사업’, ‘국토의 합리적 이용, 정비 및 보전을 목적으로 하는 사업’ 등과 관련이 있을 수 있다.

그간 공익신탁에서 건축자산이나 문화유산 뿐 아니라 건축물을 대상으로 추진한 사업은 없었으나 2020년에 들어 정부 정책에 발맞추어 지역의 생활SOC 운영 및 발전을 위한 사업이 인가를 받아 시도되고 있다는 점은 주목할 만하다.<sup>50)</sup>

#### □ 공익신탁 운영 현황

공익신탁은 좋은 취지에도 불구하고 법률이 시행된 2015년 13개 사업이 인가받은 이후 매년 그 수는 줄어들고 있다.<sup>51)</sup> 2015년부터 2020년 7월 현재 인가를 받은 총 31개 공익신탁 중 ‘청년희망펀드 공익신탁’(2015)을 제외하면 공익신탁의 신탁자 수는 총 35,681명, 신탁재산은 약 69억 원이다. 공익신탁 한 개 사업 당 평균 신탁자 수는 약 1,200명, 평균 신탁재산은 약 2억3천만 원이며, 1인당 평균 신탁금액은 약 19만 원 정도이다.

[표 2-6] 연도별 공익신탁 운영 현황

년도	공익신탁 개수	위탁자(명)		신탁재산(천원)	
		총 위탁자	사업당 위탁자 수 평균	총 신탁재산	사업당 신탁재산 평균
2015	12	32,094	2,675	6,791,998	566,000
2016	6	816	136	1,098	183
2017	5	2,771	54	100,958	20,192
2018	2	0	0	0	0
2019	-	-	-	-	-
2020.7 현재	3	0	0	0	0
합계	30	35,681	1,189	6,894,054	229,801

주: 2015년 청년희망펀드 공익신탁은 제외

출처: 법무부 공익신탁공시시스템 내용 재구성. <https://www.trust.go.kr/trust.do?searchType=2>(검색일: 2020.7.9.)

50) 생활SOC공익신탁은 총 3건이며 아직 위탁자가 없는 상태임

(출처: 법무부 공익신탁공시시스템. <https://www.trust.go.kr/trust.do?searchType=2>(검색일: 2020.9.1.))

51) 2016년 6개, 2017년 5개, 2018년 2개, 2019년 0개

(출처: 법무부 공익신탁공시시스템. <https://www.trust.go.kr/trust.do?searchType=2>(검색일: 2020.9.1.))

[표 2-7] 공익신탁 운영 현황

사업유형	인가 수	위탁자(명)	신탁재산(천원)
학문·과학기술·문화·예술의 증진을 목적으로 하는 사업	1	9	183
장애인·노인, 재정이나 건강 문제로 생활이 어려운 사람의 지원 또는 복지 증진을 목적으로 하는 사업	1	23	11,817
아동·청소년의 건전한 육성을 목적으로 하는 사업	3	9,012	163,590
근로자의 고용 촉진 및 생활 향상을 목적으로 하는 사업	1	93,275	43,710,907
사고·재해 또는 범죄 예방을 목적으로 하거나 이로 인한 피해자 지원을 목적으로 하는 사업	2	524	183
수용자 교육과 교화(敎化)를 목적으로 하는 사업	-	-	-
교육·스포츠 등을 통한 심신의 건전한 발달 및 풍부한 인성 함양을 목적으로 하는 사업	2	746	63,439
인종·성별, 그 밖의 사유로 인한 부당한 차별 및 편견 예방과 평등사회의 증진을 목적으로 하는 사업	-	-	-
사상·양심·종교·표현의 자유 증진 및 옹호를 목적으로 하는 사업	-	-	-
남북통일, 평화구축, 국제 상호이해 증진 또는 개발도상국에 대한 경제협력에 목적으로 하는 사업	1	1	5,591,276
환경 보호와 정비를 목적으로 하거나 공중 위생 또는 안전의 증진을 목적으로 하는 사업	3	0	0
지역사회의 건전한 발전을 목적으로 하는 사업	3	0	0
공정하고 자유로운 경제활동이나 소비자의 이익 증진을 목적으로 하는 사업	-	-	-
그 밖에 공익 증진을 목적으로 하는 사업 - 국토의 합리적 이용, 정비 또는 보전 등	-	-	-
위의 2가지 이상을 목적으로 하는 사업	14	1,810	1,063,566
합계	31	128,956	50,604,961

출처: 법무부 공익신탁공시시스템 내용 재구성. <https://www.trust.go.kr/trust.do?searchType=2>(검색일: 2020.7.9.)

## 4. 건축자산 신탁제도 도입 여건과 시사점

본 장에서는 국내 신탁 관련 법·제도 분석, 신탁의 유형과 운영 현황을 살펴봄으로써, 건축자산을 대상으로 하는 신탁제도 도입을 위한 여건을 검토하고 시사점을 도출하고자 하였다.

본 연구의 목적인 건축자산의 보전·활용 활성화와 가장 유사한 법·제도는 「문화유산 신탁법」에 의거한 ‘문화유산국민신탁’이다. 「문화유산신탁법」은 문화유산 및 자연환경 자산에 대한 민간의 자발적인 보전·관리 활동을 촉진하기 위하여 문화유산국민신탁 및 자연환경국민신탁의 설립 및 운영 등에 관한 사항과 이에 대한 국가 및 지방자치단체의 지원에 관한 사항을 규정하고 있다. 여기에서 문화유산은 「문화유산신탁법」 제2조제2호에 따라 문화재뿐만 아니라 건축자산과 유사한 개념의 대상이 포함된다.

문화유산국민신탁은 기본적으로 기부금, 회비 등의 일반재산을 신탁 받아 문화유산을 보전·활용하고, 문화유산 관리역량을 강화하는 데 사용하고 있다. 일반재산의 사용 현황을 살펴보면, 문화유산의 보존·관리를 위한 시설 개보수 또는 활용을 위한 콘텐츠 제작 및 공사를 위해서 약 59.6%, 문화유산 관리역량강화를 위해서 약 38.4%를 사용하고 있다(2019년 기준). 하지만 문화유산국민신탁이 소유·관리하고 있는 문화유산의 보전·관리 및 활용을 위해서 사용되는 일반재산은 2.0%에 불과하다.

위에서 살펴본 것처럼 문화유산국민신탁은 특정 문화유산을 대상으로 하기보다는 전국에 분포하고 있는 광범위한 문화유산을 보전·관리 및 활용하기 위해 기업 또는 국민들로부터 기금을 마련하여 활용하는 제도로 판단된다. 즉 대상이 특정되어 있지 않아 그 효과를 직접적으로 체감하기 어려운 부분이 내포되어 있다. 이를 해결하기 위해서는 문화유산이 분포하고 있는 공간적 범위를 전국에서 지역단위로 축소할 필요가 있으며, 국민신탁법인이 지방사무소를 둘 수 있도록 「문화유산신탁법」이 개정(20.05.26.)된 것은 이를 뒷받침하는 근거로 판단된다.

건축자산이 ‘부동산’임을 고려했을 때, 부동산신탁을 활용하여 건축자산의 보전·활용을 도모할 수도 있다. 특히 건축자산이 지속적인 보전·활용을 목적으로 하는 대상임을 고려할 때, 부동산신탁 중에서도 ‘부동산관리신탁’이 가장 적합하다고 판단된다. 하지만 건축자산이 ‘보전’의 목적을 포함하고 있어, 일반 부동산에서 행해지는 증·개축 및 리모델링 등의 건축행위에 제약을 받을 수 있다. 부동산관리신탁을 활용하여 건축자산을 보전·활용하기 위해서는 이러한 제약사항에 대응하는 인센티브가 마련될 필요가 있다. 건축자산 진흥구역 내 건축자산, 우수건축자산에 대해서는 이미 「한옥 등 건축자산의 진흥



에 관한 법률」에서 건축선, 건폐율 등의 건축특례와 공사비 지원 등이 명시되어 있다. 이러한 건축특례와 지원이 보전을 위한 제약사항과 비교하여 건축자산을 대상으로 하는 부동산관리신탁이 민간시장에서 원활히 작동될 수 있는 지에 대한 검토가 필요하다.

이와 더불어 수탁자인 부동산관리신탁회사에 대한 검토도 필요하다. 현재 부동산신탁업은 금융투자업의 하나로, 금융공사의 인가를 받아야만 한다. 부동산신탁회사는 현재 총 32개 회사로 금융기관이 대부분이다. 건축자산이라는 특정 물건에 대한 전문성을 고려했을 때 다양한 수탁사의 참여도 검토될 필요가 있다.

마지막으로 건축자산을 대상으로 하는 ‘공익신탁’도 가능하다고 판단된다. 공익신탁은 ‘공익사업’을 목적으로 하는 「신탁법」에 따른 신탁으로, 건축자산을 보전·활용하는 사업은 지역의 문화 및 예술, 지역사회 발전과 연관되어 있는 ‘공익사업’으로 볼 수 있기 때문이다. 공익신탁의 경우 수탁자는 개인, 사회적 명망가, 금융기관, 공익단체 등이 될 수 있어 부동산신탁과 비교하여 수탁자의 진입장벽이 낮다. 하지만 공익신탁은 대부분 기부금 등의 기금으로 운영되는 사업으로 기금 마련이 어려워 활성화되지 못하는 실정이다. 따라서 건축자산을 대상으로 하는 공익신탁의 도입은 기금마련의 구체적인 방법이 다양한 측면에서 검토되어야 한다.

[표 2-8] 건축자산 관련 신탁의 비교

구분	근거법	목적	신탁대상	위탁자	수탁자 (신탁기관)	지원특례	규제사항
부동산 관리신탁	신탁법 자본시장법	사적 부동산의 효율적 관리를 통한 위탁자 및 수익자 이익 도모	부동산	부동산 소유자	부동산신탁 회사(금융위 원회 인가)	-	· 신탁업자 인가 기준 (미등록 영업행위 금지) · 업무보고서 및 공시 · 불건전 영업행위 금지 · 신탁재산에 관한 장부· 서류의 열람 등 청구(수 익자→신탁업자)
공익신탁	공익신탁법 신탁법	공익사업을 통한 공익 증진	기부금 (금전 등)	일반국민, 기업 등	제한 없음 (개인, 금융 기관, 공익 단체 등)	· 공익신탁 재산의 증여 세 과세제외 · 기부금 세금 공제	· 공익신탁 인가·공시 · 수탁자 및 신탁관리인 보수 지급 불가 원칙 · 외부감사
문화유산 국민신탁	문화유산 신탁법	문화유산의 취득 및 보전·관리 (민간의 자발적 활동 촉진)	문화유산 (부동산) 기부금	일반국민, 기업 등	문화유산 국민신탁	· 신탁법인에 대한 보전 재산 경비 지원 · 신탁재산에 대한 취득 세 및 재산세 감면 · 기부금 세금 공제	· 신탁법인에 대한 업무 및 회계 감사

출처: 연구진 작성

건축자산을 대상으로 부동산관리신탁, 공익신탁, 문화유산국민신탁을 운영함에 있어, 법·제도적으로 불가능한 것은 아니다. 하지만 상술한 바와 같이 건축자산을 대상으로 하는 신탁제도의 도입방안을 검토한 결과, ① 지역 기반의 신탁 필요성, ② 건축자산 신탁 제도의 활성화를 위한 지원 및 인센티브 필요성, ③ 부동산관리신탁 및 공익신탁을 위한 수탁사 및 하위 실행기관 등 실행주체의 전문성 증진 및 참여 활성화 방안 등이 주요 시사점으로 도출되었다. 이러한 시사점에 따른 해결방안을 모색하기 위해 제3장에서 건축자산 관련 신탁제도가 활성화 되어 있는 미국·영국의 사례를 분석하고자 한다.

---

## 제3장 국외 건축자산 신탁 운영현황 및 사례

1. 건축자산 신탁 관련 제도 현황
  2. 신탁제도 운영 주체
  3. 건축자산 신탁 재정지원 사항
  4. 건축자산 신탁 관련 운영 사례
  5. 소결
- 

### 1. 건축자산 신탁 관련 제도 현황

#### 1) 영국

국내 건축자산 신탁제도 도입방안 검토를 위해 영국에서 운영되고 있는 건축자산 관련 신탁대상을 선별하는 제도적 근거와 신탁에 대한 기본 개념을 살펴보고자 한다.

##### ① 건축자산 목록 관리

영국의 역사적 건축물(건축자산)의 목록작성이 본격적으로 시작된 것은 제2차 세계대전 직후인 1944년 및 1947년 「도시·농촌계획법(Town and Country Planning Act)」에 의한 것이었으며, 현재는 1990년 「계획(등록건축물 및 보존지역)법(Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act)」을 기반으로 관리되고 있다.<sup>52)</sup>

역사적 건축물(건축자산)의 등록 기준은 디지털·문화·미디어·스포츠부(Department

---

52) Historic England. About the list. <https://historicengland.org.uk/listing/the-list/about-the-list/>  
(검색일: 2020.6.30.)

for Digital, Culture Media & Sport)의 지침에 따르며, 그 목록은 부처 산하 독립 공공 기관인 히스토리컬 잉글랜드(Historic England)가 관리한다. 히스토리컬 잉글랜드는 2015년 4월 잉글리시 헤리티지(English Heritage)의 재편 과정에서 문화유산의 보존 및 관리와 관련된 법적 기능을 수행하기 위해 신설된 기관이다. 히스토리컬 잉글랜드에 따르면 현재 약 50만 개의 등록 건축자산이 있는 것으로 추정되며,<sup>53)</sup> 그 중 2.5%가 1등급, 5.8%가 2\* 등급이며, 나머지 91.7%가 2등급에 해당한다.

[표 3-1] 영국 건축자산의 등재 기준

등 급	기 준
1등급(Grade I)	매우 특별한(exceptional special) 건축적, 문화적 가치가 있는 건축물
2*등급(Grade II*)	특별한(special) 중에서도 특히 중요한 건물들
2등급(Grade II)	특별한(special) 가치가 있으며 이를 보존하기 위해 다방면으로 노력할 가치가 있는 건축물

출처: Department for Digital, Culture, Media & Sport(2018, p.4).

그밖에 지방정부는 지역 내 건축물 중 특별한 건축적 역사적 가치가 있다고 여겨지는 건축물에 대해 건축물 보존 지시(BPN, Building Preservation Notice)를 내릴 수 있는데, 본 지시는 즉시 효력을 가지며 6개월 내로 장관이 등재 건축물 등재 여부를 결정하게 된다. 이와 별도로 지방정부는 지역 내 건축자산의 목록을 만들고 이를 관리할 수 있으나 국가 기준과 달리 지방정부의 목록은 그 법적 구속력이 없으며, 지방정부의 건축자산 목록에 등재된 건축물의 소유자에 대한 권리는 제한되지 않는 차이점이 있다.

## ② 건축자산 관련 신탁제도

전 세계에서 통용되고 있는 신탁제도는 중세 영국에서 유래된 것으로 알려져 있으며, 근대적 신탁의 형태도 17세기 영국에서 정착된 것으로 알려져 있다.<sup>54)</sup> 현재 영국에는 7개의 주요 신탁 유형이 있으며, 그 유형에 따라 과세 기준이 다르다.<sup>55)</sup> 수탁자가 신탁재산에 대한 법적 소유권을 보유하는 재량신탁(discretionary trust)과 누적 신탁(accumulation trust)의 경우 수탁자가 세금 납부 의무를 가지며, 수동신탁(bare trust)과 권리소유신탁(interest in possession trust)의 경우 수익자가, 위탁자관련신탁(settler-interested trust)의 경우 위탁자가 납세 의무를 가진다. 수익자는 수탁자로부터

53) 히스토리컬 잉글랜드에 따르면 개별 등록 건이 여러 건물을 포함하는 경우가 있기 때문에 정확한 건축물의 수는 집계된 적이 없다.

54) 최동식. (2006). 신탁법. 법문사.

55) HMRC. Trusts. <https://www.gov.uk/topic/personal-tax/trusts>(검색일: 2020.6.30.).

터 신탁에서 발생하는 이익 또는 자본금, 이익과 자본금을 모두 수령할 수도 있으며, 이 경우 수익자가 수익을 직접 처리한 것으로 처리하게 되어 있다.<sup>56)</sup> 신탁이 자선 목적으로 설립된 경우 신탁 관리자 및 재산 양도자가 신탁 자산으로부터 나오는 이익을 영유할 수 없으며, 신탁이 자선 목적으로 설립되어 운영될 경우 대부분의 납세 의무에서 면제된다. 한국과 영국의 신탁 제도의 차이점 중 하나는 영국의 경우 영구구속금지의 원칙에 따라 관련 법규(Perpetuities and Accumulations Act)에 의해 신탁의 존속 기간(기본 최대 21년)을 정하고 있다는 것이다.

## 2) 미국

국내 문화유산국민신탁에서 운영되고 있는 보존협약에 대한 실효성 제고를 위해 미국에서 활발하게 운영되고 있는 보존지역권 제도를 살펴보고자 한다.

### □ 건축자산 보전을 위한 보존지역권(Preservation Easements)<sup>57)</sup>

미국에서는 역사적 재산의 보존 및 보존 가치를 보호하기 위해 재산 소유자와 자격을 갖춘 비영리 단체 또는 정부 기관 간의 사적인 법적 합의 관계를 맺고자, 보존지역권(Preservation Easements) 제도를 도입하였다. 보존지역권은 오랜 시간동안 다양한 형태로 사용되어 오다가 관습법(common law), 부동산 및 계약에 관한 법원의 결정에 의해 발전되어온 법률에 의해 출발되었다.<sup>58)</sup> 보존지역권은 유연한 특성을 가지고 있는데, 관련 재산 및 건축물의 특성, 소유자의 이익, 그리고 보존지역권을 담당하는 기관의 임무, 목표 및 이익을 반영하도록 체결될 수 있다.

대부분의 보존지역권은 지역 역사적 보존법에 의해 보호받지 않은 역사적 재산을 보호하며, 이러한 경우 역사적 건축물을 철거 또는 훼손으로부터 보호하는 유일한 보호책으로 작용할 수 있다. 법적으로 보존지역권은 관련 부동산에 대한 “부분적 이익”으로, 소유자는 그 부동산에 대해 거주하고, 사용하고, 유지하고, 팔고, 양도할 수 있는 수많은 권리를 유지하지만, 기타 특정 권리를 보존지역권 운영 주체(기관)에게 양도하는 것이다. 보존지역권으로 양도된 해당 부동산에 대한 권리는 역사적 건축물의 철거나 무분별한 수

56) 김병일, 김종해. (2011). 영국의 신탁과제제도와 그 시사점. 세무학연구. 28(3), 148-149.

57) National Trust for Historic Preservation. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.14.) 내용을 기반으로 작성하였음.

58) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). Establishing and Operating an Easement Program to Protect Historic Resources: The National Trust for Historic Preservation. 1-2.

리, 또는 주변 토지의 분할과 같은 보존에 해당하지 않는 행위로부터 가치 있는 건축물을 보호하고, 자산 소유자에게 유지보수 의무를 부과함으로써 역사적 자산이 퇴화되는 것을 방지하는 것이다.

보존지역권은 주정부 「재산법」의 적용을 받고 있으며, 주마다 법이 일부 차이가 있기 때문에 보존지역권의 허용 정도에 차등이 있다. 미국의 50개 주정부 중 절반이 국가 통일 주법에 관한 위원회(National Conference of Commissioners on Uniform State Laws)에서 권고하는 통일 보존지역권법을 제정하였고, 그 이외의 주정부는 그들만의 법을 제정하였다.<sup>59)</sup> 보존지역권은 활용하는 주마다 다른 명칭으로 사용하고 있는데, 미시간, 텍사스, 펜실베이니아, 인디애나, 사우스캐롤라이나 등에서는 보존협약권(preservation covenants)으로, 메사추세츠, 뉴저지 등에서는 보존제한권(preservation restrictions)으로, 캘리포니아, 워싱턴 주 등에서는 공정지역권(equitable servitudes)으로 불린다.<sup>60)</sup>

보존지역권은 현재 미국 전역에 걸쳐 수천 개의 역사적 자산을 보존하고 있는데, 단독주택, 복합건축물, 국가적으로 중요한 역사적 명소, 농촌마을, 문화경관, 농장, 농경지와 같은 다양한 유형이 있으며, 뉴잉글랜드 케이프 코드, 남서부 고적지, 켄터키 말 농장, 캘리포니아의 20세기 중반 모더니즘 주택 등 다양한 장소가 있다.

#### □ 보존지역권의 적용 범위 및 기간

보존지역권은 대부분 자발적인 기부에서 이루어지며, 보존될 재산의 물리적 특징, 중요한 역사적 또는 건축적 특성을 훼손하거나 파괴할 수 있는 금지된 활동, 보존지역권 담당 기관의 승인에 따라 허용되는 활동, 보존지역권 담당 기관의 감독이나 개입 없이 소유자의 권리에 의해 허용되는 활동, 재산 소유자가 반드시 이행해야 하는 유지보수 의무, 재산 보험 유지, 공공에게 제공하는 제한된 접근성, 보존지역권 담당 기관이 취할 수 있는 법적 조치 등을 보존지역권에 명시하고 적용한다.

또한 대부분의 보존지역권은 영구적으로 지속되며 해당 재산 및 건축물의 역사적 특성과 가치를 보호하기 위해 현재 소유자와 미래의 소유주 모두에게 적용된다. 일부의 보존지역권은 특정 기간 동안 지속되기도 하며, 보존지역권의 구체적인 요건 및 적용기간은 관련 주정부의 보존지역권 활성화법(enabling act)에 따라 다르게 적용된다. 하지만 기

59) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). 전계서. 4.

60) Fisher, C. (2010). Easements to Protect Historic Properties: A Useful Preservation Tool with Potential Tax Benefits. The National Park Service; National Trust for Historic Preservation. Preservation Easements. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.6)

부자가 정부의 소득세 감면을 요청하기 위해서는 보존지역권의 기간이 영구적이어야 가능하다.

#### □ 보존지역권 관련 주체

보존지역권이 성립되기 위해서는 재산의 소유자(기부자)와 보존지역권 보유자(운영 주체)가 존재한다. 재산 소유자는 재산의 개발 또는 변경에 관한 제한사항을 명시하는데, 보존지역권에 제한사항이 기록되면 재산의 소유권 일부가 되고 대부분 영구히 유지되므로, 보존지역권을 신청하는 소유주뿐만 아니라 미래의 모든 소유주에게도 구속력을 부여하게 된다.<sup>61)</sup>

보존지역권은 환경 보호, 토지 보존, 개방 공간 보존 또는 역사적 보존을 임무 및 목표로 하는 자격을 갖춘 단체에게 양도하게 되는데, 일반적으로 정부기관<sup>62)</sup> 또는 역사적 보존 및 토지 보존에 초점을 맞춘 임무를 가진 비영리단체에게 기부된다.

#### □ 보존지역권의 효과

보존지역권은 재산 소유자로 하여금 재산의 역사적 특성이 지속적으로 보전되도록 보장하면서 사유재산 소유권을 유지할 수 있으며<sup>63)</sup>, 주 및 연방 정부 관련 정책 및 법령을 통해 세금 감면 등의 경제적인 이익을 취할 수 있다. 보존지역권을 보유하는 운영 주체는 해당 재산을 직접 매입하지 않고 역사적 의의를 보존할 수 있어 소규모 재무적 투자로 큰 보전가치를 창출할 수 있다.<sup>64)</sup> 또한 공공의 측면에서 국가의 문화, 자연 유산뿐만 아니라 개방 공간 및 경치와 같은 자원을 보존함으로써 경관유지가 가능하며, 정부 차원에서 실행하는 구역 지정과 달리 개별 재산의 특성에 맞춰 특정 요소들을 보호할 수 있는 강점이 있다.<sup>65)</sup> 뿐만 아니라 토지이용 및 설계 변경에 대한 검토과정을 거침으로써 도시환경의 관리가 가능하고, 역사적 재산을 보호하기 위한 단체에 의해 영구적으로 유지되므로 정치적인 압력에 영향을 받지 않고 지속적으로 보전이 가능한 장점이 있다.<sup>66)</sup>

---

61) Fisher, C. (2010). 전계서. 2.

62) 주 역사 보존 사무소 또는 해당 지역의 역사적 보존위원회를 통한 도시 또는 지역정부.

63) Fisher, C. (2010). 전계서. 2.

64) Nelson, A., Regan, R., Sekula, G. (n.d.). Easements and Covenants as Preservation Tools. Preserving Historic Places: Indiana's Statewide Preservation Conference. p.10. <https://www.indianalandmarks.org/wp-content/uploads/2018/07/PHP-2018-Easements-and-Covenants-as-Preservation-Tools.pdf>(검색일: 2020.8.6)

65) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). 전계서. 3.

66) 전계서. 3.

## 2. 신탁제도 운영 주체

### 1) 영국

현재 영국의 많은 건축자산은 신탁제도를 통해 관리되고 있으며, 신탁제도의 운영 주체는 공공기관의 성격을 가지고 400개 이상의 문화유산을 관리하고 있는 잉글리시 헤리티지(English Heritage)부터 단일 건축물을 관리하는 단체까지 그 규모가 다양하다. Mynors(2006)에 따르면 현재 영국에는 건축자산의 유지보존을 위해 약 300여 개의 신탁이 운영 중인 것으로 조사되었으며, 이 중 과반 이상의 신탁들이 비영리 단체의 성격을 가지고 운영되고 있다. 한편 최근 영국정부는 비영리 단체의 수가 점차 증가하고 그 운영 목적도 다양해짐에 따라 비영리 단체의 구분을 다양화하여 각 단체들이 설립 목적과 운영 형태에 맞는 형태를 선택하여 비영리 단체가 더 효율적으로 운영될 수 있도록 하였다.

#### ① 신탁제도 운영 가능한 비영리 단체 현황

영국에서 자선단체는 공공기관인 자선사업관리 위원회(Charity Commission)에 속하여 정부의 관리를 받으며, 일반 기업은 역시 공공기관인 기업 등록소(Companies House)를 통해 관리를 받게 된다. 일정 규모 이상의 단체는 연례 보고서를 공시하여야 하는 의무를 가진다. 자선 단체 해당 여부는 자선사업관리 위원회가 결정하게 되는데, 단체의 행위들이 점차 복잡해짐에 따라<sup>67)</sup> 공공의 이익을 명확하게 규명하여야 하는 자선단체에 해당되는지 여부를 사전에 명확히 규정하기 어려움이 따른다. Prince's Regeneration Trust(2018)가 구분한 사적 이익과 공적 이익은 [표 3-2]와 같다.

[표 3-2] 사적 이익과 공적 이익의 예시

사적 이익	공적 이익
사업체 운영 관련 자문을 제공	구직자나 장애인을 위한 사업체를 대상으로 자문을 제공
업무시설로 임대하기 위해 역사적 건축물을 복원	대중이 접근할 수 있는 지역사회를 위한 용도의 역사적 건축물을 매입
체육관을 운영	사회적 차별을 겪거나 이동에 제약이 있는 사람들을 대상으로 개인 트레이닝을 제공
개발사업 허가조건의 일환으로 역사적 건축물을 복원	역사적 건축물을 복원하고 향후 창출되는 수익을 향후 역사적 건축물 복원에 다시 투자
이익 추구를 위한 목적으로 역사적 건축물을 복원하여 판매	역사적 건축물을 판매하나 그 수익을 분배하지 않고, 향후 역사적 건축물 복원에 다시 투자



사적 이익	공적 이익
방치된 등재 건축물을 개조하여 아파트로 분양	방치된 등재 건축물을 개조하여 아파트로 개조하나, 그 수익이 분배되지 않거나 공공임대주택으로 활용되는 경우
사용이 중단된 등재 교회 건축물을 복원하여 개인 용도로 사용	등재 교회 건축물을 복원하여 다른 종교 목적으로 사용하거나 지역 사회시설로 사용하는 경우
대중이 접근할 수 없는 시골 저택에 있는 등재 파빌리온 건축물을 복원	시내 광장에 있는 분수 또는 기념물을 복원하는 경우

출처: The Prince's Regeneration Trust(2018, p.15) 내용 재구성

현재 영국에서 건축자산 보전·관리를 위해 신탁을 설립하고자 하는 경우, 운영 형태에 따라 크게 네 가지 신탁 법인 유형을 선택할 수 있는데, 잉글랜드 지역 기준 각 유형별 특징을 Prince's Regeneration Trust(2018)를 기반으로 살펴보면 [표 3-3]과 같다.

[표 3-3] 건축자산 관련 신탁 유형

유형	보증책임주식회사(CLG)	자선사업법인(CIO)	공동체이익회사(CIC)	공동체복지조합(CBS)
설립가능지역	영국	잉글랜드, 웨일즈, 스코틀랜드	영국	영국
자선사업관리위원회 등록	등록	등록	미등록	미등록
감독주체	기업등록소(영국) + 자선사업 관리 위원회(잉글랜드, 웨일즈)	자선사업관리 위원회(잉글랜드, 웨일즈)	기업등록소(영국)	현재 없음
회사유형	보증책임	보증책임	보증책임 또는 주식회사	주식회사
구성원의 책임한계	입회 시 정한 고정금액 (주로 명목상 1파운드)	입회 시 정한 고정금액 (주로 명목상 1파운드)	보증책임의 경우 입회 시 정한 고정금액 (주로 명목상 1파운드), 주식회사의 경우 해당 주식	-
자산 동결	의무	의무	의무	의무
법인정관	회사정관	조합규약	회사정관	-
이사회 보수	없음	없음	가능	없음
투자자 보수	없음	가능	가능	가능(이자 수익)
법인세	자선 관련 활동에 관해서 면세	자선 관련 활동에 관해서 면세	감면 또는 면세 없음	자선 관련 활동에 관해서 면세

출처: The Prince's Regeneration Trust(2018, p.16) 내용 보완 및 재구성

## ② 보증책임주식회사(CLG, Company Limited by Guarantee)

보증책임회사는 건축자산의 보전 및 활용을 위해 가장 널리 사용되었던 법인 형태로, 법인 설립 시 작성된 회사정관(Articles of Association)에 의해 그 구성원들의 책임이 결

67) 가령 어떤 단체가 건축자산을 복원 후 임대하여 그 수익을 건축자산의 유지 및 관리를 위해 활용할 경우 사적인 이익(임대 수익)보다 공공의 이익(건축자산의 보전)이 앞서기 때문에 자선단체에 해당될 수 있다 (The Prince's Regeneration Trust, 2018).

정되며, 주주에 대한 책임이 제한적인 유한회사와 그 형태가 유사하다고 볼 수 있다. 따라서 파산 시 출자자들이 보증인으로서 유한책임을 지지 않은 주식자본이 없는 유한회사로 볼 수 있다. 자선 형태를 띠고 있는 보증책임회사는 기업등록소와 자선사업관리 위원회의 관리를 모두 받기 때문에 매년 감사 보고서를 두 기관에 모두 제출해야 한다.

보증책임주식회사가 건축유산의 보전을 위한 자선단체가 되고자 할 경우, 일반적으로 회사 정관에 다음과 같은 내용을 명시하게 된다.

“X 지역과 인근에 위치한 특정한 심미적, 역사적, 건축적, 조형적 의미가 있는 건축물(구조와 기초, 명시된 건축물의 부분 포함)의 역사적, 건축적, 조형적 유산을 X 지역의 주민과 국가의 이익을 위해 보호” (The Prince’s Regeneration Trust 2018, p.20)

최근까지 자선단체에 대한 재정지원을 받기 위해서는 보증책임주식회사의 형태를 가지고 있어야 하는 경우가 많았으므로, 건축자산의 보전 및 활용을 위해 설립된 신탁들에게 가장 보편적인 법인 설립 방식이었으나, 현재 새로운 형태의 조직들로 대체되고 있는 추세이다.

### ③ 자선사업법인(CIO, Charitable Incorporated Organisation)

자선사업법인은 기업등록소가 아닌 자선사업관리 위원회에 등록해야 하는 유한책임형 회사의 새로운 법인 유형으로 기존의 보증책임주식회사보다 법인 설립이 자유롭고, 행위에 대한 제한이 적은 법인 형태이다. 본 형태는 앞서 언급한 자선단체 성격을 가진 보증책임주식회사와 비교할 때, 그 행위제한 형태가 매우 유사하나, 기업등록소에 의해 관리를 받지 않기 때문에 행정에 대한 부담이 감소하는 장점이 있다. 본 법인 형태 역시 자선단체 성격을 가진 보증책임주식회사와 마찬가지로 자선 목적을 위한 상업 활동이 가능하며, 자회사를 통해 영업행위가 가능하다.

### ④ 공동체이익회사(CIC, Community Interest Company)

공동체이익회사는 사회적 기업을 위해 만들어진 제도로, 사회적 목적을 가진 유한책임 회사의 성격을 가지며, 이에 따라 이윤 배분에 제한이 있으나 자선단체로 인정받지 못하는 특징이 있다.

공동체이익회사는 공동체이익회사 관리국(Office of the Regulator of Community Interest Companies)에 의해 설립 취지에 부합하는 사회적 활동을 하는지 여부를 감독 받는다. 이는 회사가 작성하는 연차 보고서에 의해 상세히 기술되어야 하며, 경영자와 이사진의 보수 및 수익 분배 또한 명시되어야 한다. 본 유형은 자선단체가 아니기 때문

에 별도의 면세 또는 감세 혜택을 받지 못한다. 일부 건축자산의 유지·관리를 위한 자금을 지원하는 기관 중 일부는 공동체이익회사를 대상으로 지원을 제공하는 경우도 있다. 다른 한편으로는 공동체이익회사는 영리 추구가 목적<sup>68)</sup>이기 때문에 사기업을 대상으로 하는 대출이나 개인으로부터 투자 유치가 가능한 장점이 있다.

#### ⑤ 공동체복지조합(CBS, Community Benefit Society)

공동체복지조합은 2010년 새롭게 만들어진 조직 형태로서, “광범위한 공동체의 이익을 위해서만 운영되는 조직”으로 그 구성원들의 이익을 목적으로 할 수 없는 것이 특징이다. 따라서 조합의 운영으로 얻어지는 수익은 공동체의 이익을 위해서만 쓰여야 하며 이는 공동체복지조합이 협동조합(Co-Operative Society)과 구분되는 특징이다.<sup>69)</sup>

공동체복지조합을 더 살펴보면, 조합은 주식을 가진 조합원으로 구성되며, 일반적으로 조합은 공동체의 이익을 목적으로 하기 때문에 조합원들은 동등한 권리를 가지고 민주적인 형태로 운영되게 된다.

또한 조합이 보유한 자산은 공동체의 이익을 목적으로만 사용되어야 하기 때문에, 조합이 해산되더라도 자산은 계속 공동체의 이익을 위해서만 사용되어야 하며, 따라서 자산을 조합원들에게 분배할 수 없다. 이러한 규정은 “법적 자산 동결(Statutory Asset Lock)”이라고 일컬어진다. 그러나 조합원들은 출자금(즉 주식)에 대한 이자를 정기적으로 지급받을 수 있으며 이는 수익이 아닌 운영경비로 간주된다. 이러한 주식은 일반인을 대상으로도 발행이 가능하며, 이는 “금융서비스 시장법(Financial Services and Market Act 2000)”에 규제를 받지 않기 때문에 주식 발행이 상대적으로 수월하다.<sup>70)</sup>

현재 공동체복지조합은 자산사업관리 위원회에 등록하지 않아도 되기 때문에 공시 의무를 받지 않고 상대적으로 유연하게 활동이 가능한 것으로 파악되며, 법인세 납부를 면제 받고, 자선단체로서 교육, 문화 활동 등 일부 행위에 대해 부가가치세를 면세 또는 감면 받는다. 또한 기부금에 대해서 역시 공제 혜택을 받는 장점이 있다<sup>71)</sup>.

---

68) 공동체의 이익(Community Interests)을 위한 영업 활동이 목적인 공동체이익회사는 이러한 점에서 공공의 이익(Public Benefit)을 위해 설립되는 자선단체와 구분된다(The Prince's Regeneration Trust, 2018).

69) Community Shares. (2020). Handbook. [https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community\\_shares\\_handbook.pdf](https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community_shares_handbook.pdf)(검색일: 2020.6.30.).

70) Wrigleys Solicitors. (2017). Why become a Community Benefit Society? <https://www.wrigleys.co.uk/news/community-led-housing/why-become-a-community-benefit-society/>(검색일: 2020.6.30.).

71) Community Shares. (2020). Handbook. [https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community\\_shares\\_handbook.pdf](https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community_shares_handbook.pdf)(검색일: 2020.6.30.).

한편 로컬리티(Locality)와 영국 협동조합 연합(Co-Operatives UK)은 공동체복지조합의 지역공동체 주식 발행에 대한 인증제도(Standard Mark)를 운영하여 금융감독원(FCA, Financial Conduct Authority)의 통제를 받지 않는 지역공동체 주식에 충분한 정보를 제공하고 적절한 절차를 통해 발행되도록 유도하고 있다.<sup>72)</sup>

## ⑥ 영업활동을 위한 자회사(Trading Subsidiary)

자선단체 성격을 가진 보증책임회사와 자선사업법인 등은 수익 창출 활동을 하면서도 자선단체의 성격을 유지하기 위한 별도의 자회사를 설립할 수 있다. 자회사에서 창출되는 수익은 공식적으로 자선단체에 기부되게 된다. 이러한 내용은 모회사와 자회사의 정관에 명시되게 된다.

자회사는 독립적인 법인이기 때문에 자체적으로 재산을 보유할 수 있으며 별도의 재정과 회계를 운영할 수 있다. 따라서 자선단체와 자회사의 자산은 분리되어야 한다. 이를 통해 자선단체는 자회사의 영업활동 과정에서 발생하는 위기로 인한 자산 피해를 예방할 수 있다.

또한 자선단체와 다르게 자회사는 이사진과 경영진에게 보수를 지급할 수 있지만, 자회사가 자선단체와 동일한 이사진을 보유할 경우에는 해당되지 않는다. The Prince's Regeneration Trust(2018)는 공동체이익회사 형태의 자회사를 가질 것을 권장하고 있다. 자선단체와 자회사가 분담할 수 있는 행위를 살펴보면 [표 3-4]와 같다.

[표 3-4] 자선단체와 영업활동을 위한 자회사의 행위 구분 예시

자선단체	영업활동을 위한 자회사
박물관 또는 건축유산 입장료 수입	업무공간 임대
박물관 또는 건축유산 방문자를 대상으로 한 음료 판매	결혼식과 같은 개인 목적의 대관
미술관의 전시 입장료 또는 극장의 연극 관람권 판매	박물관 또는 건축유산에서 시설 방문자뿐만 아닌 일반인을 대상으로 한 식음료 판매

출처: The Prince's Regeneration Trust (2018, p.19) 내용 재구성

모든 건축자산 관련 자선단체가 자회사를 보유하고 있지 않으나, 자회사를 설립함으로써 자선단체 관련 법규와 그 설립 목적의 제약에서 벗어나 적극적으로 수익 창출 기회를 모색할 수 있기 때문에 많은 건축자산 관련 신탁이 영업활동을 위한 자회사를 보유하고 있는 것으로 파악된다. 자회사는 법인세 납부 대상으로 영업활동에서 발생하는 수익은

72) Community Shares. Community Shares Standard Mark. <https://communityshares.org.uk/community-shares-standard-mark>(검색일: 2020.6.30.).

면세 혜택을 받을 수 없으나, 자회사가 자선단체로 보내는 수익에 대해서는 면세 혜택을 받을 수 있다. 다시 말해 자회사는 모 자선단체에 그 수익을 기부함<sup>73)</sup>으로써 재무제표상의 영업이익을 감소시킬 수 있고, 법인세의 절감 효과를 얻을 수 있다. 그러나 자선사업관리 위원회는 자회사의 관리 및 운영에 추가로 소요되는 자원을 고려할 때, 세금 절약 목적으로만 자회사를 설립하는 것은 그 혜택이 적다고 보고 있으며, 그 주요 목적은 자선단체에 영업활동으로 발생할 수 있는 자산 손실의 위험을 차단하는 것에 있다고 보았다.<sup>74)</sup>

#### [자회사 (subsidiary companies)]

##### ① Historic House Hotels Limited

- Historic House Hotels Limited는 내셔널트러스트 소유 자회사로 임대차인으로써 3개의 호텔을 운영하고 있다. 호텔 중 하나인 하트웰 하우스(Hartwell House)는 차례로 내셔널트러스트에 의해 어니스트 쿡(Ernest Cook)으로부터 장기 임대 되었다.

##### ② National Trust (Enterprises) Limited

- National Trust (Enterprises)Limited 역시 내셔널트러스트가 전적으로 소유한 회사로 소매업과 상업 활동을 운영하는 신탁의 일반 무역 기관이다.

##### ③ National Trust (Renewable Energy) Limited

- 내셔널트러스트가 전적으로 소유한 회사로 재생 에너지 투자 프로그램을 통해 만든 재생 에너지를 the National Grid에 판매하는 역할을 한다.

##### ④ Countryside Commons Limited

- 공유지에 대한 소유권을 공유에 대한 일부 권리와 분리하여 내셔널트러스트가 공유지를 관리하는데 용이하도록 설립되었다.

##### ⑤ Wider network

- 내셔널트러스트는 the International National Trusts Organization(INTO)의 설립자로 INTO 사무국을 주최한다. 이 기구는 '세계인의 이익을 위해 모든 국가의 자연문화유산의 보존과 향상'을 촉진하기 위해 설립되었다.

※ 출처 : The National Trust(2019, p.30)

## ⑦ 신탁제도 운영 지원 단체

문화유산신탁 네트워크(Heritage Trust Network)는 1989년 건축자산 보존 신탁 연합(UKABT)으로 처음 설립된 신탁 연합체로, 건축자산 보존을 위한 법률 입안을 위한 로비 활동과 신탁에 대한 각종 운영 지원을 지속해온 단체이다. 현재 총 230개 이상의 건축자산의 보존을 목적으로 설립된 신탁 단체들이 등록되어 있으며, 연간 15만 원(100파운

73) 이 때 영국정부에서 기부 행위를 장려하기 위해 시행되는 기부금 환급 제도(Gift Aid)를 활용한다.

74) Charity Commission. (2016). Trustees trading and tax: how charities may lawfully trade. <https://www.gov.uk/government/publications/trustees-trading-and-tax-how-charities-may-lawfully-trade-cc35/trustees-trading-and-tax-how-charities-may-lawfully-trade#charities-with-trading-subsidiaries>(검색일: 2020.6.30).

드)의 회비를 내면 정식 회원이 될 수 있다. 네트워크는 회원들에게 건축자산 보존을 위한 툴키트를 제공하고 있는데, 툴키트는 각각의 항목별로 정리된 자문 내용을 회원에게 제공한다. 이러한 내용들은 영국이 아닌 곳에서 건축자산 유지관리를 위한 단체를 설립 할 때 어떠한 자문들이 제공되어야 하는가를 파악하는 데 유용한 참고 자료가 될 수 있다. 문화유산신탁 네트워크가 제공하는 자문을 항목별로 살펴보면 아래와 같다.<sup>75)</sup>

#### [문화유산신탁 네트워크에서 제공하는 자문 항목]

##### 유산의 맥락

건축유산을 더 상세하게 이해하는 방법 / 건축유산의 복원과 재생의 장점들 / 건축유산 관련 단체 및 공공기관 / 등재 건축물 / 위기에 처한 건축유산 목록 관련 / 영국 내 건축자산 보존 신탁의 활동과 관련한 연구

##### 임팩트

비전: 목표와 목적 정하기 / 영향력의 관리 및 측정 / 경제적, 사회적 영향력에 관한 자료의 수집 및 활용 / 건축물의 변화에 대한 기록 / 사업에 대한 평가 방법 / 영향력에 대한 평가와 결과물 활용

##### 조직

법적 구조(보증책임주식회사, 자선사업법인, 공동체이익회사, 공동체복지조합 등) / 운영위원회의 설립 / 사회적 기업의 설립 관련 안내 / 전략적 계획 / 운영진의 역량 및 적응 유연성(resilience) 강화 / 위기관리 / 지배구조(governance) / 자선단체와 영업활동 / 수익창출 / 고용 및 업무환경 / 자원봉사자 / 프리랜서 자문, 컨설턴트, 사업 기획자에게 의뢰하기 / 조직 및 직원 관련 정책 / 계획, 전략 및 인사와 관련한 재검토 시점

##### 금융

모금활동 전략 / 기금 정보 / 사업 초기 단계 자금조달 / 기금 지급의 우선순위 및 조건 / 유산 사업 관련 보조금 / 크라우드 펀딩 / 대출 및 사회적 투자 / 지역사회 주식 / 회원제도 및 후원제도 / 기부 및 협찬(sponsorship) / 현물 지원 및 자원봉사 시간 / 국고 보조금 / 재무 관리 / 보험 관련: 건축물 개보수, 자선단체의 모금활동의 보험 가능 여부, 자원봉사자와 직원의 책임, 수탁자 및 추가적인 수탁자의 개인적 책임, 자선단체를 위한 안내, 위기관리를 통한 적응 유연성 강화 / 자선단체, 세금 및 기부금 환급 제도(Gift Aid)

##### 프로젝트 계획

보존의 원칙들 / 보존 계획 / 측량 및 조사 / 실현 가능성, 개발 및 기타 가능성 평가 / 결정을 지원하기 위한 근거 마련 / 임시 활용 및 기다리기 / 이해 관계자들과의 비공식 협력 / 지방정부, 주택조합 및 개발업체들과의 정식 협력관계 수립 / 생태 다양성 및 보호종 / 탄소발자국 / 관광명소 및 박물관으로의 가능성 / 역사적 건축물 관련 사업의 위험관리 / 사업개요 작성 / 사업계획 작성 / 품질, 시간, 예산 관리 및 변경 관리 / 접근성 관련 건축물 설계 / 학습과 훈련의 통합 / 활동의 기획 (활동 기획을 통해 조직을 최대한 활용하기) / 사업 실행 계획 작성 / 소통 계획 / 재난 관련 계획 / 사업이 얼마나 걸리는지? / 역사적 건축물과 부동산 법규 / 지역사회 자산 이전(Community Asset Transfer) / 역사적 건축물에 대한 범죄 방지 및 보안 / 전문가 자문단 구성 / 공공구매 절차 / 공공구매 관련 법규 / 입찰 및 선정 과정

##### 지역사회 및 홍보

지역사회 지원 기반 조성하기 / 의견 청취 및 공지 방법 / 젊은 층과 교류하는 네 가지 방법 / 지역사회와 효과적이고 포용적으로 교류하기 / 포용적인 유산 사업: 접근성 향상시키기 / 청각 장애인이 접근 가능한 행사 및 기능 계획하기 / 캠페인 시작하기 / 시공사 및 지역사회 연계 요구 / 대학, 기술학교 등과 연계한 학습 기회(사업과 관련하여 학교들의 참여를 유도하는 법) / 자원봉사 프로그램을 계획할 때 고려할 점들 / 소통 전략을 수립하는 법 / 웹사이트 만들기 / 언론의 관심을 유도하는 법과 SNS 활용(SNS를 활용하는 법과 평판을 유지하는 법) / 청중을 확보하는 법(포괄성과 다양성)

##### 법규

역사적 환경 관련 / 도시계획법 / 정부 지침 / 법적 규제 / 도시계획 허가, 등재 건축물 변경 허가, 보전지역 내 허가 / 등재 건축물 변경 허가 취득 방법 / 건축법 / 지방정부의 도시계획 및 건축 허가 / 정원, 공원 및 지정 경관 / 기념물 및 발굴물 / 종교건축물 예외 규정 / 프로젝트 실행 / 시공 계약서 / 시공사 찾기 및 계약하기 / 시공 관련 법규 / 시공 단계에서 단체의 역할 / 좋은 의뢰인 되기 / 인수인계

※ 출처 : Heritage Trust Network. Toolkit(회원 전용 자료). <http://www.members.heritagetrustnetwork.org.uk/toolkit/themes/>(검색일: 2020.6.29.).

75) Heritage Trust Network. Toolkit(회원 전용 자료). <http://www.members.heritagetrustnetwork.org.uk/toolkit/themes/>(검색일: 2020.6.29.).

문화유산신탁 네트워크가 건축자산의 보전과 관련하여 제공하는 백여 개에 달하는 항목들의 내용들을 살펴볼 때, 건축자산의 지속가능한 관리를 위해서는 복잡적이고 다양한 요소들이 각 단계에서 세부적으로 고려되어야 함을 알 수 있다. 또한 정부의 재정지원뿐만 아니라 건축자산의 관리를 지원할 수 있는 통합적이고 체계적인 지원 체계가 구축되어야 할 필요성이 있다.

## 2) 미국

### ① 보존지역권 운영주체(보유자)의 권리와 역할

미국에서는 수백 개의 조직과 정부기관이 보존지역권을 수용 및 관리하고, 대부분의 경우 관련 지역 레벨에서 관리를 하지만 주 또는 국가 레벨의 단체들이 수용 및 관리하기도 한다.<sup>76)</sup> 보존지역권은 보유하는 담당 기관에 보존지역권에 명시된 조건을 집행할 법적 권한과 책임을 부여하는데, 그 세부사항은 다음과 같다.<sup>77)</sup>

- 보존지역권은 일반적으로 소유자가 역사적 건축물을 철거하는 것과 그 재산의 역사적 특성에 부합하지 않게 변경하는 것을 금지함
- 해당 재산의 변경은 보존지역권 담당 기관의 사전 승인이 필요할 수 있음
- 재산의 세분화와 개발에 대한 제약도 일반적으로 포함됨
- 세금 공제를 받기 위해서는 일반적으로 보존지역권을 수정할 수 없음
- 보존지역권이 보호하는 요소가 건축물 외관으로 한정되는 경우, 변경사항이 건축물의 외관이나 구조 안전성에 영향을 미치지 않는 한, 향후 내부 변경은 완화 유지 조직의 승인을 필요로 하지 않음

보존지역권 담당 기관은 보존지역권 수립을 협상하고, 소유주가 제안하는 행위를 검토하고 보존지역권 조항을 시행하고 혹시나 발생할 수 있는 법적 조치에 방어할 준비가 되어 있어야 한다. 또한 보존지역권 프로그램의 목표에 대해 대중의 이해를 증진시키는 역할을 맡아야 하며, 기부자/소유자가 세금 공제 혜택을 받기 위해 보존지역권을 수용, 관리, 시행할 수 있는 자원(인력, 자원 등)이 있고, 이를 위해 헌신할 것을 증명해야 한다.<sup>78)</sup>

76) National Trust for Historic Preservation. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.14.)

77) Fisher, C. (2010). 전제서. 3.



## ② 토지신탁연합(The Land Trust Alliance)

미국에서는 ‘보전토지신탁(Conservation Land Trust)’이 역사문화자원을 보전하는 하나의 중요한 수단으로 활용되고 있다. 보전토지신탁은 기존 신탁과는 달리 소유권 이전 없이 소유권자와 계약을 맺는 것이 특징이다. 이러한 토지보전신탁에서 가장 보편적인 형태는 민간단체가 토지보전신탁을 위해 모금을 하고 토지 소유권자와 보전지역권을 설정하는 계약이다. 계약 조건에 따라 토지 소유권자는 더 이상의 개발을 하지 않고 현재 상태를 유지하거나, 민간단체에 신탁하여 관리가 이루어지도록 할 수 있다.

이러한 보전토지신탁은 하나의 운동으로 전개되었으며, 민간단체들은 ‘토지신탁연합(The Land Trust Alliance)’을 설립하여 이를 확산하고 있다. 토지신탁연합은 2018년 기준 1,000개의 비영리 단체를 대표하며, 460만 명의 후원자와 207,000명의 봉사자들이 활동하고 있다. 이들은 모두 함께 5,600만 에이커(226,624km<sup>2</sup>)에 해당하는 지역을 보존하고 있다.<sup>79)</sup>

---

78) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). 전계서. 10.

79) The Land Trust Alliance (2018), “2018 Annual Report”, The Land Trust Alliance. <https://www.landtrustalliance.org/2018-annual-report> (검색일: 2020.02.13)



### 3. 건축자산 신탁 재정지원 사항

#### 1) 영국

현재 영국의 건축자산 보전을 위한 재정 지원은 크게 세금 관련 혜택과 정부 및 비영리 기관의 재정 지원(보조금, 대출 등)으로 크게 나누어 볼 수 있다. 세금 관련 혜택은 대부분 자선 단체의 성격을 가진 건축자산 보전 단체에 집중되어 있으며, 재정 지원 역시 자선 단체의 성격을 가진 단체로 그 지원 자격이 제한되어 있는 경우가 많다.

##### ① 세금 지원

중앙정부는 건축자산의 보전·활용을 지원하기 위해 부가가치세 감면, 양도소득세 감면, 자선단체에 대한 세금 면제, 사회적 투자 세금 감면 등 다양한 세금 감면의 형태로 재정적 지원을 제공하고 있다.

##### □ 부가가치세(VAT) 감면 (2012년 이후 중단)

영국 건축자산 등재기준에 따라 등재된 건축물의 수리와 관련된 비용(자재 및 용역)의 경우 2012년 9월 30일까지 부가가치세를 면제 받았었다. 이는 2012년 10월 1일부로 중단이 시작되어 2015년 9월 완전 종료되었으며, 현재에는 해당 비용의 20%에 해당하는 표준 부가가치세가 부과되고 있다. 예외적으로 디지털·문화·미디어·스포츠부(Department for Digital, Culture Media & Sport)에서 등재 건축물 중 종교시설의 유지 및 보수에 대해서는 부가가치세를 감면하는 제도를 현재까지 운영 중에 있다. 최근 영국 의회에서 등재 건축물에 대해 부가가치세 감면을 다시 추진하려는 움직임이 진행 중에 있다.<sup>80)</sup>

##### □ 양도소득세(Capital Gains Tax) 등 면제

현재 영국에서는 주 거주지에 해당하는 주택을 매각할 경우, 양도 소득세를 부과하지 않는다. 이에 따라 등재 건축물을 주 거주지로 사용했을 경우 매각 시 양도 소득세 납부를 면제 받을 수 있다.

그밖에 특별한 가치가 있는 것으로 인정되는 건축물을 자선단체, 대학, 정부, 문화유산

---

80) Chartered Institute of Taxation. (2020). MP calls for zero VAT on listed properties. <https://www.tax.org.uk/media-centre/blog/media-and-politics/mp-calls-zero-vat-listed-properties>(검색일: 2020.6.30).

관련 단체(히스토리 잉글랜드, 내셔널 트러스트 등)에 기부하거나 또는 상속할 경우에도 양도소득세와 상속세를 면제 받을 수 있다. 또한 건축자산이 해당 건축자산을 관리하고 운영하기 위한 신탁에 기부될 경우에도 양도소득세를 면제 받는다.

건축자산이 가지고 있는 '특별한 가치(Outstanding Interest)'는 히스토리 잉글랜드 등과 같은 기관의 자문을 받아 국세청(HMRC, Her Majesty's Revenue and Customs)이 판단한다. 히스토리 잉글랜드에 따르면, 보통 1등급 및 2\*등급 건축자산이 이에 해당한다.<sup>81)</sup> 또한 소유주는 면제를 받기 위해서 대중에게 해당 건축자산에 접근할 수 있는 기회를 제공해야 하며, 건축자산에 대한 유지관리를 해야 한다.

#### □ 자선단체와 사회적 투자에 대한 세금 감면 혜택

자선단체 성격을 가진 신탁 운영주체의 경우 법인부동산세(Business Rate)<sup>82)</sup>를 80% 감면 받을 수 있다. 또한 영국정부는 기부 행위를 장려하기 위해 기부금 환급 제도(Gift Aid)를 운영하고 있는데, 이를 통해 자선단체는 납세자가 기부한 금액의 20%를 국세청으로부터 환급 받을 수 있으며 실제로 20%를 추가로 기부 받은 혜택을 얻을 수 있다.

사회적 투자 세금 감면 제도(SITR, Social Investment Tax Relief)는 사회적 기업에 개인들의 투자를 촉진하기 위한 목적으로 2014년 4월 새롭게 도입된 제도이다. 이 제도는 영업 행위를 하는 250인 이하 및 자산규모 226억 원(1,500만 파운드) 이하의 사회적 기업<sup>83)</sup>을 대상으로 하며, 사회적 기업에는 자선단체, 공동체이익회사(CIC) 및 일부 공동체복지조합(CBS)이 포함된다. 개인 투자자들은 사회적 기업에 신규 투자 또는 대출을 최대 23억 원(150만 파운드)까지 제공할 수 있으며, 정부는 사회적 기업 투자자들에게 30%의 소득세 감면 혜택을 제공한다. 예를 들어 투자자가 사회적 기업에 1,000만원을 투자할 경우, 300만원의 소득세 납부를 감면 받는다. 이를 통해 정부는 사회적 기업들이 적극적으로 개인들로부터 투자를 유치할 수 있도록 유도하고자 하였다. 현재까지 이러한 제도를 통해 76개 단체가 총 211억 원(1,400만 파운드)의 투자를 유치한 것으로 알려져 있다.<sup>84)</sup>

---

81) Historic England. (n.d.-b). Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets. [https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/taxrelief/#\(3\)](https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/taxrelief/#(3))(검색일: 2020.6.30.).

82) 법인부동산세(Business Rate)는 영업용 부동산에 대해 해당 부동산의 감정가격에 따라 부과되는 세금으로 지방정부가 수취 주체이며 거주용 부동산에 부과되는 지방세(Council Tax)와 유사하게 부동산의 보유자가 아닌 점유자가 그 세금을 납부하는 것이 특징이다. 한편 건축자산의 감정평가는 일반 건축물과 동일하나, 건축자산의 유지비나 용도 제한이 해당 자산의 감정평가에 영향을 미칠 수 있다(Historic England. Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets).

83) 기부금 또는 자원봉사로만 운영되는 사회적 기업은 해당되지 않는다(Community Shares, 2020).

## ② 보조금 지원

### □ 히스토리컬 잉글랜드(前 잉글리시 헤리티지)

현재 정부가 건축자산의 보전을 위해 직접 제공하는 보조금은 대부분 디지털·문화·미디어·스포츠부(Department for Digital, Culture Media & Sport) 산하 독립 공공기관인 히스토리컬 잉글랜드에 의해서 집행되고 있다.

히스토리컬 잉글랜드는 위험에 처한 건축자산과 역사적 환경에 대한 이해와 관리 및 보호를 장려하여 역사적 환경의 훼손 가능성을 줄일 수 있는 역량을 키우는 활동에 대한 투자에 중점을 두고 있다. 이와 관련하여 2018년~2019년 기준 히스토리컬 잉글랜드의 연간 예산은 약 1,600억 원(1억 650만 파운드)으로, 이 중 약 300억 원(2,020만 파운드, 약 19%)을 건축자산의 보전과 관련한 보조금으로 지출한 것으로 나타났다.<sup>85)</sup>

히스토리컬 잉글랜드의 대표적인 보조금은 위기에 처한 건축자산 수리 보조금(Repair Grants for Heritage at Risk)으로, 히스토리컬 잉글랜드가 관리하는 위기에 처한 건축자산 목록(Heritage at Risk)<sup>86)</sup>에 등재되어 있는 건축자산의 경우 1등급, 2\*등급 건축자산(런던 내에 위치할 경우 2등급 건축자산 포함)을 대상으로 하고 있으며, 현재 건축물을 보유(장기 임대 포함)하고 있으며 최소 향후 21년 간 건축물을 계속 보유할 수 있어야 한다. 이러한 보조금의 경우 지원대상이 자선단체 여부는 관계없으며, 개인이나 기업 또한 보유하고 있는 건축자산이 재정지원이 필요한 상태라면 보조금이 지원이 가능하다. 2016년~2017년 기준 260개의 사업을 대상으로 약 150억 원(1,060파운드)의 보조금<sup>87)</sup>이 지급되었으며, 지난 5년 간 1,240개의 건축자산이 위기에 처한 목록에서 제외되는 성과를 거두었다.<sup>88)</sup>

한편 보조금 지원 조건 중 향후 건축자산의 일부를 대중에게 공개할 것을 요구하는 경우

---

84) Get SITR. (n.d.). Investment to date using SITR. <https://getsitr.org.uk/sitr-glance>(검색일: 2020.6.30.).

85) Historic England. (2019). Annual Report & Accounts 2018/2019. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/818666/Historic\\_England\\_Annual\\_Report\\_and\\_Accounts\\_2018\\_19.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/818666/Historic_England_Annual_Report_and_Accounts_2018_19.pdf)(검색일: 2020.6.30.).

86) 2019년 기준 현재 4,612개의 유산이 위기에 처한 유산 명부에 등재되어 있으며, 이는 2018년과 비교하여 72개 감소한 수치이다. 이중 건축자산은 828개였다(Historic England, 2019).

87) 사업 당 평균 약 5,770만 원이나 그 범위는 7억 5천만 원(50만 파운드)부터 백오십만 원(1천 파운드)까지 다양하였다.

88) Historic England. (2018). Three Year Corporate Plan 2018-21. <https://historicengland.org.uk/images-books/publications/he-corp-plan-2018-21/three-year-corp-plan-2018-21/>(검색일: 2020.6.30.).

가 대부분이기 때문에 보조금을 지원받은 건축자산은 대중에게 접근 기회가 주어지는 경우가 많다. 그밖에 히스토리컬 잉글랜드는 건축자산 보전의 역량 강화와 지방정부에 대한 자금 지원 및 보증, 연구 활동 지원 등의 지원 프로그램을 운영하고 있다.

#### □ 국가복권유산기금(National Lottery Heritage Fund)<sup>89)</sup>

영국 정부에서 운영하는 12개의 복권기금 중 하나인 국가복권유산기금은 건축자산의 개보수와 관련하여 가장 많은 기금을 지원하는 조직으로 연간 약 5,600억 원(3억 7,500만 파운드)을 건축자산 관련 사업에 지원하고 있으며, 1994년 이후 국가복권유산기금을 통해 39,000개의 사업에 약 10조 원의 기금이 지원된 것으로 알려져 있다.<sup>90)</sup> 국가복권유산기금은 국가유산기념기금(NHMF, National Heritage Memorial Fund)<sup>91)</sup>에 소속되어 있으며, 국가복권유산기금은 기금 집행기관의 성격을 가지고 있는 단체이다. 국가유산기념기금은 1980년 잔여 국가토지기금(National Land Fund)<sup>92)</sup>의 소진을 위해 처음 설립된 기관으로 현재는 복권기금과 더불어 정부로부터 약 75억 원(5백만 파운드)을 지급받아 건축자산과 관련한 재정을 지원하고 있다.<sup>93)</sup>

국가복권유산기금의 지원 대상은 건축자산을 비롯한 박물관, 구술사, 축제, 자연환경, 전통문화 등 유산과 관련한 다양한 분야를 포함하고 있으며, 그 내용은 건축자산의 개보수를 포함하여 유산과 관련된 각종 활동, 신규 인력 채용 및 기존 인력에 대한 교육훈련, 용역비 지급 등 다양한 활동을 포함한다. 그밖에 투자가 필요한 건축자산의 매입 또한 가능하다. 하지만 단체의 기존 운영비용 및 인건비 지급, 현재 자가 거주 중인 주택의 수리, 임대료 및 공과금의 납부, 정치 및 종교단체의 신념을 증대시키기 위한 활동, 기금 수리 전에 발생한 비용에 대한 복구 등은 기금의 지원 대상이 될 수 없다.

국가복권유산기금의 소형 지원 사업(1억5천만 원 이하)의 경우 개인이나 영리 목적의 단체 또한 기금의 지급 자격에 해당되며, 이 경우 소유자의 법적 의무(임대료나 공과금 납부 등)와 관련된 지원, 건축자산의 매입, 신축 등에는 기금을 활용할 수 없으며, 기금

---

89) 前 HLF(Heritage Lottery Fund).

90) Historic England. (n.d.-c). Heritage Lottery Funding. <https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/hlf/>(검색일: 2020.6.30.).

91) 국가유산기념기금의 이사장 및 14명의 이사진은 총리가 임명하며, 의회가 정한 법률에 따라 정부의 지침을 바탕으로 운영된다. 그러나 기금 지원 여부에 대한 개별 심사는 독립적으로 진행된다.

92) 국가토지기금은 제2차 세계 대전을 기념하기 위해 이와 관련된 토지와 건축물의 매입을 위해 1946년 설립된 국가기금이다.

93) NHMF(National Heritage Memorial Fund). (n.d.) About the NHMF. <http://www.nhmf.org.uk/about-nhmf>(검색일: 2020.6.30.).

신청 시에는 건축자산에 대한 대중의 접근이 크게 개선되어야 하며, 건축자산과 관련한 대중 참여가 이루어져야 한다. 또한 사업과 관련한 대중의 관심과 지원이 뒷받침 되어야 하고, 기금이 꼭 필요하다고 여겨지는 경우에만 신청이 가능하다.<sup>94)</sup> 한편 비영리 단체가 건축자산을 직접 보유하지 않고 임차 중인 경우에도 사업에 대한 지원이 가능하나, 법적으로 구속되는 계약에 의해 건축자산에 대한 임차 권리가 일정 기간 이상 보장되어야 한다.

한편 국가복권유산기금의 지원을 받은 사업은 필수 성과물을 포함하여 9개의 성과 목표물 중 일부를 달성할 것을 요구 받는데, 그 내용을 살펴보면 다음과 같다.<sup>95)</sup>

- 성과 1 (필수): 다양한 사람들이 건축자산의 혜택을 받을 수 있을 것
- 성과 2: 해당 건축자산의 환경이 개선될 것
- 성과 3: 해당 건축자산에 대한 인식을 확립하고 개선할 것
- 성과 4: 사람들이 기술을 습득할 수 있을 것
- 성과 5: 사람들이 건축자산에 대해 배우고 이를 통해 생각과 행동의 변화를 이끌어 낼 것
- 성과 6: 사람들의 웰빙을 증진시킬 것
- 성과 7: 기금을 지원 받은 단체의 역량이 강화될 것
- 성과 8: 지역이 더 살기 좋고, 일하기 좋으며, 방문하기 좋은 곳이 될 것
- 성과 9: 지역경제가 좋아질 것

#### □ 건축유산기금(Architectural Heritage Fund)

건축유산기금은 1976년에 시작된 등록자선단체로 역사적 건축자산의 보존과 지속가능한 재사용을 촉진하기 위한 목적으로 설립되었다. 정부로부터 최초 50만 파운드를 지원받아 설립되었으며, 현재 195억 원(1,300만 파운드)에 달하는 자금을 건축자산을 위한 대출을 중심으로 운용하고 있다. 건축유산기금은 설립 이후 890 여개의 사업에 대해 1,875억 원(1억 2500만 파운드)의 자금을 대출을 통해 지원하였으며, 750 여개의 초기 단계 사업에 대해 150억 원(1,000만 파운드)의 보조금을 지급하였다.<sup>96)</sup>

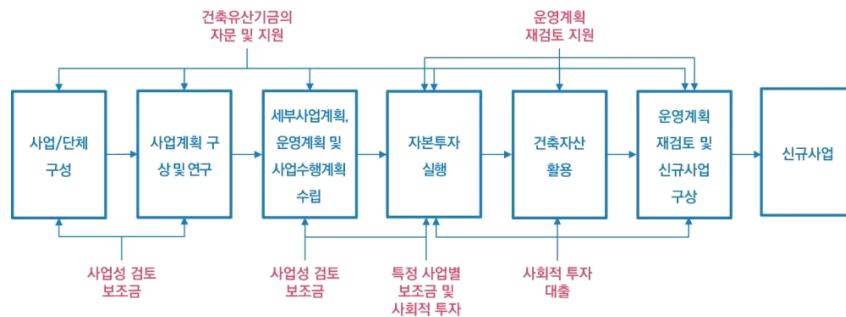
건축유산기금이 2020년부터 2023년까지 추진하는 4가지 전략적 목표를 살펴보면, ①

94) National Lottery Heritage Fund. (n.d.). Funding from the National Lottery Heritage Fund. <https://www.heritagefund.org.uk/funding>(검색일: 2020.6.30.).

95) National Lottery Heritage Fund. (n.d.). Outcomes. <https://www.heritagefund.org.uk/funding/outcomes>(검색일: 2020.6.30.).

96) Architectural Heritage Fund. What we do. <http://ahfund.org.uk/mission>(검색일: 2020.6.30.).

역사적 건축물의 지속가능한 재사용을 위한 투자 및 재정지원을 증가시킬 것, ② 자선단체와 사회적 기업이 역사적 건축물을 소유, 개발 및 새로운 용도로 활용할 수 있도록 지원하여 지역사회 주도의 유산 재상을 도울 것, ③ 건축유산기금의 효율적인 성과 향상을 통해 건축유산기금에게 금융을 제공하는 조직과 건축유산기금이 지원을 제공하는 단체 및 사업의 가치를 높일 것, ④ 정부, 지역사회, 금융 지원 조직에게 지역사회 주도의 역사적 건물 재생과 소유의 효과와 장점을 널리 알리는 것이 있었다.<sup>97)</sup> 이를 통해 유산 및 사회, 경제, 지역사회를 위한 성과물을 내는 것을 목표로 한다.<sup>98)</sup>



[그림 3-1] 건축유산기금의 투자 및 지원 체계

출처: Architectural Heritage Fund(2019) 바탕으로 재구성

건축유산기금의 대출과 보조금 사업을 지원 받을 수 있는 대상은 비영리 성격의 단체와 공동체이익회사, 공동체복지조합 등이 해당되며, 자선단체가 아닌 경우 “법적 자산 동결”을 통해 자산이 보호되는 상태여야 한다. 개인이나 영리법인, 현재 사용 중인 종교시설 등은 지원 자격이 될 수 없다. [그림 3-4]와 같이 건축유산기금은 사업 수행 단계별로 보조금을 제공하고 있는데, 사업성 검토 보조금의 경우(매달 선정) 최대 2,250만 원(1.5만 파운드), 사업수행 보조금의 경우(분기별 선정) 최대 1.5억 원(10만 파운드)을 지원 받을 수 있다. 그밖에 지역공동체 주주 제도 등 크라우드 펀딩을 통한 자금 조달 시 최대 3,750만 원(2.5만 파운드)에 대해 매칭을 제공하는 보조금 제도 또한 운영하고 있다. 최근 건축유산기금은 사업별로 최대 5억 2500만 원(35만 파운드)을 지원 받을 수 있는 “장소의 변화를 위한 사업 보조금(Transformational Project Grants)” 제도를 마련하였는

97) Architectural Heritage Fund. (2019). Strategy 2020-23: Communities Transforming their Heritage. [https://static1.squarespace.com/static/554207b8e4b01b6210bbfd56/t/5dea7f1deeb28742ae6a87a2/1575649057290/AHF\\_Strategy+Digital+Document\\_Web+Version+191206.pdf](https://static1.squarespace.com/static/554207b8e4b01b6210bbfd56/t/5dea7f1deeb28742ae6a87a2/1575649057290/AHF_Strategy+Digital+Document_Web+Version+191206.pdf)(검색일: 2020.6.30).

98) Architectural Heritage Fund. What we do. <http://ahfund.org.uk/mission>(검색일: 2020.6.30).

데, 이는 현재 중앙정부가 지역 상권의 급격한 쇠퇴에 대응하기 위해 조성한 가두상점 재생 기금(Future High Street Fund)의 일환으로 자금을 지원 받아 새롭게 도입한 보조금 제도로, 시내 중심가에 위치한 역사적 건축물에 대한 투자를 통해 건축유산의 정비뿐만 아니라 지역 상권의 활성화를 이끌어내고자 하는 시도로, 현재 중앙정부의 각종 보조금이 전반적으로 감소하는 가운데, 건축유산기금은 중앙정부의 정책 우선순위 및 보조금 제도를 활용하여 이에 건축자산과 관련한 내용을 접목시켜 보조금 제도를 만들어낸 것으로 파악된다. 이러한 기존 중앙정부의 정책과 자원을 활용하는 접근방법은 영국이 아닌 다른 곳에서도 건축자산의 지원과 관련한 제도를 도입할 때 고려할 수 있을 것이다.

건축유산기금의 대출 제도 역시 이와 유사한 접근법을 찾아볼 수 있는데, 건축유산기금은 자체 기금을 활용하여 대출 제도를 운영하면서, 2019년 초 히스토리 잉글랜드, 국가유산복권기금 등과 함께 총 105억 원(7백만 파운드) 규모의 “유산 영향력 기금(Heritage Impact Fund)”을 조성하였는데, 이를 통해 사업 당 최대 7.5억 원(50만 파운드)을 사회적 기업과 자선단체에 3년 간 대출하여 건축자산의 매입, 재사용, 재개발을 지원하여 지역경제와 지역사회의 발전에 긍정적 영향을 가져오도록 유도하고자 하였다. 이러한 기금 역시 지역사회의 자기 주도적 발전을 지원하고자 하는 국가유산복권기금의 정책 방향 아래에 조성된 기금으로 보아야 할 것이다.

## 2) 미국

미국의 보존지역권을 위한 재정 지원은 크게 세금 관련 혜택과 정부 재정 지원으로 크게 나누어 볼 수 있다. 세금 관련 혜택은 보존지역권을 기부하는 소유주에게 적용되며, 정부 지원금의 경우에는 보존지역권을 운영하는 기관에게 지원이 가능하다.

### ① 세금 지원

보존지역권에 대한 세금 감면은 연방정부, 주정부, 지역정부 관련 정책 및 법령을 통해 받을 수 있다.<sup>99)</sup> 연방정부 차원에서의 세금 혜택은 보존지역권 기부자에 대해 내국세입법(Internal Revenue Code) 170(h)에 명시된 규정에 따라 “적격” 보존지역권을 “적격”한 보존지역권 유지 단체에 기부하는 경우 연방 소득세 공제를 받을 수 있다.<sup>100)</sup> 주 법에

99) National Trust for Historic Preservation. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.14.).

100) National Trust for Historic Preservation. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.14.).



따라 보존지역권이 만들어지더라도, 연방 세금 혜택을 원하는 보존지역권 기부자는 미국 국세청(the United States Internal Revenue Service, IRS) 규정의 요건을 충족해야 한다. 미국 국세청이 승인한 보존지역권의 요건은 다음과 같다<sup>101)</sup>

#### [보존지역권(Preservation easement)의 요건]

- 지역권은 공인된 역사적 구조물이나 역사적으로 중요한 토지지역을 보존해야 한다. 공인된 역사적 구조물 및 역사적으로 중요한 토지지역은 반드시 국가사적등록제에 등재되거나 국가등록구역에 위치해야 하며 내무부 장관이 역사적으로 중요한 것으로 인증해야 한다.
- 지역권을 보유하고자 하는 조직은 역사적 장소의 보존에 참여해야 하며 지역권을 유지하고 시행할 수 있는 재원을 확보해야 한다.
- 지역권 허가 결정은 자발적이어야 한다.
- 계약은 법적 구속력이 있어야 하고 공식적으로 기록되어야 한다.
- 지역권은 영구히 유지되어야 한다.
- 대중은 역사적 재산에 대해 합리적으로 시각적인 접근을 할 수 있어야 한다. 접근의 정도와 특성은 재산의 유형과 역사적 중요성 정도에 따라 달라질 수 있다.

※ 출처: New Hampshire Division of Historical Resources. (2020). About Preservation Easement. [https://www.nh.gov/nhdhr/programs/easements\\_about.htm](https://www.nh.gov/nhdhr/programs/easements_about.htm)(검색일: 2020.2.27.).

또한 많은 주에서 세금 법규를 통해 보존지역권으로 재산의 가치 감소가 발생하는 경우에는 세금 혜택을 제공하며, 재산세 평가가 해당 재산의 최고 또는 최선의 사용에 기반하는 경우 지역정부의 지방세 혜택도 있을 수 있다.<sup>102)</sup> 보존지역권 기부에 따른 세금 혜택은 다양한 규칙이 적용되기 때문에 회계사 등의 전문가와의 상담을 통해 검토해야 한다.<sup>103)</sup>

## ② 보조금 지원

보존지역권 수용 및 운영 기관은 보존지역권을 관리하기 위해 연방토지 및 수자원 보전 기금(Land and Water Conservation Fund), 역사보존기금(Historic Preservation Fund) 또는 정부지원 프로그램의 보조금을 지원받을 수 있다.<sup>104)</sup>

### □ 역사보존기금(HPF, Historic Preservation Fund)<sup>105)</sup>

역사보존기금은 주 및 부족 역사 보존사무소에 조사, 훈련, 보조금 지급을 위한 매칭 보

101) Justia. (2020). Conservation and Preservation Easements. <https://www.justia.com/real-estate/docs/conservation-easements/>(검색일: 2020.02.27.).

102) Fisher, C. (2010). 전계서. 2.

103) Fisher, C. (2010). 전계서. 2.

104) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). 전계서. 18.

105) U.S. Department of the Interior. Historic Preservation Fund. <https://revenuedata.doi.gov/how-it-works/historic-preservation-fund/>(검색일: 2020.8.14.) 내용을 기반으로 작성하였음.



조금을 제공한다. 의회는 1966년 국가역사보존법(National Historic Preservation Act)이 통과되면서 이 기금을 조성하고 1976년부터 해양 석유와 가스 임대 수익으로 재원을 마련하기 시작했고, 국립공원관리국(National Parks Service)이 기금을 관리하고 있다.

역사보존기금은 2023년 회계 연도까지 매년 1억5천만 달러를 받을 수 있는 권한을 부여 받았으며, 연간 예산은 의회에서 책정한다. 역사보존기금의 실제 집행 예산은 2009년부터 2017년까지 연간 5,400만 달러에서 1억 달러까지 상황에 맞게 집행되었다.

역사보존기금은 주 역사보존사무소(State Historic Preservation Office)에는 주 역사보존 활동을 확장하고 가속화하는데 지원하기 위한 배분 공식에 기반한 연간 매칭 기금을 제공하고 있으며, 부족 역사보존사무소(Tribal Historic Preservation Office)에는 국가역사보존법 및 기타 관련 법률에 따른 역사적 보존 프로그램 활동을 수행하기 위한 보조금을 매년 제공하고 있다.<sup>106)</sup>

역사보존기금을 지원받기 위해 신청 가능한 자격 조건은 관련 법령에 “비연방정부기관, 민간단체, 법 및 개인은 이 허가자가 정한 절차에 따라 국가 및 국가신탁의 하위권자로서 재정지원을 신청할 수 있다”고 명시되어 있어,<sup>107)</sup> 폭넓은 대상이 지원받을 수 있는 것으로 판단된다.

### ③ 기부금 활용<sup>108)</sup>

보존지역권 운영 및 관리를 위한 예산 마련을 위해 소유자(기부자)로부터 기여금 또는 관리 기금에 기부할 것을 요구한다. 기여금 또는 기부금은 예상 비용에 근거한 수수료, 각 편의성 관리에 대한 평균 비용에 근거한 정액 수수료, 또는 제한의 복잡성과 재산의 성격과 규모 또는 보호 건축물 규모에 근거한 수수료 등 다양한 방식으로 산정된다. 이러한 비용 산정을 위해 일반적으로 보존지역권으로 보호되는 부동산에 대한 변경 요청 검토는 시간이 많이 소요되는 작업으로, 해당 기관들은 보존지역권 관리 및 운영에 실제 투입되는 인원 및 시간을 추적하여 기부금 및 수수료에 반영한다.

---

106) National Park Service. <https://www.nps.gov/preservation-grants/>(검색일: 2020.8.16.).

107) National Park Service & U.S. Department of the Interior. (2007). Historic Preservation Fund Grants Manual: State, Tribal, Local, Plans & Grants Division. [https://www.nps.gov/preservation-grants/manual/HPF\\_Manual.pdf](https://www.nps.gov/preservation-grants/manual/HPF_Manual.pdf)(검색일: 2020.8.14.).

108) Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). 전계서. 11 내용을 기반으로 작성하였음.

## 4. 건축자산 신탁 운영 사례

### 1) 영국

#### ① 랜드마크 트러스트(Landmark Trust)<sup>109)</sup>

- 설립목적: 위험에 처한 역사적 건축물을 보호하고, 개보수를 통해 건축물을 숙박 장소로 임대하여 대중들이 역사적 장소를 즐길 수 있도록 활용
- 기관유형: 자선단체
- 건축물 보유방식: 매입, 장기 및 단기 임대
- 운영자금: 건축물의 임대수입, 기부 및 기금
- 세제혜택: 자선 관련 활동에 대한 세금 면제

랜드마크 트러스트는 건축자산의 관리를 위해 1965년 처음 설립된 자선단체로, 현재 260개의 역사적 건축물을 보유하고 있으며 그 중 200개의 건축물을 단기 숙박 용도로 임대하고, 나머지는 장기 거주를 위해 임대하고 있다. 랜드마크 트러스트는 임대 수익을 통해 건축물의 장기적 유지보수를 진행하고 있으며, 위험에 처한 건축물을 구조하고 있다. 그 설립 목적을 더 자세히 살펴보면 다음과 같다.

#### [랜드마크 트러스트 설립 목적]

랜드마크 트러스트는 위험에 처한 역사적 건축물을 보호하고, 건축물을 숙박 장소로 임대함으로써 대중들이 역사적 장소를 즐길 수 있도록 돕는다. 트러스트는 곤란한 상황에 처한(difficult) 건축물을 포함한 중요한(significant) 건축물을 구조하고, 건축물들의 역사적 측면이 부각될 수 있도록 개보수하여 방문자들이 특별한 경험을 제공한다.

랜드마크 트러스트가 1965년 처음 설립할 때 정한 자선적 목적은 다음과 같다.

- 역사적 관심사, 건축적 의미, 오락적 가치(amenity value)가 있는 소규모 건축물, 구조, 장소를 보호하고, 그것들의 적절한 용도를 도출함
- 역사적 관심사와 자연의 아름다움이 있는 장소를 보호하고 그 이용을 촉진함

※ 출처: The Landmark Trust. (2019, p.3).

랜드마크 트러스트가 발표한 연차 보고서에 따르면, 2018년 4월부터 2019년 3월까지 12개월 동안 55,000명 이상이 트러스트가 보유한 건축물에서 3~7박을 머문 것으로 나타났다. 투숙객들은 숙박료로 1인당 1박에 37,500원(25파운드)으로, 이는 영국 B&B(Bed

109) The Landmark Trust. (2019). Report and Financial Statements Year Ended 31 March 2019. <https://www.landmarktrust.org.uk/globalassets/3.-images-and-documents-to-keep/annual-reports-and-reviews/landmark-trust-year-ended-31-march-2019.pdf>(검색일: 2020.6.30.) 내용을 기반으로 작성하였음.

and Breakfast) 평균 숙박료인 72,000원(48파운드)보다 저렴한 가격이다. 또한 21,800명이 무료 개방기간 동안 건축물을 방문한 것으로 나타났으며, 연간 점유율은 83%로 수익 분기점 76%를 상회하였다. 1년 간 전체 임대료 수입은 172억 원(1,147만 파운드)이었으며, 그밖에 기부 및 기금(복권기금 등)으로도 113억 원(755만 파운드)을 벌어들여 다양한 경로로 운영 수입을 확보하고 있는 것을 알 수 있다. 랜드마크 트러스트가 운영하고 있는 일부 건축물의 경우 보유 및 장기 임대와 아닌 단기 임차 형식으로 보유하며 운영하고 있는 것으로 파악된다.



1730년 경에 처음 지어진 건축물로, 랜드마크 트러스트에 의해 6,000시간이 투입되어 복원이 진행되었다. 현재 2\* 등급으로 지정되어 있다.

[그림 3-2] 레스터(Leicester)에 위치한 뮤직 룸(Music Room)으로 운영 중인 건축자산 내외부  
출처: The Landmark Trust (n.d.)

## ② 크레브던 피어 및 유산 신탁(Clevedon Pier and Heritage Trust Limited)

- 설립목적: 1등급 건축자산인 크레브던 피어를 복원하고 보존 및 운영 · 관리
- 기관유형: 보증책임주식회사 → 공동체복지조합
- 운영자금: 기금 및 기부, 사회적 투자, 지역공동체 주식 발행, 편의시설 건립 및 운영을 통한 수익금
- 세제혜택: 주식 매입 주주의 경우 사회적 투자 세금 감면, 자선 관련 활동에 대한 세금 면제

크레브던 피어는 2015년 보증책임주식회사가 공동체복지조합으로 그 형태를 변경한 사례이다.<sup>110)</sup> 영국 남서부 서머셋(Somerset) 지방에 있는 1등급 건축자산인 크레브던 피어(Clevedon Pier)를 복원하고 보존하기 위해 설립된 크레브던 피어 및 유산 신탁(Clevedon Pier and Heritage Trust Limited)은 1981년 처음 설립되어 운영되어 왔으며, 새로운 방문자 교육 센터를 건설할 계획을 추진하고 있었다. 본 신탁 계획에는 최대

110) Charity Commission. (2015). Case Report: Clevedon Pier and Heritage Trust Limited. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/467593/clevedon\\_pier\\_and\\_heritage\\_trust\\_ltd.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/467593/clevedon_pier_and_heritage_trust_ltd.pdf)(검색일: 2020.6.30).

50명을 수용할 수 있는 바다 전망의 카페와 교육 및 행사를 위한 다목적실, 화장실 등의 편의시설을 신축하고자 하였다. 신탁은 이러한 시설을 신축함으로써 지속적으로 안정적인 수익을 창출하여 피어의 유지관리를 수행하고자 목적하였다.

한편 신탁은 사업 수행을 위해 복권기금과 연안지역사회 기금(Coastal Communities Fund)으로부터 90%의 자금을 확보하였고, 나머지 10% 자금에 대해서는 지역공동체 주주 제도를 통해 조달하고자 하였다. 자선사업관리 위원회는 영국 협동조합 연합(Co-Operatives UK)과 함께 자문을 제공하여, 공동체 복지조합의 설립을 지원하여 신탁이 매각 가능하고 이자가 지급되는 주식을 그 구성원들에게 발행할 수 있었다.

지역공동체 주주 정보 웹사이트인 ehtex(2016)에 따르면, 크레브턴 피어 및 유산 신탁은 총 1,086명의 주주가 있으며, 주식의 발행액은 253,385 파운드(약 3.8억 원)로, 그 목표인 378,000파운드(약 5.7억 원)에는 미치지 못하였으나 현재 관련 시설의 조성이 완료되어 운영 중임을 고려할 때 소기의 성과를 거둔 것으로 여겨진다. 주식 발행에 대해 살펴보면, 2015년 8월 14일부터 2016년 1월 14일까지 주식 발행을 진행하였으며, 주당 가격은 1파운드였고 1인당 최소 150주(150파운드)부터 최대 8만 주(80,000파운드)까지 투자가 가능하였다.<sup>111)</sup> 주식 모집 당시 최초 3년 후 매년 2%의 이자를 제공할 계획으로 홍보하였으나 이는 법적으로 강제된 것은 아니다. 한편 주식발행은 영국의 사회적 투자 세금 감면(SITR, Social Investment Tax Relief) 제도의 적용을 받아, 최초 24만 파운드의 투자분에 대해 30%의 소득세 세금 감면 혜택을 제공하였으며, 주식 공모는 사회적 투자 전문 공모 웹사이트인 ethex를 통해서 진행되었다.

### ③ 옥스퍼드 하우스(Oxford House)<sup>112)</sup>

- 설립목적: 위기에 처한 옥스퍼드 하우스의 유지보수 및 운영 · 관리
- 기관유형: 자선단체
- 운영자금: 기부 및 기금, 크라우드 펀딩, 임대수익

옥스퍼드 하우스는 1884년 옥스퍼드 대학교의 학생들과 졸업생들이 당시 빈민가였던 동런던의 베스널 그린(Bethnal Green) 지역에서 봉사활동을 진행하기 위해 설립한 사회복지관(settlement house)으로서, 학생들이 본 건물에서 거주하며 지역 주민을 위한

---

111) ehtex. (2016). Clvedon Pier & Heritage Trust Limited Share Offer. <https://www.ethex.org.uk/ClvedonPier>(검색일: 2020.6.30.).

112) Oxford House. (2016). Annual Review 2015-2016; Oxford House. (2017). Oxford House Strategic Plan 2017-2020 내용을 기반으로 작성하였음.

교육과 법률 자문 등 다양한 활동을 진행해왔던 곳으로, 현재 2등급 건축자산으로 지정되어, 30개의 소규모 업무 공간과 갤러리, 소극장 등으로 임대되어 2015년 기준 7만 명의 방문자를 유치하고 7억5천만 원(49만 파운드)의 수입을 거둬들였었다. 이 중 임대료 수익은 5억3천만 원(35만 파운드)으로, 전체 수익의 72%를 차지할 만큼 임대 수익의 비중이 컸음을 알 수 있다.

옥스퍼드 하우스는 낡은 지붕에 지속적으로 발생한 누수로 인해 구조에 문제가 발생하게 되어 유지보수가 시급한 상황에 처하게 되었으며, 이에 따라 2015년 히스토리 잉글랜드의 “위기에 처한 유산 명부”에 등재되었다. 이에 따라 옥스퍼드 하우스는 국가복권 유산기금의 수령을 전제로 2017-2020 전략계획을 수립하고, 유지보수 및 단기 경영 방안을 제시하였는데, 그 주요 내용을 살펴보면, 새로운 카페를 설치하고, 업무용 공간과 행사 대여를 위한 공간을 추가하여 수익을 증대시키고자 하였으며, 파트너십을 통해 지역사회의 건축유산에 대한 접근성을 향상시키며, 건축유산의 역사와 의의에 대한 인지도를 향상시키고자 하였다.

옥스퍼드 하우스는 2016년 말 히스토리 잉글랜드로부터 자금을 지원 받아 지붕을 임시 수리한 가운데, 2017년 3월 복권기금으로부터 140만 파운드(21억 원)를 지원 받았다. 옥스퍼드 하우스의 2017-2020 전략계획에는 복권기금이 요구하는 성과물을 어떻게 달성할 것인지를 확인할 수 있다. 옥스퍼드 하우스는 그밖에 지방정부<sup>113)</sup>와 파워 투 체인지(Power to Change) 재단<sup>114)</sup> 등으로부터 재정지원을 확보하고, 크라우드 펀딩을 통해 약 4,500만 원(3만 파운드)을 조달하여 총 48.6억 원(324만 파운드) 규모로 빅토리아 양식의 예배당과 지붕을 보수하고 새로운 카페, 옥상정원, 다목적 공간, 진입로를 설치하는 사업을 2019년 6월 마쳤다. 그 결과 2019년 9월 옥스퍼드 하우스는 “위기에 처한 유산 명부”에서 제외되는 성과를 거두었다.

#### ④ 건축자산보존신탁(Building Preservation Trust)

- 설립목적: 지역 사회 주도로 지역 내 오래된 건축물에 새로운 생명을 불어넣고, 지역의 경제적 · 사회적 재생을 가속화하며, 오래된 건축물 보존 모범 사례 제시
- 기관유형: 보증책임회사

113) 옥스퍼드 하우스 역시 지방정부의 가두상점 재생과 관련한 사업에 참여한 것으로 나타나, 건축유산 신탁 역시 재정 확보 활동의 일환으로 중앙정부의 정책에 참여하는 것을 확인할 수 있었다(Oxford House, 2020).

114) 본 재단은 지역사회의 사회적 기업의 육성을 위해 보조금과 대출을 제공하는 자선단체이다.

- 건축물 보유방식: 매입
- 운영자금: 기금, 건축물 보수 후 매각 또는 임대 수익
- 세제혜택: 자선 관련 활동에 대한 세금 면제

건축자산보존신탁은 현재 영국에서 건축자산의 보전을 위해 운영되는 가장 일반적인 비영리 단체의 형태로, 일반적으로 지역 내 “위기에 처한 유산 명부”에 등재된 건축자산을 매입하고, 이를 복권기금과 히스토리 잉글랜드 등에서 지원되는 지원금으로 보수 후 이를 매각 또는 임대하여 발생하는 수익을 다른 건축자산에 투자하는 회전 기금 형태로 운영되어 왔다.<sup>115)</sup> 그러나 복권기금은 보조금 수혜기관이 건축자산을 최소 10년 이상 장기 소유하며 지속적으로 대중을 대상으로 활용할 것을 요구하고 있어 회전 기금의 운용이 점차 어려워지고 있는 실정이다.

건축자산 보존 신탁(BPT)은 법적으로 또는 제도적으로 명확하게 정의된 개념이 아니며, 건축자산 보존 신탁 연합(UKAPT, UK Association of Building Preservation Trusts)에 따르면, “지역 사회 주도로 지역 내 오래된 건축물에 새로운 생명을 불어넣고, 지역의 경제적, 사회적 재생을 가속화하며, 오래된 건축물 보존의 모범 사례를 제시하는” 역할을 하는 신탁이며, 건축유산기금(AHF, Architecture Heritage Fund)은 이보다 단순히 “그 설립의 주요 목적 중 역사적 건축물의 보존과 재생이 포함된 자선단체”로 정의하고 있다.

건축자산 보존 신탁은 주로 자선적 성격을 가진 보증책임회사로 설립되는 것으로 알려져 있으며, 따라서 회사의 이사진(신탁 관리자)은 임금을 받을 수 없으나, 회사의 최고경영자를 포함한 직원들은 보수를 받는다. 대부분의 건축자산 보존 신탁은 자발적 의사를 가진 소규모에 의해 운영되기 때문에 개인의 열정이 운영에 중요한 영향일 미치는 경우가 많은 점은 신탁 운영의 단점으로 작용될 수 있다.

## □ 킹스 린 보존신탁(King's Lynn Preservation Trust)

킹스 린 보존신탁(King's Lynn Preservation Trust)은 잉글랜드 동부 이스트 앵글리아

115) 과거에는 회전 기금 형태로 건축자산 보존 신탁들이 설립되어 운영되는 것이 일반적이었으나, UKAPT(2012)에 따르면 현재 복권기금과 같은 주요 지원금 지급 기관들이 자산 매각보다 보유를 선호하는 방향으로 정책을 전환하여 건축자산 매각 시 보조금을 반환해야 하는 규정이 생기는 등 건축자산 유지보수 후 매각을 기본 운영 방식으로 하는 회전 기금의 운영이 점차 어려워지고 있는 추세이다.

UKAPT(UK Association of Building Preservation Trusts). (2012). A Strategy for Stimulating Building Preservation Trust Activity in the South West of England. <https://historicengland.org.uk/images-books/publications/strategy-bpts-activity-south-west/south-west-bpts-study-report/>(검색일: 2020.6.30.).



(East Anglia) 지역의 바닷가에 위치한 인구 48,000명의 소규모 도시이지만 470개 이상의 등재 건축물이 위치한 도시인 킹스 린 지역의 건축자산 보전을 위해 1958년 설립되었다. 설립 이후 현재까지 주택을 중심으로 12개의 건축자산에 대한 개보수를 진행하였으며, 현재 2개의 사업을 진행 중에 있다.<sup>116)</sup> 킹스 린 보존신탁은 자선단체의 성격을 가지는 신탁으로 이사진들은 무보수로 근무하고 있다. 킹스 린 보존신탁은 히스토리 잉글랜드와 건축유산기금 등으로부터 보조금을 일부 지원받아 사업을 추진하였으나 그 비중이 크지 않다. 이처럼 기금에 크게 의존하지 않기 때문에 제약이 적어 보수를 마친 건축자산은 대부분 매각되어 향후 사업을 위해 활용된 것으로 파악된다. 따라서 킹스 린 보존신탁은 전통적인 형태의 건축자산보존신탁의 형태로 볼 수 있다.<sup>117)</sup>

#### □ 타인&웨어 보존신탁(Tyne & Wear Building Preservation Trust)

타인&웨어 보존신탁(Tyne & Wear Building Preservation Trust)은 잉글랜드 북동쪽에 위치한 뉴카슬 인근 타인웨어 지역의 건축자산을 보호하고 재생하기 위한 목적으로 1979년 처음 설립된 건축자산보존신탁으로, 자선단체 성격을 가진 보증책임 주식회사 형태로 설립되어 운영되고 있다.<sup>118)</sup> 타인웨어 보존신탁은 킹스 린 보존신탁과 다르게 14개 가량의 건축자산을 장기 임차하여 운영하는 것이 그 특징인데, 그 중 일부는 지방정부로부터 50년 또는 99년 임대를 받아 운영하고, 일부는 개인으로부터 999년 임대를 받아 운영하고 있다. 킹스 린 보존신탁과 다르게 히스토리 잉글랜드와 복권기금, 건축유산기금 및 지방정부의 지원을 바탕으로 운영되는 것이 그 특징이며, 최근에는 건축유산기금이 지원하는 크라우드 펀딩을 통해 건축자산의 복구를 위해 자금을 조달하고 있다. 이에 따라 정기적으로 일부 건축자산을 대중에게 개방하고, 지방정부와의 협상을 통해 보존이 필요하고 향후 활용가치가 있는 건축유산의 장기임대를 추진하며, 회원제도 운영을 통해 지역사회와의 연계를 지속적으로 추진하는 것을 알 수 있었다. 그러나 타인웨어 보존신탁의 웹사이트 상의 소식지가 2018년 겨울 이후 갱신되지 않는 등 소규모로 운영되는 건축자산보존신탁의 특징 상 지속적으로 높은 수준으로 운영되는 데에는 많은 노력이 필요함을 확인할 수 있다.

116) King's Lynn Preservation Trust. (n.d.). Past Projects. <https://www.klprestrust.org.uk/archive/> (검색일: 2020.6.30.).

117) King's Lynn Preservation Trust. (n.d.). Past Projects. <https://www.klprestrust.org.uk/archive/> (검색일: 2020.6.30.).

118) Tyne & Wear Building Preservation Trust. (n.d.). About Us. <http://www.twbpt.org.uk/> (검색일: 2020.6.30.).

## 2) 미국

### ① 역사적 뉴 잉글랜드(Historic New England)

역사적 뉴 잉글랜드는 미국에서 가장 오래되고 규모가 큰 지역문화유산 단체이다.<sup>119)</sup> 역사적 뉴 잉글랜드<sup>120)</sup>는 6개 주에 걸쳐 민간 소유 재산의 역사적 가치를 보존하는데 노력하고 있다. 현재 역사적 뉴 잉글랜드의 보존지역권 프로그램을 통해 다양한 건축적 스타일과 시대상을 반영하는 시골, 교외 및 도시 지역의 재산을 보호하고 있다. 오랜 역사적 보존 경험을 바탕으로, 역사적 뉴 잉글랜드에서는 지어진 시기에 상관없이 집의 독특한 역사적 특징을 보호하는데 조언해줄 수 있는 전문지식을 갖추고 있어 민간 소유 주택의 보존을 위한 국가적 모델로 활용되고 있다.<sup>121)</sup>

역사적 뉴 잉글랜드의 보존지역권 프로그램은 미국에서 가장 오래되고 인정받는 프로그램 중 하나로, 1947년 첫 번째 보존지역권이 수립되었으며 1981년 공식적인 프로그램으로 구성되었다. 프로그램은 지역 레벨에서 보존지역권을 수용할 수 있는 조직의 필요성과 해당 재산이 지방세를 유지하면서 담당 기관이 해당 재산을 유지관리하는데 많은 비용이 소요되지 않기 위한 방안 모색, 그리고 역사적 재산 소유자에게 잠재적인 세금 혜택을 제공하기 위해 신설되었다.<sup>122)</sup>

역사적 뉴 잉글랜드 보존지역권 프로그램의 적용 대상은 National Register of Historic Places에 등재되거나 등재될 자격이 있는 건축물과 국가·주·지방 레벨의 다양한 역사 지역 내 위치한 건축물 등 다양한 범위의 재산을 보호하고자 하고 있다.<sup>123)</sup> 역사적 뉴 잉글랜드 보존지역권은 건축물의 외관뿐만 아니라 계단, 벽난로, 금형 벽지, 장식 등 내부 디테일과 마감을 포함한 요소들도 보존할 수 있는 프로그램이다. 이 밖에 보

---

119) Historic New England. Mission and Leadership. <https://www.historicnewengland.org/about-us/mission-leadership/>(검색일: 2020.8.24.).

120) 뉴 잉글랜드는 미국 북동부의 대서양 연안에 있는 매사추세츠 주, 코네티컷 주, 로드아일랜드 주, 버몬트 주, 메인 주, 뉴햄프셔 주 6개의 주로 이루어진 지역임.(Wikipedia. New England. [https://en.wikipedia.org/wiki/New\\_England](https://en.wikipedia.org/wiki/New_England)(검색일: 2020.8.24.)).

121) Historic New England. (n.d.). For Homeowners and Communities. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/>(검색일: 2020.8.20.).

122) Historic New England. Preservation Easement Program. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.).

123) Historic New England. (n.d.). For Homeowners and Communities. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/>(검색일: 2020.8.20.).



존지역권 수립 시 대중에게 공개하는 것을 요구하지는 않지만 세금 혜택을 위해 사진의 기증, 연구자 및 일반인들에게 집을 공개하는 등 다양한 방법으로 보존지역권에 관한 내용을 공개하고 있다.

새롭게 도입된 프로그램에 의해 1982년 첫 번째 민간소유 재산의 보존지역권이 수용되었으며, 1983년 이를 수용·운영·관리하기 위한 전문직원이 채용되어 현재 보존지역권은 전문가에 의해 관리되고 있다.<sup>124)</sup> 현재 보존지역권 프로그램으로 보호되는 민간소유 재산은 200개가 넘는 건축물과 900에이커가 넘는 토지 총 113개이다.<sup>125)</sup>

역사적 뉴 잉글랜드의 연간 수입은 투자, 운영, 기부, 부동산 및 장기투자로 인해 발생하고, 2018년 18,486,000달러, 2019년에는 12,615,000달러로 약 32%가 감소되었으며 투자로 인한 수입이 전체 50%로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 지출은 박물관 운영, 건축물의 보존 유지관리, 컬렉션 및 전시회, 교육 및 공공프로그램 운영, 관리, 모금활동, 수익창출 프로젝트, 보존지역권 프로그램 운영, 홍보 등에 쓰인다. 지출 금액은 2018년 12,438,000달러, 2019년 13,128,000달러로 약 6%가 증가되어 2018년도에는 안정적인 운영이 이루어진 반면, 2019년에는 운영의 손실이 발생된 것으로 나타났다.<sup>126)</sup>

보존지역권을 운영하는데 소요되는 예산은 2018년 345,000달러, 2019년 397,000달러<sup>127)</sup>로, 예산의 확보는 보존지역권 지원비<sup>128)</sup>와 보존지역권 해당 소유주들로부터 받은 기부금<sup>129)</sup> 등으로 충당한다. 기부금은 보존지역권 수립 및 기부 시 동반되는 일회성 기부금으로 보존지역권이 설정될 때 한 번에 전액으로 기부하거나 분할납부 또는 재산의 매각대금으로 지급할 수 있다. 또한 기부금은 보존지역권 프로그램의 지속적인 관리를 위해서만 사용될 수 있다.

---

124) Historic New England. Preservation Easement Program. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.).

125) Historic New England. <https://www.historicnewengland.org/helpful-links/press-media/>(검색일: 2020.8.20.).

126) Historic New England. (2019). Annual Report Fiscal Year 2019, 36.

127) Historic New England. (2019). Annual Report Fiscal Year 2019, 36.

128) 역사적 뉴 잉글랜드에서 해당 재산이 보존지역권 프로그램에 적합하다고 판정되는 경우, 보존지역권 서류 준비를 위한 신청 비용(500달러).

129) 기부금은 보존지역권의 수립 및 기부 시에 동반되는 일회성 기부금으로, 보존지역권이 기록될 때 한 번에 전액으로 기부하거나, 분할납부 혹은 재산의 매각대금으로 지급할 수도 있음. 그리고 기금은 보존지역권 프로그램의 지속적인 관리(전문직원의 재정적 지원, 지역권 수립의 초기 비용 및 법적 방어)를 위해서만 활용할 수 있는 제한적인 기금임(Historic New England. (2016), 7).

[표 3-5] 역사적 뉴 잉글랜드의 2018년-2019년 수입 및 지출 현황

구분		2019년	2018년	증감율	전체비율
수입	투자 수익	\$ 6,339,000	\$ 6,138,000	3%	50%
	운영 수익	\$ 2,555,000	\$ 2,437,000	5%	20%
	기부 수익	\$ 2,776,000	\$ 3,735,000	-26%	22%
	부동산 및 장기투자의 기여소득	\$ 945,000	\$ 6,176,000	-85%	8%
	합 계	\$ 12,615,000	\$ 18,486,000	-32%	100%
지출	박물관 운영	\$ 4,473,000	\$ 4,182,000	7%	34%
	보존 유지관리	\$ 2,396,000	\$ 2,202,000	9%	18%
	컬렉션&전시회	\$ 1,658,000	\$ 1,607,000	3%	13%
	교육 및 공공프로그램	\$ 1,424,000	\$ 1,337,000	7%	11%
	관리	\$ 1,186,000	\$ 1,118,000	6%	9%
	모금활동	\$ 780,000	\$ 910,000	-14%	6%
	수익창출프로젝트	\$ 567,000	\$ 497,000	14%	4%
	보존지역권 프로그램	\$ 397,000	\$ 345,000	15%	3%
	홍보	\$ 247,000	\$ 240,000	3%	2%
	합 계	\$13,128,000	\$ 12,438,000	6%	100%
운영 순이익(손실)		\$ (513,000)	\$ 6,048,000		
기부자산		\$127,379,000	\$ 134,251,000		
투자이익(손실)		\$ (2,771,000)	\$ 14,932,000		

출처: Historic New England(2019, p.36)

역사적 뉴 잉글랜드는 지속적인 운영 · 관리를 위해 회원 제도를 운영하고 있는데, 역사 유적 탐방을 좋아하는 개인 및 가족을 위한 일반 회원권(General Memberships), 역사적 이벤트 및 전문지식에 대한 특별한 관심이 있는 이들을 위한 프리미엄 회원권(역사단체, 박물관, 도서관, 기업 및 학교를 위한 단체 회원권(Organizational Memberships)으로 구분되어 있다. 일반회원권의 가입비용은 개인 50달러, 가족 65달러, 학생 25달러이고 프리미엄 회원권은 기부자 125달러, 후원자 250달러, 지지자 500달러, 대사(외교관) 1,000달러이며, 단체 회원권은 역사 비영리단체 125달러, 도서관 및 학교 125달러, 기업 및 단체 250달러로, 회원권 및 가입비용에 따라 혜택이 차등적으로 이루어지고 있으며 회비에 대한 세제혜택도 제공하고 있다.<sup>130)</sup>

130) Historic New England. <https://www.historicnewengland.org/get-involved/memberships/>(검색일: 2020.10.13.)

보존지역권을 역사적 뉴 잉글랜드에 기부하는 것의 가장 주요한 이점 중 하나는 수립된 보존지역권을 협상하고 모니터링하기 위한 전문가(프로그램 담당직원)에 의해 지속적으로 관리될 수 있다는 점이다. 전문가들은 보존지역권 해당 재산들을 정기적으로 방문하여 소유자들에게 전반적인 유지 관리 사항 및 문제들에 대해 논의하고 유지관리 방법에 대한 조언을 하며, 전문지식을 통해 취약한 건축물 부위에 대한 수리방법 제안 등을 해준다. 방문 후 전문가는 현장방문에 대한 보고서를 작성하고 보고서를 소유주에게 발송해준다.<sup>131)</sup>

보존지역권의 기부 절차는 소유자의 보존지역권 프로그램을 신청함에 따라 시작되며, 신청서가 접수되면 보존지역권 담당자가 신청 대상지를 방문하여 역사적으로 중요한 요소들을 파악 및 평가하고, 소유자의 보존을 하고자 하는 목적에 대해 논의를 진행한다. 보존지역권 담당 기관은 현장방문 이후 신청 대상지의 건축적·역사적 배경 정보를 추가적으로 수집하고, 이 결과를 정리하여 역사적 뉴 잉글랜드 보존지역권 위원회에 권고안을 제출하면 위원회에서 보존지역권 수립에 대해 논의하여 투표를 통한 수립 여부를 결정한다.<sup>132)</sup>

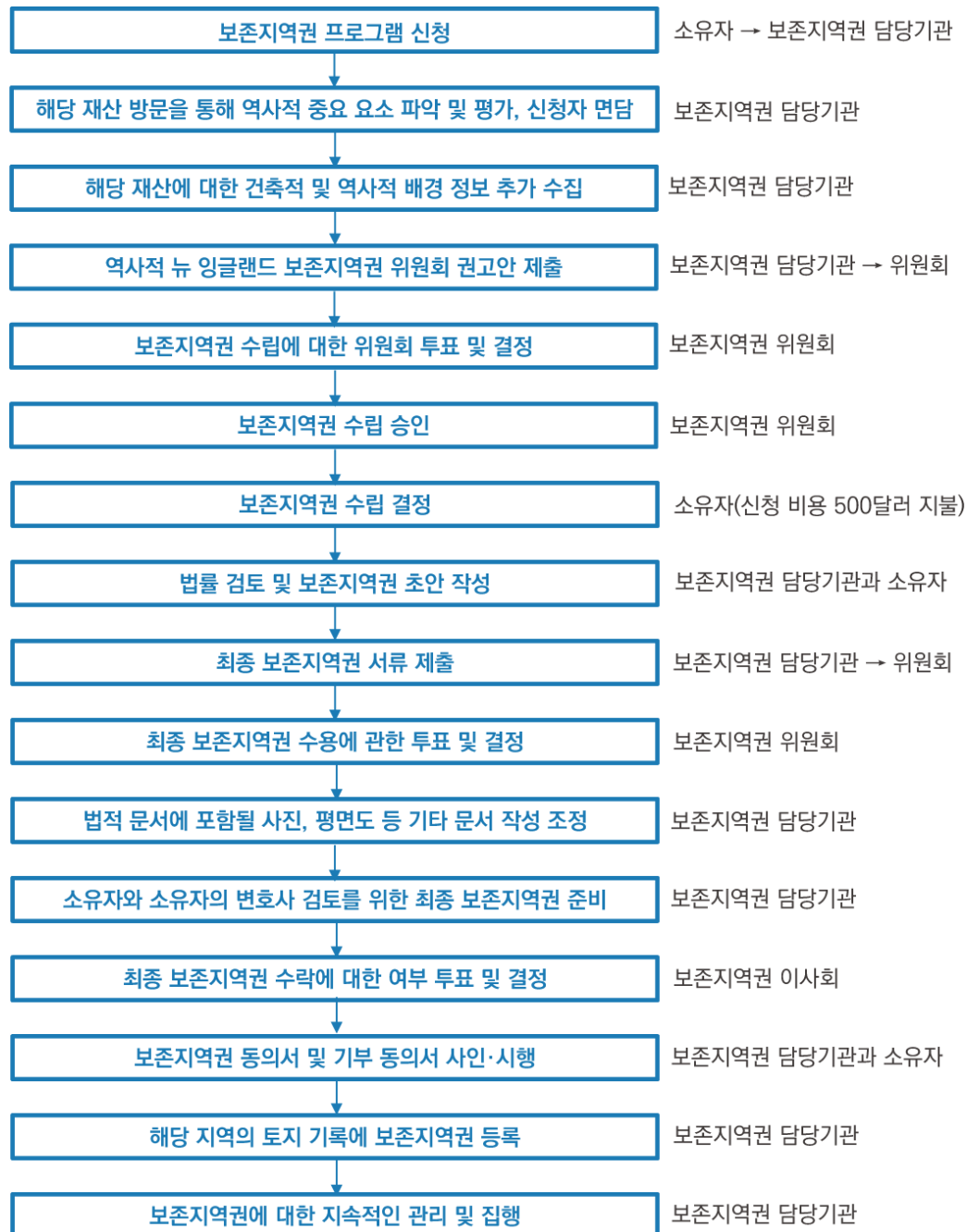
신청한 대상지가 보존지역권 수립에 대해 승인이 이루어지면 소유자가 보존지역권 수립에 대한 결정을 하고, 수립에 대한 결정을 하고 난 후 500달러의 신청비용을 지불한다. 이후 보존지역권 담당기관과 소유자는 법률 검토 및 보존지역권 초안 작성을 위한 협상을 하고, 보존지역권이 최종적으로 작성되면 위원회에 서류를 제출한다. 최종 보존지역권의 수용에 대한 위원회의 투표를 통한 결정이 완료되면 담당기관은 문서에 포함될 사진, 도면 등 문서들에 대한 조정을 통해 최종보존지역권을 준비하여 역사적 뉴 잉글랜드 이사회로부터 보존지역권 수락을 받아야 한다. 이후 소유자는 이사회에서 결정된 최종 보존지역권 동의서 및 기부 동의서에 사인을 하고, 담당자는 해당 지역의 토지 기록에 관련 서류들의 등록절차를 거쳐 보존지역권에 대한 지속적인 관리 및 집행을 한다.<sup>133)</sup>

---

131) Historic New England. (n.d.). For Homeowners and Communities. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/>(검색일: 2020.8.20.).

132) Historic New England. Preservation Easement Program. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.).

133) Historic New England. Preservation Easement Program. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.).



[그림 3-3] 역사적 뉴 잉글랜드의 보존지역권 기부 절차

출처: Historic New England, Donation Process를 참고하여 작성(<https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.))

## ② 버몬트 보존 신탁(Preservation Trust of Vermont)

버몬트 보존 신탁은 1980년에 버몬트 법대의 에드 켈로그(Ed Kellogg) 교수를 주축으로 버몬트 주 전반에 걸쳐 역사적 보존을 위한 단체로 설립되었다. 버몬트 보존 신탁은 마을 주변 경관의 완전함을 유지하면서 도심과 마을의 활력을 북돋고 활기찬 장소들을 지속적으로 구성할 수 있도록 커뮤니티를 돕는 역할을 하고 있으며, 버몬트 보존 신탁의 보존지역권 프로그램은 버몬트 주에 위치한 건축물들의 뛰어난 역사적인 의미를 영구적으로 보존하는 것을 목적으로 한다.<sup>134)</sup> 재산 소유자가 보존지역권을 버몬트 보존 신탁에 기부하는 것은 해당 재산이 보호될 가치가 있다는 것에 공감하기 때문이다.

2019년도 기준 총 74개의 보존지역권을 통해 113개의 건축물, 2개의 구조물, 3개의 고적지를 보호하고 있고,<sup>135)</sup> 보존지역권의 대부분은 버몬트 보존신탁에 의해 단독으로 관리되지만, 일부에 대해서는 버몬트 주택 및 보존 위원회(Vermont Housing and Conservation Board)에 공동으로 소유되어 있다. 버몬트 보존 신탁의 보존지역권 프로그램은 유지 기부 기금(Stewardship Endowment Fund)을 통해 자금을 조달하고 있다. 버몬트 보존 신탁에서 보존지역권을 소유하기 위해서는 최소 6,000달러의 기부가 이루어져야 하며, 기부금에서 발생하는 이자를 활용하여 보존지역권 소유 기간 동안 해당 재산을 모니터링하는데 사용하고 있다.

2019년 버몬트 보존신탁은 총 1,739,135달러의 운영자금을 정부 및 재단 보조금 44.4%(772,176달러), 투자 수익 20.9%(363,479달러), 개인 기부자 15.6%(271,305달러), 유산 11.5%(200,001달러), 프로그램 수익 2.7%(26,957달러), 모금활동 2.6%(45,218달러), 기타 2.4%(41,739달러)로 마련하였다.<sup>136)</sup>

---

134) Preservation Trust of Vermont. (n.d.). PRESERVATION TRUST OF VERMONT: Historic Preservation Façade Easement Program. <https://ptvermont.org/wp-content/uploads/2016/03/About-the-Easement-Program-2016.pdf>(검색일: 2020.8.21) 내용을 기반으로 작성하였음.

135) Preservation Trust of Vermont. (2019). 2019: Where We Worked and What We Do. <https://ptvermont.org/2019-where-we-worked-and-what-we-do/>(검색일: 2020.8.24.).

136) The Preservation Trust of Vermont. (2019). ANNUAL REPORT.

[표 3-6] 버몬트 보존신탁의 2019년 자산 및 부채 현황

구분	금액
자산	현금 및 머니마켓펀드
	\$ 188,627
	보조금 및 기부금
	\$ 249,327
	기타 채권
	\$ 34,892
	프로그램 관련 투자
	\$ 2,516,826
부채	자산 잔여 신탁에 대한 수익 이자
	\$ 126,500
	공정한 시장가치로 투자
	\$ 5,950,585
	재산 및 장비, 감가상각누계액
	\$ 1,437,321
	<b>합 계</b>
	<b>\$ 10,504,178</b>
순수익	미지급 어음 및 개인 대출
	\$ 296,306
	미지급금
	\$ 11,739
합 계	사전 수령된 보조금, 환불 가능
	\$ 1,022,564
	<b>합 계</b>
	<b>\$13,128,000</b>
기증자 제한 없음	\$ 5,388,388
	기증자 제한
	\$ 3,785,081
합 계	<b>\$ 9,173,469</b>

출처: Historic New England. (2019). Annual Report Fiscal Year 2019, 36.

### ③ 캐피탈 지역 보존 단체(Capital Area Preservation)<sup>137)</sup>

캐피탈 지역 보존단체는 노스캐롤라이나 주, 웨이크 카운티(Wake County)의 비영리 역사보존 기관으로, 역사적 자원의 보호, 홍보 및 교육 프로그램을 통해 웨이크 카운티의 미래를 위한 장소를 확보하기 위해 노력하고 있다. 보존지역권은 캐피탈 지역 보존단체와 재산 소유자 간의 법적 계약으로, 해당 재산의 역사적 · 건축적 완전성을 훼손하지 않는 것에 합의하는 것이다. 캐피탈 지역 보존 단체에 수용되는 보존지역권은 카운티 토지 장부에 기록되고, 이는 해당 재산의 현 소유자 및 이후의 모든 소유자에게도 구속력을 가진다. 보존지역권은 대부분 영구적으로 수립하고 있으나 일부 특정 기간으로 수립되는 경우도 있다. 하지만 특정 기간 수립하는 경우에는 기부자가 세금 혜택을 받지 못할 수도 있다. 보존지역권의 기부자는 연방 정부를 통해 보존지역권의 가치에 해당하는

137) Capital Area Preservation. (n.d). <https://capitalareapreservation.com/>(검색일: 2020.8.20) 내용을 바탕으로 작성하였음.

세금감면을 받을 수 있으며, 노스캐롤라이나 주를 통해 주 소득세 공제 혜택을 받을 수 있다.

캐피털 지역 보존단체는 보존지역권 기부와 관련한 서비스를 위한 수수료를 부과하지 않지만, 보존지역권 준비, 수립, 관리 과정에서 발생하는 비용을 충당하기 위해서 보존지역권 기부자들에게 평가된 보존지역권 가치의 5%에 해당하는 금액에 대해 단 한 번의 자발적인 기부금을 기부하도록 제안한다. 그리고 캐피털 지역 보존단체에 기부하는 금액 외에 보존지역권의 가치가 10,000달러 이상일 때에는 세금 보고 시 추가 비용이 발생할 수 있고, 그 이외 세금 및 법률 관련 상담비용이 추가적으로 발생할 수 있다. 하지만 일반적으로 보존지역권의 기부를 통한 세금 감면 혜택이 캐피털 지역 보존단체에 기부하는 기부금과 추가 비용들을 초과하여, 기부자들에게는 큰 부담이 없다.

단체의 기부금은 개인과 기업으로부터 모금된다. 개인 멤버십의 경우 가족 구성원 수에 따라 요구되는 기부금액이 다르게 책정(30달러~100달러)되고, CAP의 온라인 스토어에서 판매하는 도서 등의 할인, 보존행사 개최 시 초대권 제공, 워크숍, 교육 프로그램 등 행사 개최 시 알림 등의 혜택을 받을 수 있다. 기업 멤버십은 연간 기부금액에 따라 멤버십의 등급이 Bronze/Silver/Gold/Platinum/Diamond 등으로 나뉘며 이에 따른 혜택이 차별화 되어있다. 기업 회원은 연간 5,000달러 이상 기부하는 다이아몬드 스폰서 4개 기업을 포함해 총 25개 기업이 있으며, 다이아몬드 스폰서의 경우 대부분 주택건설업체로 CAP의 홈페이지 및 각종 행사에서 뿐 아니라 매년 인쇄하는 권장자재 목록에도 기업명과 로고를 홍보할 수 있는 혜택이 있다.<sup>138)</sup>

캐피털 지역 보존단체는 보존지역권 관리 뿐 아니라 매년 잘 보존하여 재활동된 지역 건축자산을 선정하여 “안테미온 시상식(Anthemion Awards)”을 개최하고, 보존축하행사(Preservation Celebration)를 열기도 한다. 또한 단체가 소유하거나 관리하는 자산을 홈페이지에 게시하여 보존지역권과 함께 판매 또는 임대하기도 한다.

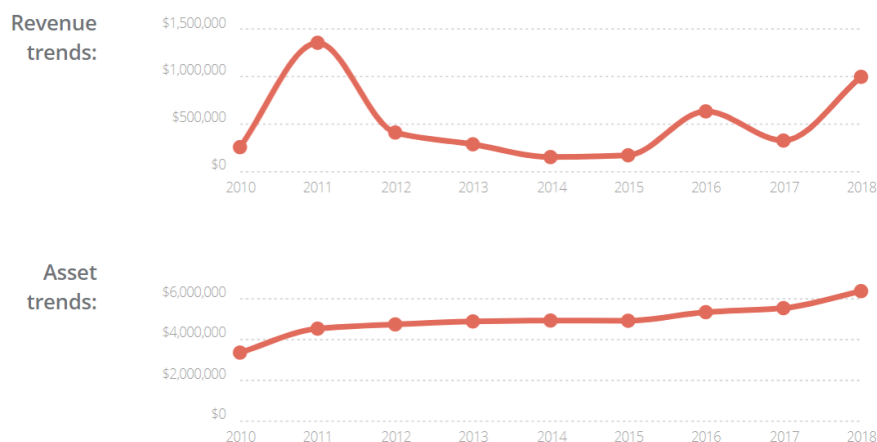


[그림 3-4] Capital Area Preservation가 판매한 건축자산

출처: Capitl Area Preservation, [http://capitalareapreservation.com/th\\_gallery\\_cat/historicpropertiesforsale/](http://capitalareapreservation.com/th_gallery_cat/historicpropertiesforsale/)(검색일: 2020.8.24.)

138) <http://capitalareapreservation.com/presidents-circle-donors/>(검색일: 2020.8.24.).

캐피털 지역 보존단체의 수익은 매년 차이가 있고 크지는 않으나 안정적인 편이며 보유 자산은 꾸준히 증가하고 있다. CAP의 수입은 주로 기부금과 보조금이 대부분인데 2017년 7월부터 2018년 6월까지 기부금 및 보조금 수입은 100만 달러(약 11억 5천만 원)에 육박한다. 이 외의 수입에는 프로그램 운영 수익, 투자 수익 등도 일부 포함되며, 지출은 직원 급여 및 복리후생이 큰 부분을 차지한다. 기관의 자산은 2019년 기준으로 약 638만 달러, 부채는 약 24만 달러로 순자산은 약 614만 달러(약 70억 4천만 원) 가량이다.



[그림 3-5] Capital Area Preservation 수익 및 자산 흐름

출처: Cause IQ(2020, <https://www.causeiq.com/organizations/capital-area-preservation,237288999>)

[표 3-7] 캐피털 지역 보존단체의 수입 및 지출 현황(2017.7.1 ~ 2018.6.30)

구분	금액
수입	기부금 및 보조금
	\$ 994,547
	프로그램 운영 수익
	\$ 539
	투자 수입
지출	\$ 1,772
	기타 수익
	\$ 845
	합 계
순수익	\$ 997,703
	급여, 후원수당, 직원 복리후생
	\$ 164,812
지출	기타 지출
	\$ 62,901
합 계	\$ 227,713
	합 계
순수익	\$ 769,990

출처: Cause IQ(2020, <https://www.causeiq.com/organizations/capital-area-preservation,237288999>),

Form 990s for Capital Area Preservation 자료 발췌 재구성



## 5. 소결

### □ 보전·활용의 신탁대상을 선별하기 위한 체계적인 건축자산 목록 관리 필요

현재 국내에서도 건축자산 목록 구축을 위한 가치 기준을 법률에 명시하고, 지역별로 건축자산 목록을 구축하게 하고 있으나 목록 구축에 대한 절차 및 체계가 마련되어 있지 않아, 실제 보전·관리 대상으로서의 건축자산을 선정하는 것이 어려운 실정이다.

영국에서는 보전·활용해야 하는 건축자산에 대한 목록을 구축하기 위해, 지방정부는 국가기준(3등급)에 따라 지역 내 건축물 중 특별한 건축적·역사적 가치가 있다고 여겨지는 건축물에 대해 건축물 보존 지시(BPN, Building Preservation Notice)를 할 수 있으며, 6개월 이내 장관이 등재 건축물 등재 여부를 결정한다. 미국의 보존지역권의 경우, 대상을 설정할 때 해당 건축물 또는 토지에 대한 역사, 의의, 자원에 대한 조사, 소유주의 재산에 대한 생각 등을 판단하는 등의 절차를 거치게 된다.

건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입을 위해서는 「한옥등건축자산법」에서 보전·활용하고자 하는 건축자산의 대상을 명확하게 하기 위한 목록 구축 절차가 마련되어야 할 필요가 있다.

### □ 다양한 형태의 신탁 운영 주체 고려 필요

국내에서 운영되고 있는 신탁제도 중 건축자산을 대상으로 하는 검토 가능한 것은 부동산 신탁과 공익신탁, 그리고 문화유산국민신탁이 있다. 부동산신탁의 경우, 신탁 운영주체가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업 자격을 갖춰야 하고, 공익신탁법의 경우에는 공익사업을 목적으로 법무부의 인가를 받으면 누구나 가능할 수 있으나 현재까지 건축물을 대상으로 추진된 사례가 없었고, 문화유산국민신탁은 「문화유산 신탁법」에 따라 설립된 1곳에서만 추진되고 있는 현황으로 다양한 주체가 건축자산 보전·활용을 위한 신탁을 추진하기 위해 참여할 수 있는 여건이 아니다.

영국의 경우에는 건축자산의 보전·관리를 위해 신탁이 운영 중인 곳이 300여개 정도이며, 운영 주체의 형태도 다양하다. 형태에 따라 운영방식 및 수익 목적, 보수 구분, 세제 혜택 및 보조금 지원 여부 등 차이가 있어, 건축자산 보전·활용을 위해 규모에 따라 다양한 방식으로의 운영이 가능하다. 미국의 경우에도 보존지역권을 수용하고 관리하는 주체들이 수백 개가 존재하며, 지역 레벨, 주 또는 국가 레벨 차원에서 폭넓게 분포하고 있어 지역별 건축자산에 대한 효율적인 관리가 가능한 장점이 있다.

이처럼 국내에서도 건축자산을 보전·활용하기 위한 신탁제도 도입을 위해서는 신탁 운영 성격을 고려한 다양한 형태의 운영 주체에 대한 검토가 필요하다.

#### □ 신탁을 통한 세제 혜택 및 재정지원 필요

건축자산은 대부분 민간소유이지만 건축자산 보전·활용을 통해 지역의 정체성 제고 및 건축문화 진흥을 위해 기여하는 바가 있으므로, 건축자산 보전·활용에 따른 세제 혜택이나 보조금 지원 등의 재정지원은 필요하다고 판단된다.

세제 혜택과 관련하여 영국에서는 건축자산을 보전하기 위해 설립된 자선단체에 대해 법인세, 양도소득세 등 다양한 세금 지원을 제공하고 있으며, 영리 성격을 가진 건축자산 보전 단체에 대해서는 법인세 혜택은 없으나 사회적 투자 제도를 활용하여 개인으로부터 투자 유치를 유도하거나 건축자산 인수 시 대중의 접근을 일부 허용하는 것을 전제로 양도소득세를 면제 받는 등 일부 세금 혜택을 줌으로써 운영비용을 절감할 수 있도록 하고 있다. 또한 자선단체에게 건축자산을 기부 또는 상속하는 소유자에 대해서는 양도소득세와 상속세를 면제하고 있다. 미국의 경우에는 보존지역권을 영구적으로 기부하는 소유자에 대해 연방 소득세를 공제받거나 주 레벨에서 보존지역권으로 인한 재산 가치가 발생하는 경우에는 세금혜택을 주고 있다.

영국의 경우에는 신탁 운영 주체에 대한 세제 혜택을 대부분 제공하고 있으며, 미국의 경우에는 건축자산 보전에 따른 소유주의 재산 가치 손실에 대한 세제 혜택을 주는 등 건축자산의 지속적인 보전·관리를 하는 소유자에 대한 세금 혜택을 주고 있다.

보조금 지원과 관련하여 영국과 미국에서 건축자산 보전·관리를 하는 운영 주체에 대해 운영비에 대한 기금 지원을 차등적으로 하고 있다. 건축자산을 보전·관리를 통해 얻어지는 수익이 많은 구조가 아니기 때문에, 이들 단체들이 지속적으로 운영될 수 있기 위한 정부차원의 비용 지원이 이루어지고 있다.

건축자산 보전·활용에 대한 활발한 움직임을 보이고 있는 영국과 미국의 경우에는 건축자산 소유주와 관리를 담당하는 운영 주체에 대한 직접적인 재정 지원을 다양하게 마련하고 있는 것처럼, 국내 건축자산 보전·활용 활성화를 위한 소유주의 적극적인 참여와 운영 주체들의 참여를 독려하기 위한 재정적인 지원방안이 마련되어야 한다.

---

## 제4장 건축자산 신탁의 타당성 검토

1. 건축자산 신탁제도 도입 가능성 검토를 위한 인식조사
  2. 건축자산 신탁의 목적 및 설계 방향
  3. 건축자산 신탁제도의 유형 도출
  4. 건축자산관리신탁의 주요내용 및 타당성 검토
  5. 지역기반 건축자산 보전·활용신탁의 주요내용 및 타당성 검토
  6. 소결
- 

### 1. 건축자산 신탁제도 도입 가능성 검토를 위한 인식조사

#### 1) 일반인 인식조사

##### ① 설문조사 개요 및 목적

건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입을 검토하기 위하여 건축자산 및 신탁에 대한 인식, 그리고 본 연구에서 건축자산 신탁제도 도입을 위해 검토한 문화유산 국민신탁과 부동산관리신탁에 대한 일반인의 인식조사를 수행하였다.

[표 4-1] 일반인 대상 건축자산 신탁 인식조사 개요

구분	내용
조사목적	건축자산 보전 · 활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 인식조사
조사대상	일반인 패널 200명 (30대 ~ 60대, 연령대별 50명 내외)
조사기간	2020.09.09. ~ 09.13
조사방법	온라인 설문

출처: 연구진 작성

조사대상은 총 200명으로 부동산을 소유하고 있거나 부동산에 관심을 가질 가능성이 많은 30대부터 60대까지 고르게 선정하였다. 설문은 2020년 9월 9일부터 9월13일까지 총 5일간 온라인을 통해 수행되었다.

[표 4-2] 조사대상 응답자 특성

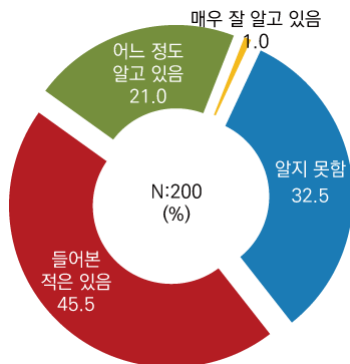
	구분	응답자 수	응답자 비율
성별	남성	98	49.0
	여성	102	51.0
연령	30대	52	26.0
	40대	53	26.5
	50대	53	26.5
	60대 이상	42	21.0
건축물 소유 여부	있음	130	65.0
	없음	70	35.0
전체		200	100.0

출처: 연구진 작성

## ② 설문조사 분석결과

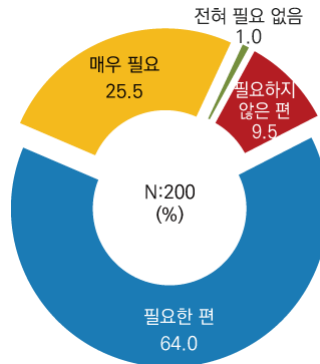
### □ 건축자산에 대한 인식

건축자산에 대한 인식 조사결과 응답자들의 22.0%(44명)가 건축자산에 대해 잘 알고 있는 것으로 나타나 대부분의 사람들은 건축자산에 대해 인지하고 있지는 않는 것으로 나타났다. 하지만, 건축자산 보전·활용의 필요성에 대해서는 응답자의 89.5%(179명)가 필요하다고 응답하여 보전·활용의 필요성에 대한 공감대는 있는 것으로 파악되었다.



[그림 4-1] 건축자산에 대한 인식

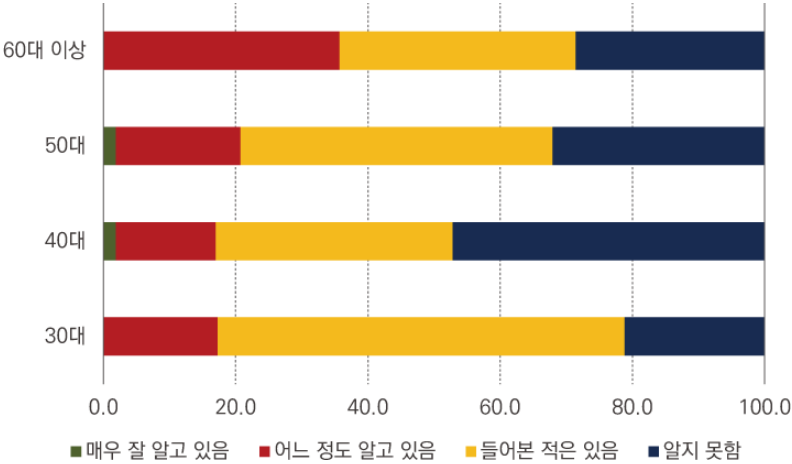
출처: 연구진 작성



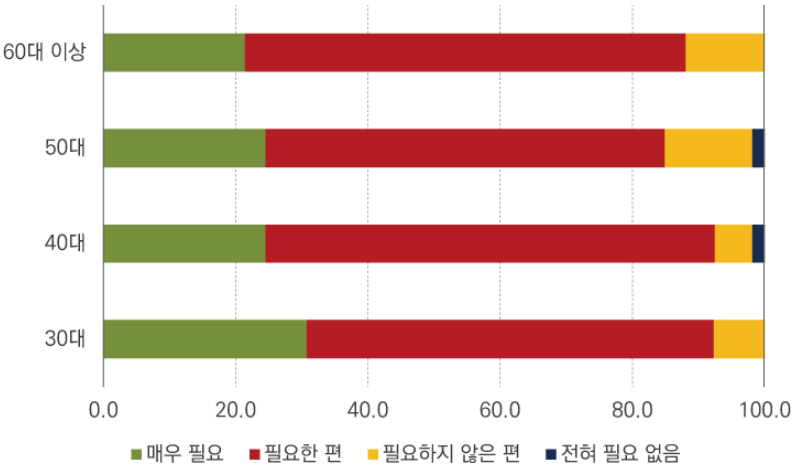
[그림 4-2] 건축자산 보전·활용의 필요성

출처: 연구진 작성

연령별로 건축자산에 대한 인식을 살펴보면, 60대 이상의 연령층에서 가장 높게 인식하고 있는 것으로 나타났고, 30~40대가 인식이 가장 낮은 것으로 나타난 반면, 건축자산 보전·활용의 필요성은 30~40대에서 가장 높게 나타났다.

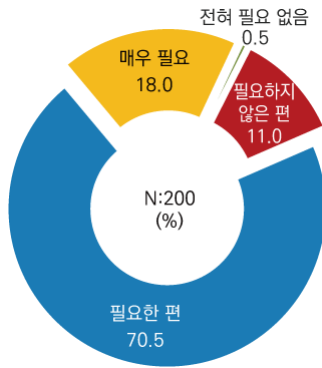


[그림 4-3] 연령별 건축자산에 대한 인식  
출처 : 연구진 작성

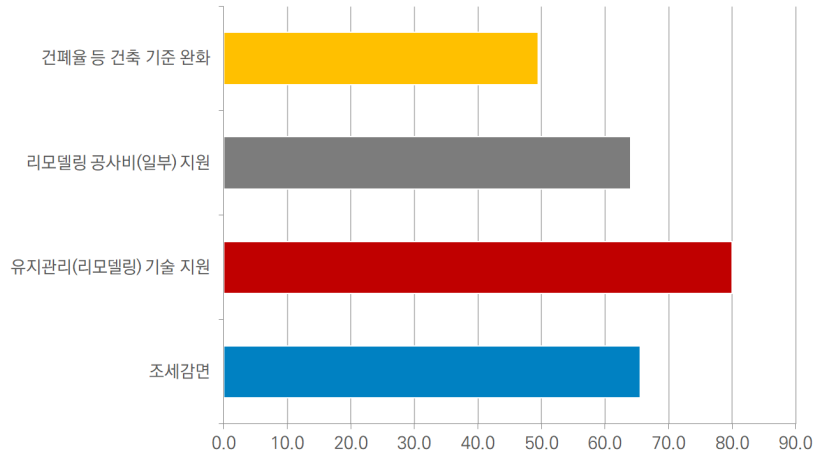


[그림 4-4] 연령별 건축자산 보전·활용의 필요성에 대한 인식  
출처 : 연구진 작성

응답자의 78.5%(157명)가 건축자산을 보전·활용을 촉진하기 위해 정책적인 지원이 필요하다고 응답하였다. 정책지원이 필요하다고 응답한 이들은 지원사항으로 직접적인 공사비 지원보다 유지관리 또는 리모델링에 대한 기술 지원을 더 중요하게 생각하는 것으로 파악되었다.



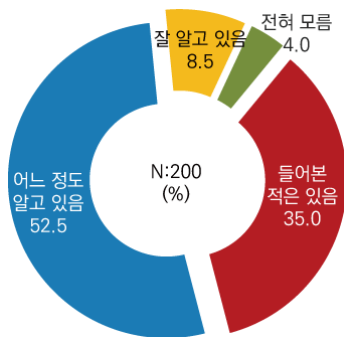
[그림 4-5] 건축자산 정책지원의 필요성  
출처: 연구진 작성



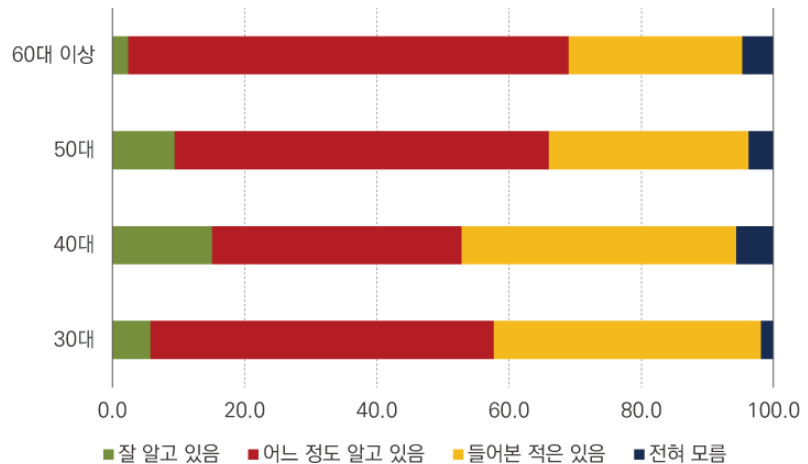
[그림 4-6] 우수건축자산 지원 수단별 중요도  
출처: 연구진 작성

## □ 신탁에 대한 인식과 기대효과

‘신탁’의 일반적인 개념에 대한 이해를 묻는 질문에 응답자의 61%(122명)가 어느 정도 알고 있거나 잘 알고 있다고 응답했다. 분석결과 대체로 응답자의 연령대가 높을수록 신탁에 대한 이해도 높은 것으로 나타났다.

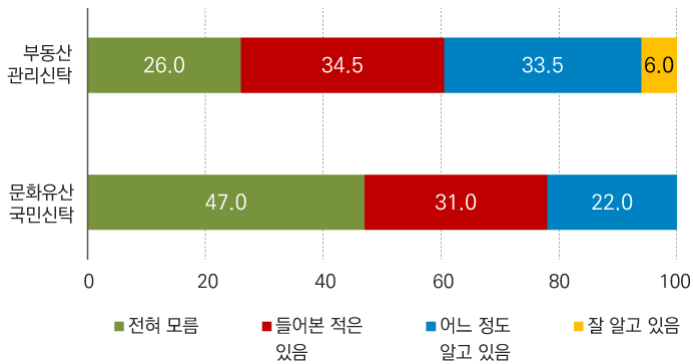


[그림 4-7] 신탁개념에 대한 이해  
출처: 연구진 작성



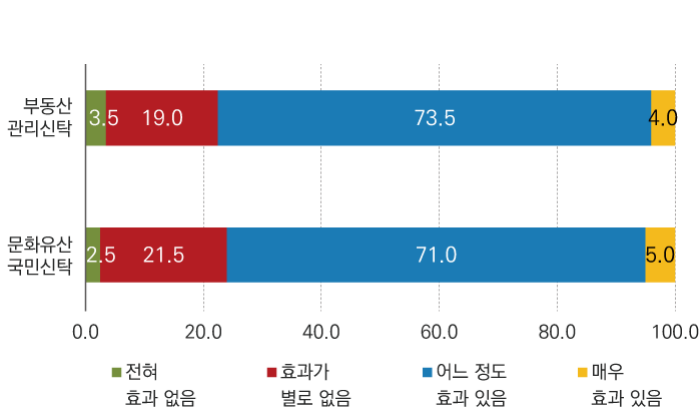
[그림 4-8] 연령별 신탁에 대한 인지 정도  
출처: 연구진 작성

문화유산국민신탁에 대해서는 응답자의 78%(156명)가 잘 알지 못하는 것으로 나타났다. 이 중 ‘전혀 모름’라는 응답은 47%(94명)를 차지하여 문화유산국민신탁에 대한 인지도는 매우 낮은 것으로 분석되었다. 반면 부동산관리신탁은 어느 정도 알고 있거나 잘 알고 있다는 응답이 전체의 39.5%(79명)로 문화유산국민신탁에 비해 인지도가 높게 나타났다.

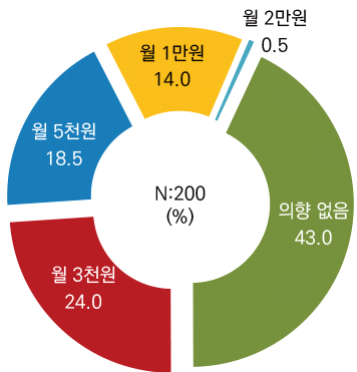


[그림 4-9] 문화유산국민신탁과 부동산관리신탁에 대한 인지 정도  
출처 : 연구진 작성

한편 건축자산의 보전·활용 효과에 대해 응답자들은 문화유산국민신탁(76%)과 부동산관리신탁( 77.5%) 모두 긍정적인 효과가 있을 것이라 생각하는 것으로 나타났다. 특히 문화유산국민신탁은 낮은 인지도에도 불구하고 기대효과 측면에서 부동산관리신탁보다 높은 것으로 조사되었고, 응답자의 절반 이상이 자신의 거주 지역 내 건축자산의 보전·활용에 쓰일 경우 문화유산국민신탁에 소정의 회비를 납부할 의향이 있다고 응답하였다.



[그림 4-10] 신탁 종류별 건축자산 보전·활용에 대한 기대효과  
출처 : 연구진 작성

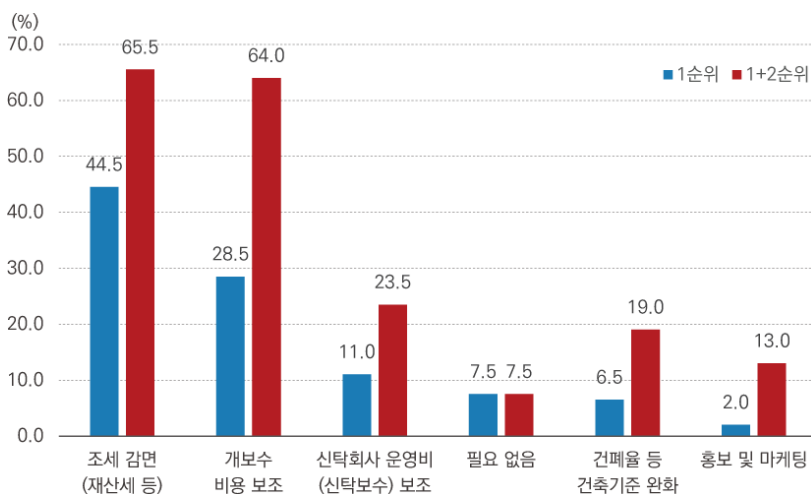


[그림 4-11] 건축자산 보전·활용을 위한 회비 납부 의향  
출처 : 연구진 작성

## □ 건축자산 보전·활용을 위한 부동산관리신탁 방식에 관한 인식

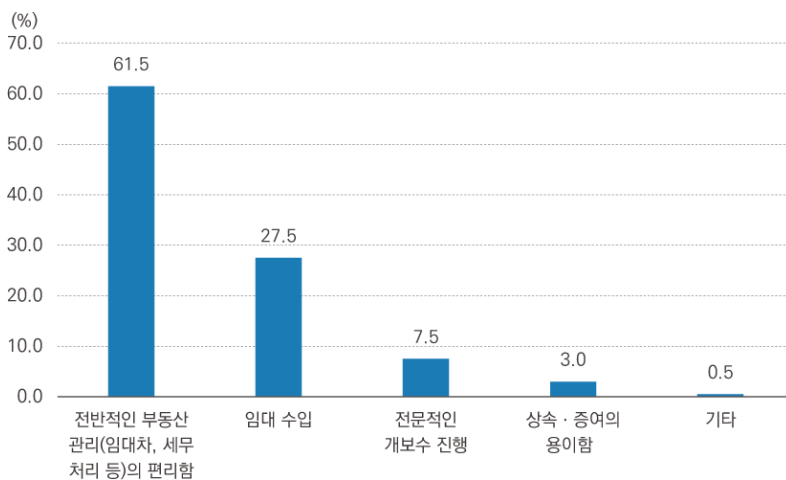
건축자산의 보전·활용을 위해 부동산관리신탁을 추진할 경우 정책적인 지원 및 규제 방안을 마련하는 데 참고하기 위하여 이에 대한 일반인들의 의견을 조사하였다.

설문조사 결과, 부동산관리신탁에서 정책적인 지원이 필요한 사항으로는 조세감면의 우선순위가 가장 높았고, 개보수 비용 보조도 높은 비중을 차지하였다. 신탁회사에 신탁 보수를 보조하는 방안은 소수(1순위, 11%)에 그쳤다.



[그림 4-12] 건축자산 보전·활용 시 부동산관리신탁에 대한 지원사항

출처 : 연구진 작성

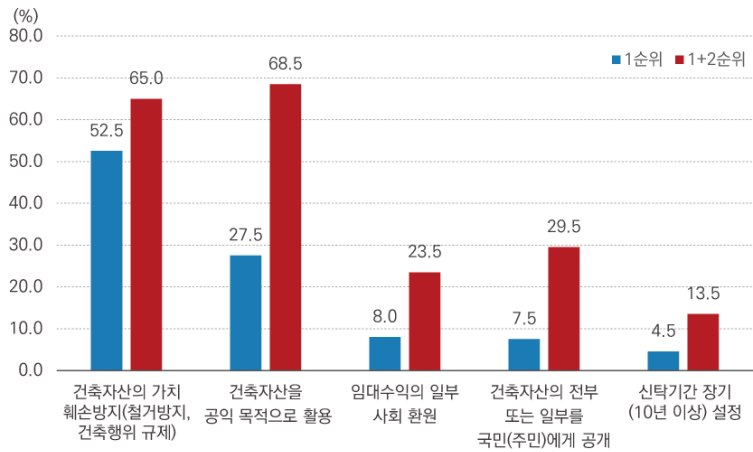


[그림 4-13] 부동산관리신탁 도입으로 인한 소유자의 기대

출처 : 연구진 작성

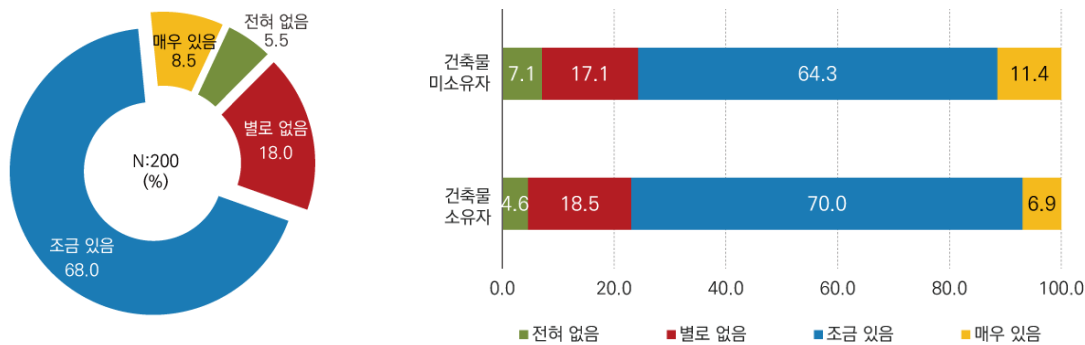


부동산관리신탁에 따른 정책 지원을 받는 경우 건축자산에 대해 필요한 규제나 의무에 대해서는 건축자산의 가치 훼손 방지를 위한 철거 및 건축행위 규제가 가장 필요한 것으로 선택되었다. 건축자산을 공익 목적으로 활용하는 것도 높은 비중을 차지했는데 이는 수익성을 전제조건으로 하는 부동산신탁에서도 공익적인 가치를 어느 정도 확보할 필요가 있다는 시사점을 남기는 부분이다.



[그림 4-14] 건축자산 보전·활용 시 부동산관리신탁에 대한 규제 및 의무사항  
출처 : 연구진 작성

마지막 질문으로 만약 응답자가 소유한 건축자산이 있고, 건축자산 신탁에 대한 정책 지원이 있다고 가정할 때 부동산관리신탁 활용 의향이 있을 것인지에 대해서는 응답자의 상당수가 다소 긍정적이었고, 이는 현재 응답자의 건축물 소유 여부와는 관계없이 유사하게 나타났다. 이와 같은 응답결과는 가정이라는 한계는 있으나 건축자산 보전·활용을 위해 부동산신탁의 활용을 검토할 필요성이 있음을 시사한다.



[그림 4-15] 건축자산 보전·활용(가정) 시 부동산관리신탁 활용 의향  
출처 : 연구진 작성

## 2) 건축자산 및 부동산신탁 전문가 대상

### ① 설문조사 개요 및 목적

건축자산의 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입을 검토하기 위하여 건축자산 및 부동산신탁 전문가를 대상으로 건축자산 및 신탁에 대한 인식, 그리고 본 연구에서 건축자산 신탁제도 도입을 위해 검토한 문화유산국민신탁과 부동산관리신탁에 대한 의견을 수렴하기 위한 설문조사를 수행하였다.

[표 4-3] 전문가 대상 건축자산 신탁 인식조사 개요

구분	내용
조사목적	건축자산 보전 · 활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 인식조사
조사대상	(건축자산 전문가) 건축자산 관련 학계, 연구기관, 실무자 등 41명 (부동산신탁 전문가) 부동산신탁 관련 실무자 44명
조사기간	2020.09.21. ~ 09.30.
조사방법	온라인 설문

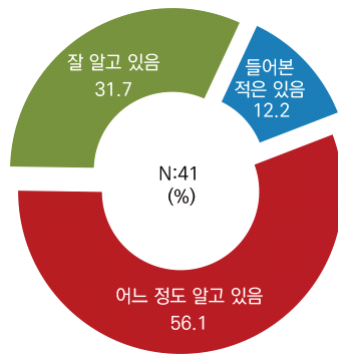
출처: 연구진 작성

### ② 건축자산 전문가 설문조사 결과

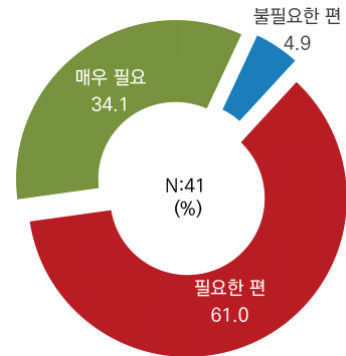
#### □ 신탁 개념에 대한 인식 및 도입 필요성

건축자산 전문가를 대상으로 ‘신탁’의 개념에 대한 인식조사 결과, 건축자산 전문가의 31.7%가 잘 알고 있었으며 ‘어느 정도 알고 있음’이 56.1%, ‘들어본 적은 있음’이 12.2%로 나타났다. 즉 건축자산 전문가의 87.8%가 신탁에 대해 잘 알고 있거나 어느 정도 알고 있다고 응답하여, 신탁에 대한 이해도가 높은 것으로 나타났다.

신탁에 대한 높은 이해도와 함께 건축자산 전문가들은 건축자산을 보전·활용함에 있어 신탁제도를 도입할 필요가 있다고 응답하였다. 특히 신탁제도의 도입이 매우 필요하다고 응답한 건축자산 전문가는 34.1%였으며, 불필요하다고 응답한 건축자산 전문가는 4.9%에 불과하였다.



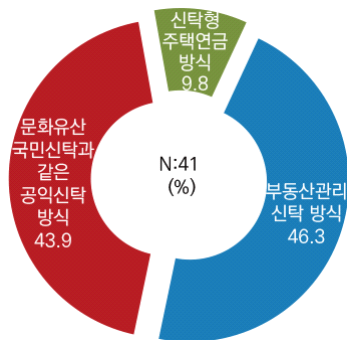
[그림 4-16] 건축자산 전문가들의 신탁 개념에 대한 인지 정도  
출처 : 연구진 작성



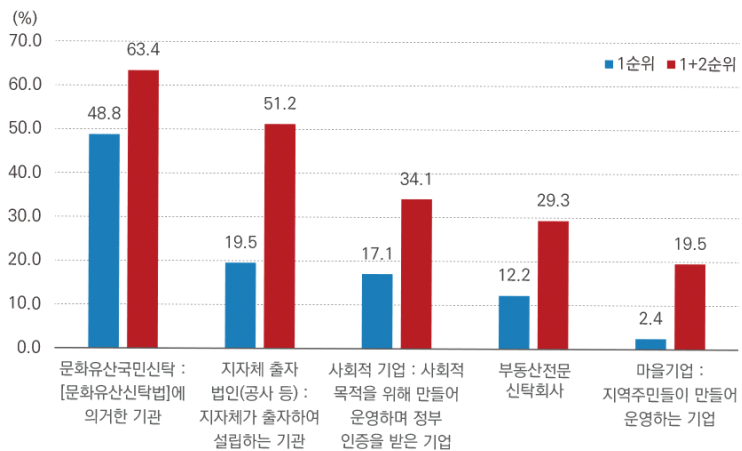
[그림 4-17] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 신탁제도 도입의 필요성  
출처 : 연구진 작성

#### □ 도입 가능한 신탁유형 및 운영주체

건축자산 전문가에게 신탁유형을 크게 세 가지<sup>139)</sup>로 제시하여 건축자산 보전·활용을 위해 적합한 신탁방식을 조사하였다. 그 결과 부동산 관리 신탁방식(46.3%)과 문화유산 국민신탁과 같은 공익신탁 방식(43.9%)이 큰 차이 없이 건축자산 보전·활용을 위해 적합한 신탁방식으로 나타났다. 신탁형 주택연금 방식은 9.8%에 불과하였다.



[그림 4-18] 건축자산 보전·활용에 적합한 신탁 방식에 대한 건축자산 전문가의 인식  
출처 : 연구진 작성



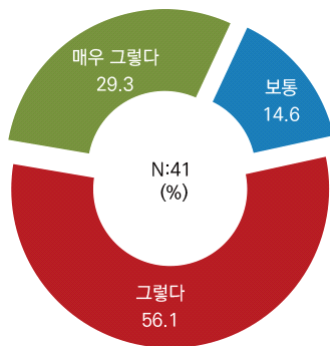
[그림 4-19] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 보전·활용 운영주체  
출처 : 연구진 작성

139) 건축자산 전문가 대상 설문조사에서 신탁유형은 ① 문화유산국민신탁과 같은 공익신탁 방식, ② 부동산 관리 신탁 방식, ③ 신탁형 주택연금 방식으로 제시함.

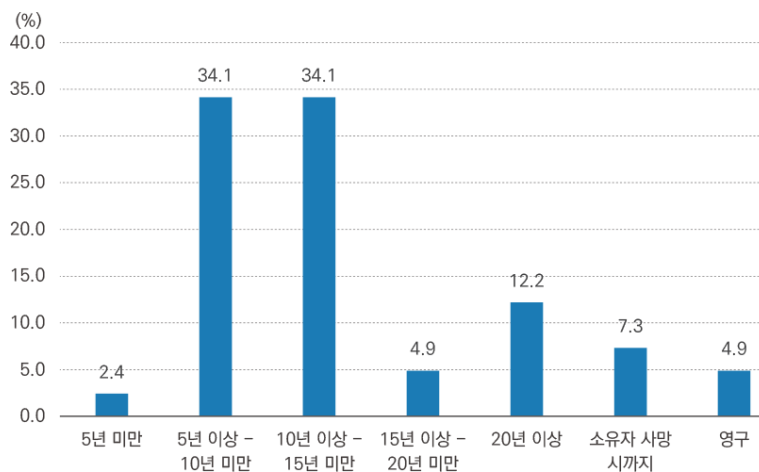
이러한 신탁유형에 따라 건축자산을 보전·활용하는 운영주체는 문화유산국민신탁이 가장 높게 나타났으며, 지자체 출자 법인(1순위 19.5%, 1+2순위 51.2%), 사회적 기업(1순위 17.1%, 1+2순위 34.1%), 부동산 전문 신탁회사(1순위 12.2%, 1+2순위 29.3%) 등의 순으로 나타났다. 건축자산 전문가가 건축자산 보전·활용을 위해 가장 적합한 신탁방식이 '부동산 관리 신탁'인데 비해, 그 운영주체로서 부동산 전문 신탁회사보다는 공공성이 확보된 지자체 출자 법인이나 사회적 기업을 선호하는 것으로 조사되었다.

건축자산 보전·활용을 위해 가장 적합하다고 응답된 '부동산 관리 신탁'에서 적정 신탁기간은 '5년 이상 10년 미만'과 '10년 이상 15년 미만'이 각각 34.1%로 조사되었다, 즉 건축자산을 대상으로 하는 부동산 관리 신탁의 경우 신탁기간은 최소 5년, 최대 15년이 적정한 것으로 분석되었다.

건축자산 보전·활용을 위해 신탁제도 도입을 고려하는 경우, 건축자산 전문가들은 개별 건축자산 보다는 다수의 건축자산을 집단적으로 신탁관리하는 것이 더 바람직하다고 응답하였다.



[그림 4-20] 건축자산 전문가가 생각하는 집단 신탁관리의 필요성  
출처: 연구진 작성

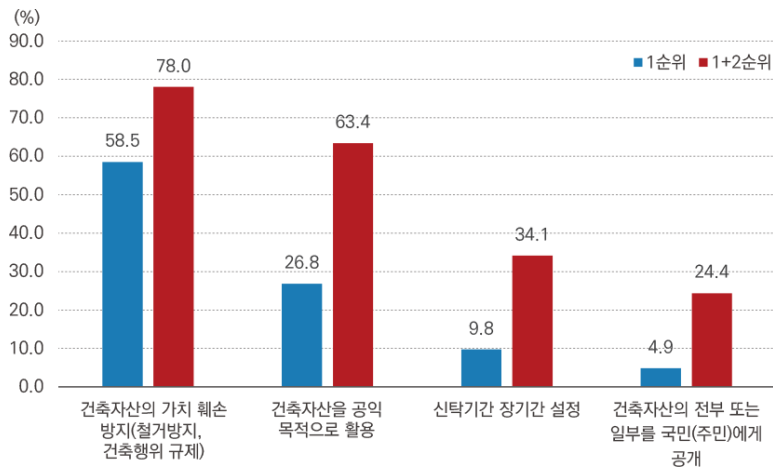


[그림 4-21] 건축자산 전문가가 생각하는 건축자산 부동산신탁 적정 신탁기간  
출처: 연구진 작성

## □ 신탁제도 도입을 위한 규제 및 지원사항

건축자산 보전·활용을 위해 신탁제도를 도입할 경우 건축자산 전문가가 필요하다고 생각하는 규제로는 철거방지, 건축행위 규제 등 ‘건축자산의 가치 훼손 방지(1순위 58.5%, 1+2순위 78.0%)’가 가장 높게 나타났다. 그 다음은 ‘건축자산을 공익 목적으로 활용(1순위 26.8%, 1+2순위 63.4%)’, ‘신탁기간 장기간 설정(1순위 9.8%, 1+2순위 34.1%)’, ‘건축자산의 전부 또는 일부를 국민(주민)에게 공개(1순위 4.9%, 1+2순위 24.4%)’의 순으로 나타났다.

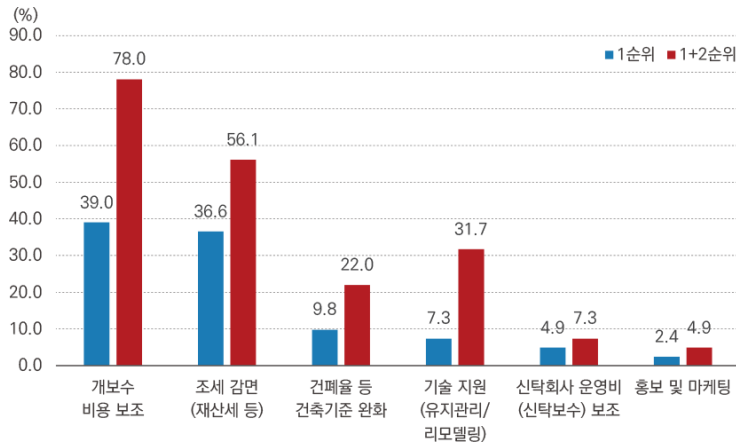
이는 신탁제도 특히 부동산 관리 신탁의 경우, 소유주 및 수탁사의 경제적 이익만을 추구하는 것을 방지하기 위한 것으로 판단된다. 앞서 살펴본 바와 같이 부동산 관리 신탁의 경우 건축자산 전문가가 지자체 출자 법인, 사회적 기업 등을 적합한 운영주체로 응답한 결과와 유사하다.



[그림 4-22] 건축자산 신탁제도 도입에 따라 건축자산 전문가가 생각하는 규제 필요사항

출처 : 연구진 작성

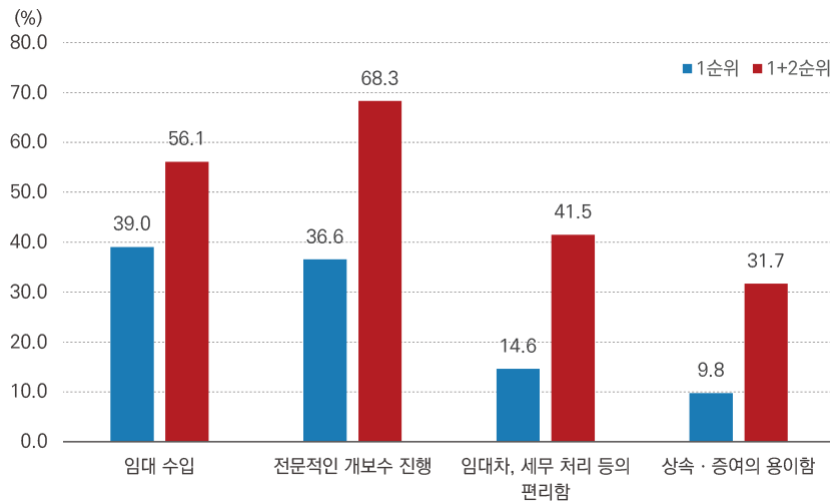
건축자산 전문가들은 이러한 규제와 함께 ‘개보수 비용 보조(1순위 39.0%, 1+2순위 78.0%)’와 ‘조세감면(1순위 36.6%, 1+2순위 56.1%)’, ‘건폐율 등 건축기준 완화(1순위 9.8%, 1+2순위 22.0%)’ 등의 정책적 지원이 필요하다고 응답하였다. ‘개보수 비용 보조’와 함께 건축자산의 유지관리 및 리모델링을 위한 ‘기술 지원(1순위 7.3%, 1+2순위 31.7%)’ 또한 지원이 필요한 것으로 나타났다. 신탁제도에서 수탁자인 신탁회사에 대한 운영비(신탁보수)를 보조하는 것(1순위 4.9%, 1+2순위 7.3%)은 낮게 나타나, 건축자산 자체에 대한 정책적 지원이 필요한 것으로 분석되었다.



[그림 4-23] 건축자산 신탁제도 도입에 따라 건축자산 전문가가 생각하는 정책지원 필요사항  
출처 : 연구진 작성

## □ 신탁제도 도입을 통한 기대효과

건축자산 보전·활용을 위해 신탁제도 도입을 통해 소유자가 기대할 수 있는 효과로는 ‘임대수입(1순위 39.0%, 1+2순위 56.1%)’과 ‘전문적인 개보수 진행(1순위 36.6%, 1+2순위 68.3%)’이 가장 높게 나타났다. 이외 ‘임대차, 세무 처리 등의 편리함(1순위 14.6%, 1+2순위 41.5%)’, ‘상속·증여의 용이함(1순위 9.8%, 1+2순위 31.7%)’ 등이 언급되었다.

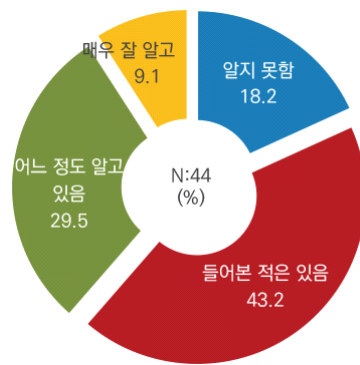


[그림 4-24] 건축자산 전문가가 생각하는 부동산신탁을 통해 소유자가 기대할 수 있는 사항  
출처 : 연구진 작성

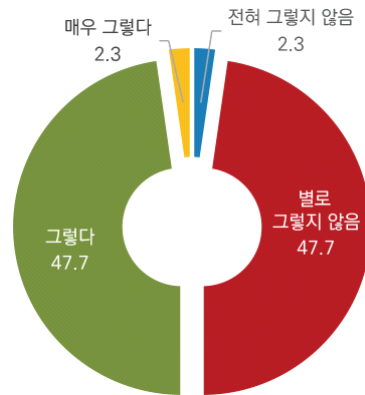
### ③ 부동산신탁 전문가 설문조사 결과

#### □ 건축자산에 대한 인식 및 부동산관리신탁의 필요성

부동산신탁 전문가들에게 건축자산에 대한 인식을 조사한 결과, ‘매우 잘 알고 있음’이 9.1%, ‘어느 정도 알고 있음’이 29.5%로 나타나 약 10명 중 4명(38.6%)이 건축자산에 대해 알고 있는 것으로 분석되었다. 건축자산을 대상으로 하는 부동산관리 신탁의 필요성에 대해서는 필요하다는 비율과 필요없다는 비율이 동일하게 나타났다.



[그림 4-25] 부동산신탁 전문가들의 건축자산 개념에 대한 인식  
출처 : 연구진 작성

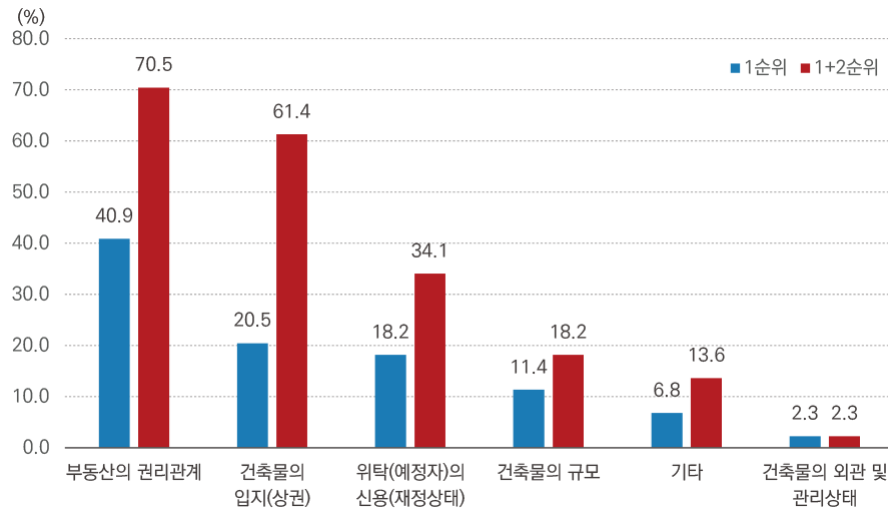


[그림 4-26] 부동산신탁 전문가가 생각하는 건축자산의 부동산관리신탁 필요성  
출처 : 연구진 작성

#### □ 부동산관리신탁의 일반적 특성

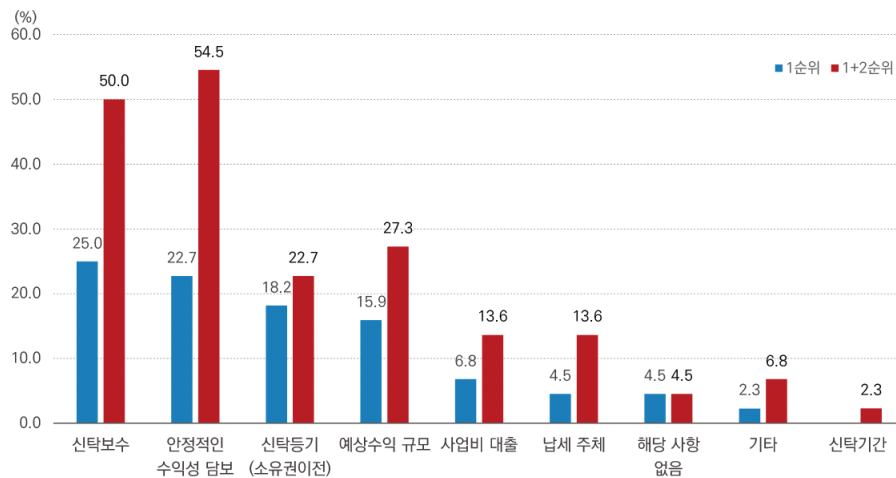
건축자산을 대상으로 하는 부동산관리신탁의 가능성을 모색하기 전에 일반적인 부동산관리신탁의 특성에 대해 설문조사를 수행하였다. 부동산관리신탁에서 ‘부동산의 권리관계(1순위 40.9%, 1+2순위 70.5%)’와 ‘건축물의 입지(1순위 20.5%, 1+2순위 61.4%)’가 가장 중요하고 고려되는 것으로 나타났다. 신탁 대상물인 건축물의 물리적인 특성(건축물의 규모, 건축물의 외관 및 관리상태) 등은 크게 고려하지 않는 것으로 분석되었다.

실제 부동산관리신탁을 추진하는 경우, 부동산 소유주를 설득함에 있어 ‘신탁보수(1순위 25.0%, 1+2순위 50.0%)’와 ‘안정적인 수익성 담보(1순위 22.7%, 1+2순위 54.5%)’가 가장 어려운 부분으로 응답하였다. 그 다음으로는 신탁에 따른 ‘신탁등기(소유권 이전, 1순위 18.2%, 1+2순위 22.7%)’와 ‘예상수익 규모(1순위 15.9%, 1+2순위 27.3%)’가 어렵다고 나타났다.



[그림 4-27] 부동산신탁 전문가가 생각하는 부동산관리신탁 대상물의 고려사항

출처 : 연구진 작성



[그림 4-28] 부동산신탁 전문가가 생각하는 부동산관리신탁 시 소유주 설득이 가장 어려운 부분

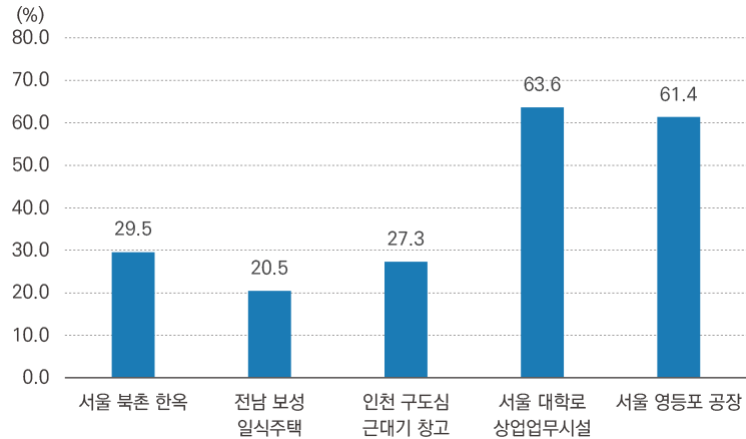
출처 : 연구진 작성

## □ 건축자산의 부동산관리 신탁 가능성

부동산신탁 전문가들에게 5건의 건축자산(서울 북촌 한옥, 전남 보성 일식주택, 인천 구도심 근대기 창고, 서울 대학로 상업업무시설, 서울 영등포 공장)에 대해 실제 부동산관리신탁의 사업성을 조사하였다. 그 결과 면적이 크고 용도가 주택이 아닌 ‘서울 영등포 공장(61.4%)’, ‘서울대학로 상업업무시설(63.6%)’, ‘인천 구도심 근대기 창고(27.3%)’가

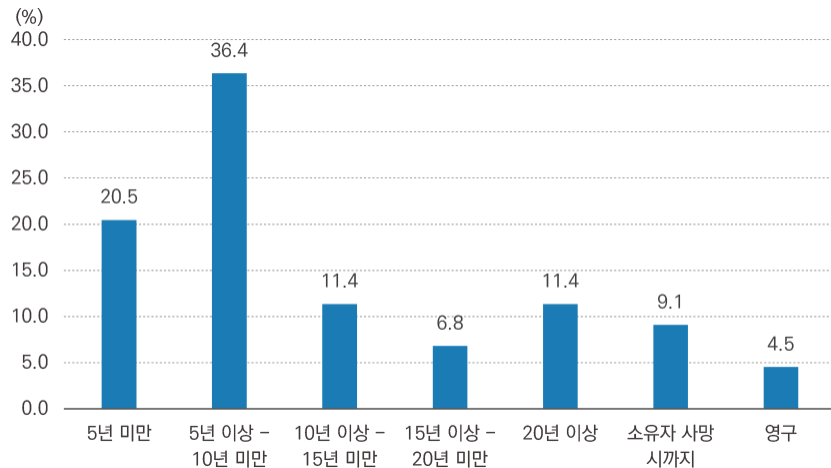


부동산관리신탁의 사업성이 높은 것으로 나타났다.



[그림 4-29] 부동산신탁 전문가가 생각하는 신탁 사업성이 높은 건축자산  
출처: 연구진 작성

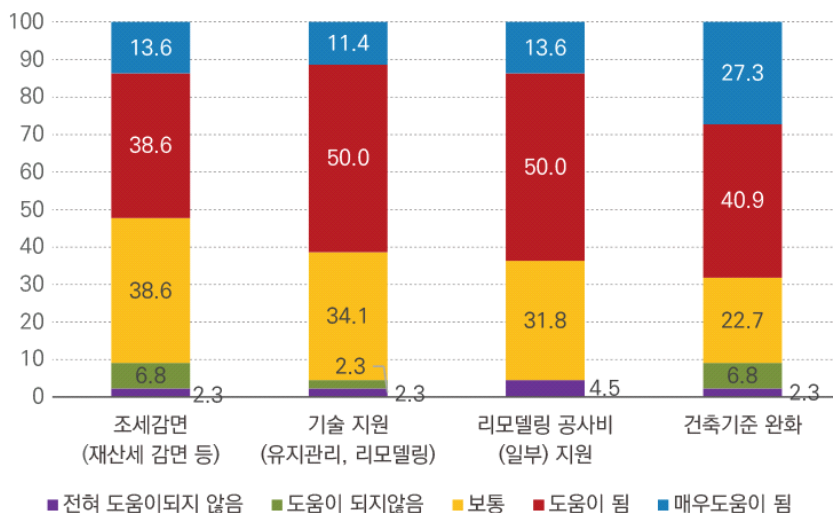
건축자산 보전·활용을 위해 부동산신탁 전문가들이 생각하는 신탁기간은 '5년 이상 10년 미만(36.4%)'이 가장 적절하다고 응답하였다. 그 다음으로는 '5년 미만'이 20.5%로 많았다. 이는 건축자산 전문가들이 생각하는 적정 신탁기간과 차이가 있다. 건축자산 전문가들은 최소 5년 이상, 최대 15년 미만을 적정 신탁기간으로 언급하였으나, 부동산신탁 전문가들은 최대 10년을 언급하였고 5년 미만의 신탁기간도 적절하다고 응답하였다.



[그림 4-30] 부동산신탁 전문가가 생각하는 적정 신탁기간  
출처: 연구진 작성

## □ 부동산관리신탁 도입을 위한 지원사항

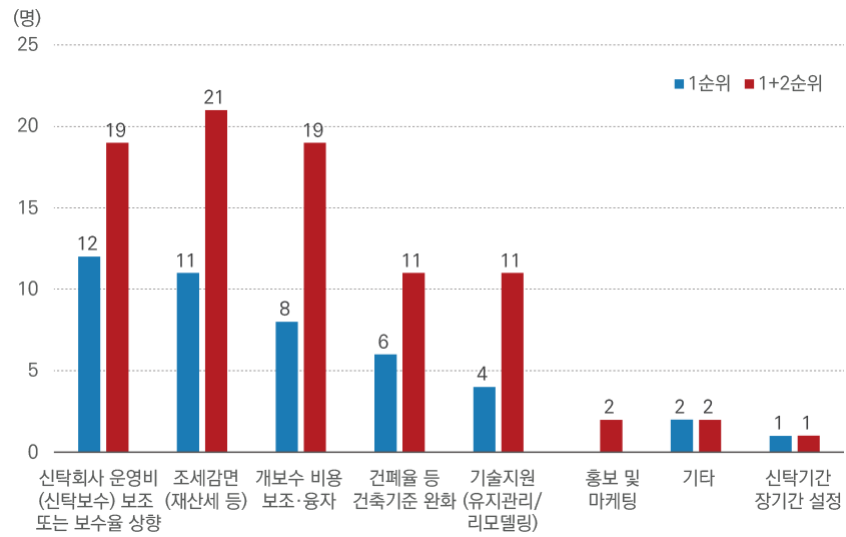
부동산신탁 전문가들에게 「한옥등건축자산법」에 명시된 건축자산에 대한 지원수단이 얼마나 도움이 될 것인지에 대한 설문을 수행하였다. 그 결과 부동산신탁 전문가들은 ‘건축기준 완화’, ‘리모델링 공사비 지원’, ‘기술 지원’이 건축자산을 대상으로 하는 부동산관리신탁 운영 시 도움이 될 것이라고 응답하였다. ‘건축기준 완화’의 경우에는 건축자산 보전·활용 시 건축행정의 어려움을 해소하고 일정 부분 증축을 통해 사업성을 확보하기 위한 것으로 추측된다. 이와 함께 건축자산을 보전·활용함에 있어 리모델링 공사는 필수적이기 때문에 공사비를 전부 또는 일부를 지원하는 것과 기술적 지원도 필요한 것으로 판단된다.



[그림 4-31] 부동산신탁 전문가가 생각하는 건축자산 지원수단별 도움 정도

출처 : 연구진 작성

부동산신탁 전문가들은 건축자산 보전·활용을 위한 부동산관리신탁 도입을 위해 ‘신탁회사 운영비(신탁보수) 보조 또는 보수율 상향’과 ‘조세감면(재산세 등)’이 가장 필요한 것으로 응답하였다. 그 다음으로는 ‘개보수 비용 보조·용자’로 나타나, 건축자산을 대상으로 하는 부동산관리신탁 도입을 위해 ‘금전적 혜택’이 가장 필요한 것으로 분석되었다.



**[그림 4-32] 건축자산 신탁제도 도입을 위해 부동산신탁 전문가가 생각하는 지원사항**  
출처 : 연구진 작성

## 2. 건축자산 신탁의 목적 및 설계 방향

### 1) 건축자산 신탁의 목적

본 연구에서 건축자산 신탁제도 도입을 검토하는 가장 큰 목적은 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치가 있는 건축자산의 보전 및 활용을 활성화하기 위함이다. 물론 현행의 「한옥등건축자산법」에서도 건축자산의 보전 및 활용을 위해 우수건축자산과 건축자산진흥구역 내 건축자산에 대한 건축특례 및 지원에 대한 근거가 마련되어 있다. 하지만 법률에 명시되어 있는 특례와 지원은 건축자산의 보전 및 활용을 위해 대수선, 리모델링 등 건축행위가 행해질 경우에 비로소 작동된다. 즉 소유주 등에게 건축자산 보전 및 활용에 대한 의지가 없거나 건축행위를 하지 않는 경우에는 법·제도가 실행되지 않음을 의미한다. 「한옥등건축자산법」이 건축자산 보전 및 활용을 활성화하기 위해서 이를 유도할 수 있는 ‘인센티브’ 개념으로 법·제도가 설계되어 있는 등 진흥법으로서의 성격을 갖고 있기 때문이다. 이러한 진흥법 성격의 법·제도 틀에서는 건축자산을 보전 및 활용하는 것이 손쉽게 수행될 수 있거나 법·제도에 명시되어 있는 ‘인센티브’가 소유주 등에게 보전·활용을 위한 동기를 부여할 수 있어야만 건축자산 보전 및 활용이 활성화 될 수 있다.

그러나 「한옥등건축자산법」이 시행된 2015년 6월 4일 이후 약 5년의 시간이 경과되었지만, 건축자산 진흥의 실질적 성과는 우수건축자산 등록 12건, 건축자산 진흥구역 지정 3건에 불과한 실정이다. 물론 건축자산 진흥 시행계획 수립, 건축자산 기초조사 등 건축자산 진흥의 기반을 마련하는 성과도 있었다. 건축자산 진흥 기반이 일정 수준 마련된 이 시점에서 그 간 실질적 성과를 창출함에 있어 미흡한 점을 개선하기 위한 법·제도의 개선이 필요하다.

앞서 기술했던 바와 같이 건축자산의 보전 및 활용의 실질적 성과를 창출하기 위해서는 보전·활용에 대한 동기 부여가 필요하며 건축자산을 보전·활용함에 있어 어려움이 없어야 한다. 제2장과 제3장에서 살펴보았듯이, ‘신탁제도’는 앞서 언급한 건축자산을 보전·활용함에 있어 동기를 부여하고 용이성을 확보할 수 있다고 판단된다. 건축자산 보전·활용의 동기 부여 측면에서의 신탁제도는 ‘수익 발생’의 장점을 가지고 있다. 그리고 신탁제도를 통해 건축자산 보전·활용에 따른 여러 문제들을 소유주가 직접 해결하기 보다는 전문기관에 신탁함으로써 용이성을 확보할 수 있다.

이와 더불어 건축자산 신탁제도는 건축자산의 무분별한 개·보수 및 멸실을 방지하는 목적을 가지고 있다. ‘진흥법’ 성격의 「한옥등건축자산법」은 건축특례가 적용되었거나 공공으로부터 지원을 받지 않은 건축자산이 무분별한 개·보수 또는 멸실을 방지할 수 있는 수단이 없는 실정이다. 이를 방지하기 위해서는 ‘규제’가 필요할 수 있으나, 「한옥등건축자산법」의 본래 취지와 부합되지 않으며 건축자산 진흥의 실질적 성과가 없는 상황에서 규제적 수단의 신설은 성과 창출을 더욱 어렵게 하는 결과를 초래할 수 있다. 이에 건축자산을 보전·활용함에 있어 위에서 언급한 ‘수익발생’과 ‘용이성’에 기반한 신탁제도는 규제적 수단이 아님에도 불구하고 규제적 수단이 갖는 효과를 도모할 수 있을 것으로 판단된다.

## 2) 건축자산 신탁제도의 설계 방향

본 연구에서는 건축자산 신탁제도의 목적을 ① 건축자산 보전·활용 활성화, ② 건축자산의 무분별한 가치훼손 및 멸실 방지에 두고 있다. 이러한 목적을 달성하기 위해서 건축자산 신탁제도의 설계 방향을 설정함에 있어 다음과 같은 세 가지 원칙을 두었다.

첫 번째 원칙은 건축자산의 용도, 규모 등을 고려하여 기존 신탁제도의 사각지대에 있는 건축자산에 대해 신탁제도의 도입 가능성을 검토한다는 점이다. 투자가치가 높아 일반 부동산신탁의 대상이 될 수 있는 건축자산만을 대상으로 하지 않고, 다양한 규모의 건축자산을 신탁대상으로 포함하여 건축자산이 지니고 있는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치를 지속적으로 보전 및 활용하는 것을 지향하기 위함이다.

두 번째 원칙은 신탁제도의 다양한 유형을 검토하여 실현 가능성을 확보하는 것이다. 이는 제2장과 제3장에서 검토되었던 부동산신탁, 문화유산국민신탁, 공익신탁 등 다양한 신탁방식에 대한 적용가능성을 검토하는 것을 의미한다. 이는 첫 번째 원칙과 관련이 있는데, 기존 신탁제도의 대상이 되지 않는 건축자산을 신탁대상으로 포함할 수 있도록 건축자산의 특성에 적합한 신탁제도가 설계되고 그 실현가능성이 확보될 수 있도록 하기 위함이다.

세 번째 원칙은 신탁제도의 악용을 방지하는 것이다. 신탁제도는 그간 조세회피의 수단으로 사용되는 등 긍정적인 측면만 존재하는 것은 아니다. 더군다나 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치 등 국가와 지역사회에서 큰 의미가 있는 건축자산을 대상으로 하는 신탁제도가 악용될 수 있는 부분을 최소화 하여야 한다.

### 3. 건축자산 신탁제도의 유형 도출

#### 1) 부동산관리신탁의 대상 특성

부동산관리신탁의 대상으로서 건축자산의 가능성을 살펴보기 위해 먼저 일반적인 부동산관리신탁 대상의 특성을 알아보았다. 신탁대상 물건의 정보는 공개된 것이 없어 특정 신탁회사의 협조를 구하여 총 36건에 대한 정보를 수집하였다.

#### □ 부동산관리신탁의 사유와 관리사항

수집한 정보를 분석한 결과, 부동산관리신탁의 사유는 다양하나 위탁자가 본업으로 인해 직접 관리할 여유가 없는 경우를 제외하고는 시설이 노후화되었거나 유지·관리에 어려움이 있어 신탁을 맡긴 것이 가장 큰 이유로 나타났다. 이외에도 임차인 관리에 불편함을 겪거나 부동산의 소유관계가 복잡한 것도 이유 중 하나였다. 신탁대상 부동산의 소유자는 1~2인인 경우가 많으나, 3인 이상이 공동 소유하는 것도 전체의 20%를 차지하고 있어 부동산의 소유권 관리도 신탁의 주요한 이유 중 하나로 볼 수 있다.

[표 4-4] 부동산관리신탁의 사유

신탁사유	건수(건)	백분율(%)
위탁자 본업(시간 부족)	17	32.1
노후화 및 시설관리 어려움	12	22.6
전문관리업체 선호	9	17.0
악성 임차인	5	9.4
공동/구분 소유 등 소유관계 복잡	5	9.4
외국거주	3	5.7
위탁자 고령	2	3.8
합계	53	100.0

주1: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석

주2: 음영진 부분은 시설 관리와 관련된 사항

출처: A 신탁회사 내부자료

[표 4-5] 부동산관리신탁 물건의 소유자 수

소유자 수	1인	2인	3인	4인	5인	6인	합계
건수(건)	21	4	3	3	1	1	33
비중(%)	63.6	12.1	9.1	3.0	3.0	3.0	100.0

주: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석

출처: A 신탁회사 내부자료

신탁회사가 수행하는 부동산관리신탁의 업무를 분석한 결과, 수익을 창출하기 위한 임대·영업 관리 등 자산 관리(PM, Property Management)와 시설 관리(FM, Facility Management)를 총괄하는 것이 주된 업무로 나타났다. 이때 자산 관리 및 시설 관리는 신탁회사가 직접 수행하기보다는 별도의 전문가(업체)에 위탁하여 진행하는 경우가 많았다. 신탁회사는 이 외에도 약성임차인이나 재건축 시 명도소송<sup>140)</sup>과 같은 법무를 처리하기도 한다.

**[표 4-6] 부동산관리신탁 물건의 관리사항**

구분	건수(건)	백분율(%)
PM(Property Management) 관리	27	39.7
FM(Facility Management) 관리	12	17.6
PM업무 전담	9	13.2
FM업무 조연	10	14.7
약성임차인 명도, 재건축 관련 명도	7	10.4
건축물 유지관리	1	1.5
장기연체 해결	1	1.5
기타	1	1.5
합계	68	100.0

주: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석, 중복응답

출처: A 신탁회사 내부자료

#### □ 부동산관리신탁 대상의 물리적 특성

부동산관리신탁 물건의 물리적 특성을 분석한 결과, 규모는 연면적 기준으로 500㎡ ~ 2,000㎡ 사이의 비중이 높았고, 층수별로는 3~5층 사이가 가장 많고 6~10층도 어느 정도 비중을 차지하는 것으로 나타났다.

용도별로는 자연스러운 결과이나 임대 수익을 낼 수 있는 근린생활시설이나 업무시설의 비중이 높았다. 상업시설은 연면적 1,000~2,000㎡ 사이의 것이 2건으로 상업시설 중에서는 비교적 중규모의 것이 신탁의 대상이 되고 있음을 알 수 있다. 주택은 단 1건에 불과하여 주된 관리신탁의 대상은 아닌 것으로 파악되었다.

분석결과를 종합해보면 비교적 중규모인 건축물로서 적절한 임대수익을 기대할 수 있

140) '명도소송'은 부동산의 임차인 또는 점유자를 부동산에서 내보내야 할 때 제기하는 민사소송을 말함.



는 근린생활시설이나 업무시설이 부동산관리신탁의 대상이 될 가능성이 많다고 할 수 있다. 한편 소규모 주택이나 대규모 상업·업무시설은 일반적인 부동산관리신탁의 주된 대상이 되기는 어려운 것으로 보인다. 이는 소규모 주택의 경우 소유자가 직접 관리하는 데 큰 어려움이 없고 신탁 보수를 지급할 만큼 충분한 임대수익을 기대하기는 어렵기 때문인 것으로 판단된다. 대규모 상업·업무시설의 경우 구분 소유가 되어 있을 가능성이 크고, 단일 소유인 경우에는 개인이 아닌 법인 소유로 별도의 자산 운용 및 시설 관리를 수행할 역량이 있기 때문일 것으로 예상된다.

[표 4-7] 부동산신탁 물건의 면적 규모

구분	대지면적 (비율, %)	연면적 (비율, %)	건축면적 (비율, %)	임대면적 (비율, %)
0~100	2 (5.6)	1 (2.8)	6 (16.7)	1 (2.9)
100~200	4 (11.1)	3 (8.3)	10 (27.8)	3 (8.8)
200~500	19 (52.8)	3 (8.3)	16 (44.4)	5 (14.7)
500~1000	7 (19.4)	8 (22.2)	3 (8.3)	8 (23.5)
1000~2000	3 (8.3)	13 (36.1)	0 (0.0)	10 (29.4)
2000~5000	0 (0.0)	7 (19.4)	0 (0.0)	7 (20.6)
5000이상	1 (2.8)	1 (2.8)	1 (2.8)	0 (0.0)
합계	36 (100.0)	36 (100.0)	36 (100.0)	34 (100.0)

주: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석  
출처: A 신탁회사 내부자료

[표 4-8] 부동산신탁 물건의 층수 및 용도

구분	건수	비율	용도			
			업무시설	근린생활시설	주거시설	상업시설
1~2층	5	14.3%	1	4	0	0
3~5층	21	60.0%	4	16	1	0
6~10층	8	22.9%	5	1	0	2
11층 이상	1	2.9%	1	0	0	0
합계	35	100.0%	11	21	1	2

주: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석  
출처: A 신탁회사 내부자료

[표 4-9] 부동산신탁 물건의 용도 및 규모

구분	합계	비율	연면적(㎡)						
			0-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000
업무시설	11	30.6%	0	1	1	1	3	5	0
근린생활시설	22	61.1%	1	2	2	6	8	2	1
주거시설	1	2.8%	0	0	0	1	0	0	0
상업시설	2	5.6%	0	0	0	0	2	0	0
합계	36	100.0%	1	3	3	8	13	7	1

주: A 신탁회사 신탁재산 중 일부(36건) 분석

출처: A 신탁회사 내부자료

## 2) 건축자산의 물리적 특성

일반 부동산관리신탁 대상의 물리적 특성과 건축자산의 특성을 비교하기 위해 건축자산 기초조사 결과를 분석하였다. 건축자산 기초조사는 「한옥등건축자산법」에 따라 시·도지사가 시행하는 것으로 2020년 9월 현재 ‘대한민국 건축자산 정보시스템’에 구축되어 있는 3개 시·도(대전, 제주, 세종) 조사결과를 건축물대장과 연동하여 규모 및 용도가 매칭 되는 총 456건의 데이터베이스를 구축하였다.

3개 시·도의 건축자산 총 456건을 분석한 결과, 건축자산의 규모를 살펴보면 연면적 기준으로는 100㎡ 미만이 절반 이상으로 가장 많은데 200㎡ 미만의 것까지 합하면 전체의 70% 이상인 것으로 나타났다. 층수는 1~2층이 84.5%로 압도적으로 많고, 그 다음으로는 3~5층이 12.7%로 높은 비중을 차지하고 있다.

[표 4-10] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 규모(층수별 연면적) 현황

구분	0-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000이상	합계(비율, %)
1~2층	243	84	31	15	8	7	4	392 (84.5)
3~5층	1	4	9	7	9	11	18	59 (12.7)
6~10층	0	0	0	1	1	3	6	11 (2.4)
11층 이상	0	0	0	0	0	0	2	2 (0.4)
합계 (비율, %)	244 (52.6)	88 (19.0)	40 (8.6)	23 (5.0)	18 (3.9)	21 (4.5)	30 (6.5)	464 (100.0)

주: 총 606건 중 건축물대장과 매칭된 464건 대상(용도 미기재 8건 제외), 면적 단위 ㎡

출처: 건축도시공간연구소 건축문화자산센터 내부자료

건축자산의 용도는 단독주택이 65.7%로 압도적으로 많았고 그 다음으로는 종교시설, 교육연구시설이 5% 내외로 나타났다. 앞서 일반 부동산관리실태 대상 중 비중이 높은 업무시설은 4.3%, 근린생활시설(1·2종)은 3.5%에 불과했다.

이를 종합하면 지역별 차이는 있을 수 있으나 건축자산은 대부분 연면적 500㎡ 미만으로 소규모이고, 그 중에서도 단독주택의 비중이 가장 크다. 따라서 건축자산의 상당수는 일반적으로 부동산신탁으로 관리되는 대상과는 거리가 있다고 할 수 있다.

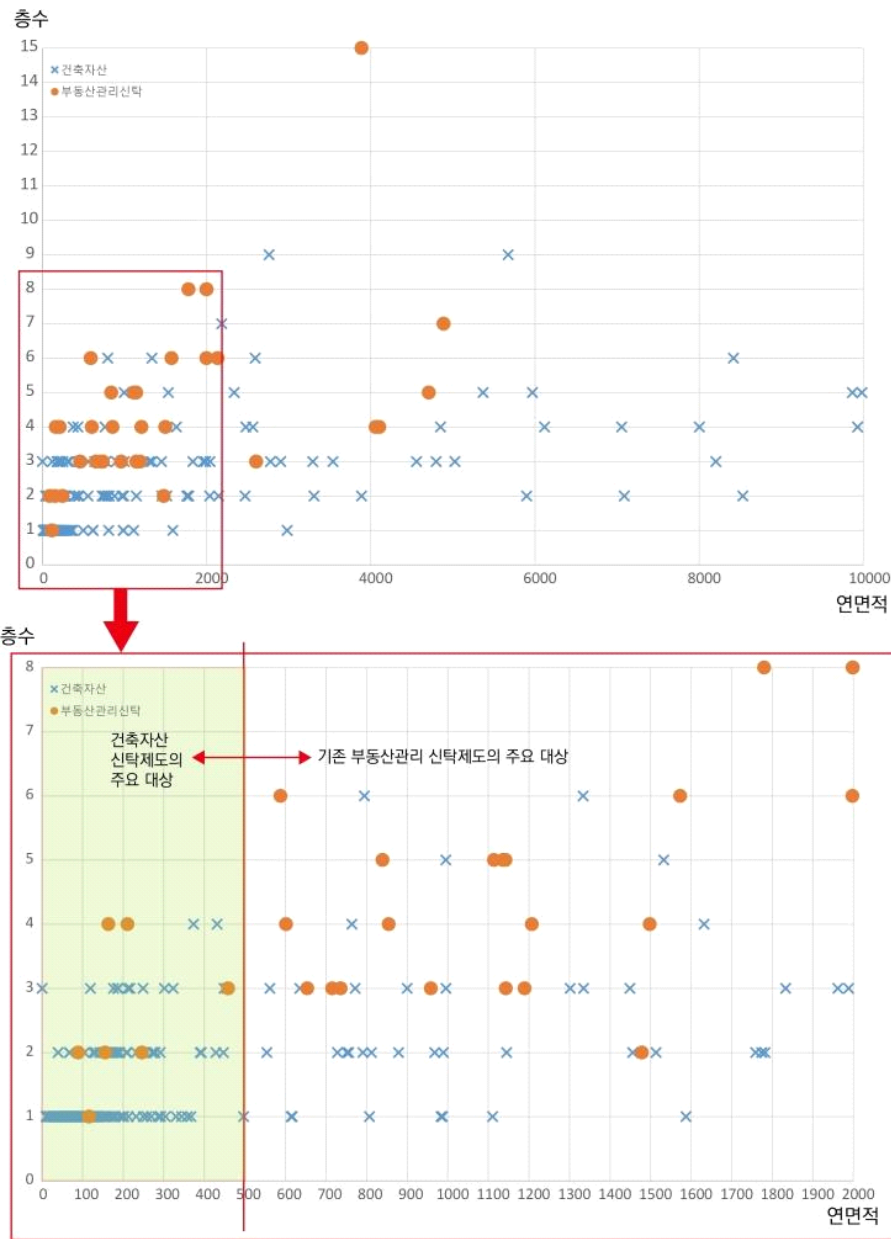
[표 4-11] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 용도별 연면적 현황

구분	0-100	100-200	200-500	500-1000	1000-2000	2000-5000	5000이상	합계(비율, %)
단독주택	211	62	26	3	2	1	0	305(65.7)
공동주택	0	0	1	0	0	0	0	1(0.2)
제1종 근린생활시설	1	2	4	1	0	2	0	10(2.2)
제2종 근린생활시설	2	2	2	0	0	0	0	6(1.3)
문화 및 집회시설	0	0	0	3	4	2	5	14(3.0)
교육연구시설	2	1	0	4	3	1	10	21(4.5)
노유자시설	0	0	0	0	0	1	0	1(0.2)
수련시설	0	0	0	1	0	1	0	2(0.4)
업무시설	2	1	0	1	2	5	9	20(4.3)
판매시설	0	5	1	4	0	0	0	10(2.2)
숙박시설	0	1	0	1	3	1	1	7(1.5)
운동시설	0	0	0	0	1	1	2	4(0.9)
의료시설	1	0	0	0	0	1	2	4(0.9)
운수시설	1	0	0	2	0	0	1	4(0.9)
종교시설	13	5	3	1	3	1	0	26(5.6)
공장	0	1	1	0	0	0	0	2(0.4)
창고시설	2	2	0	1	0	1	0	6(1.3)
위락시설	1	0	0	0	0	0	0	1(0.2)
동물 및 식물 관련시설	1	0	0	0	0	0	0	1(0.2)
묘지 관련 시설	3	2	0	0	0	0	0	5(1.1)
기타	1	1	0	1	0	3	0	6(1.3)
<b>합계</b>	<b>241</b> (52.9)	<b>85</b> (18.6)	<b>38</b> (8.3)	<b>23</b> (5.0)	<b>18</b> (3.9)	<b>21</b> (4.6)	<b>30</b> (6.6)	<b>456</b> (100.0)

주: 총 606건 중 건축물대장과 매칭된 464건 대상(용도 미기재 8건 제외), 면적 단위 ㎡

출처: 건축도시공간연구소 건축문화자산센터 내부자료

### 3) 건축자산 신탁제도의 주요대상



[그림 4-33] 부동산관리신탁 대상 부동산 및 건축자산의 층수-연면적에 따른 분포 현황  
(출처: 연구진 작성)

#### 4) 건축자산 신탁제도의 유형

건축자산 신탁제도는 제2장과 제3장의 분석결과를 토대로 신탁유형을 검토한 결과, 건축자산에 적용 가능한 신탁유형은 부동산관리신탁과 공익신탁의 형태로 분석되었다.

부동산신탁은 법적 분쟁이 있는 부동산이거나 연면적 3,000㎡이상의 대규모 건축물 중 투자가치가 있는 건축물이 신탁의 대상이 되고 있다. 문화유산국민신탁에서는 투자가치 보다는 '역사문화적 가치'를 중요시 하고 있다. 이에 본 연구에서는 건축자산 신탁제도 유형을 도출하기 위해 '투자가치'와 '역사·문화적 가치'를 함께 고려하였다.

개별 건축자산이 3,000㎡이상의 대규모 건축물로 투자가치가 있는 경우를 완전히 배제하는 것은 불합리하다고 판단되어, 부동산신탁 중 관리신탁하는 방식을 하나의 유형으로 도출하였다. 또한 개별 건축자산이 '투자가치'가 없다 하더라도, 본 연구에서 대상지로 삼은 군산시 월명동 일원 건축자산진흥구역과 같이 건축자산이 밀집한 지역에 대해서는 다수의 건축자산에 대한 부동산관리신탁을 검토하였다. 이는 소규모 건축자산이 밀집하여 복수의 건축자산을 통합하여 관리함으로써, 규모의 경제 논리에 따른 '투자가치'를 발굴하기 위해서이다.

위에서 언급된 신탁제도 유형은 그 신탁대상을 모두 '부동산'으로 하고 있다. 하지만 문화유산국민신탁과 공익신탁이 '자금'을 신탁대상으로 하고 있음을 감안하여, 본 연구에서도 부동산뿐만 아니라, '자금'을 신탁대상으로 포함하여 건축자산 보전 및 활용 활성화를 도모하고자 하였다. 이에 공익신탁을 건축자산 신탁제도의 한 유형으로 도출하였다.

제2장과 제3장에서 살펴본 부동산신탁 중 담보신탁이 있었지만, 건축자산을 보전·활용을 활성화하는 것을 목적으로 하는 건축자산 신탁제도와는 그 목적과 취지가 달라 제외하였다.

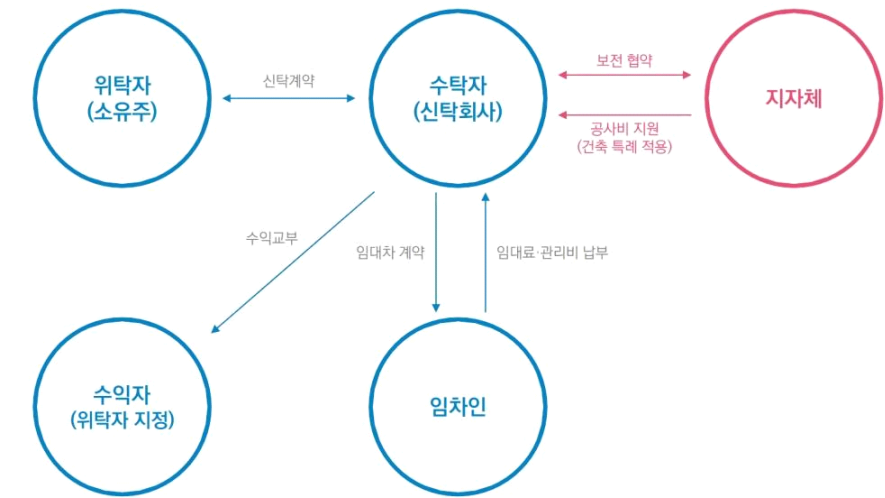
즉 본 연구에서는 부동산관리신탁을 기본구조로 하는 '건축자산관리신탁'과 공익신탁을 기본구조로 하는 '지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁'을 건축자산 신탁제도 유형으로 제시하고, 유형별 주요 설계내용과 도입 타당성을 검토하고자 한다.

## 4. 건축자산관리신탁의 주요내용 및 타당성 검토

### 1) 건축자산관리신탁의 주요내용

건축자산관리신탁은 제2장에서 살펴본 부동산신탁 중 부동산관리신탁의 기본구조를 따른다. 건축자산 소유자인 위탁자가 수탁자에게 소유권, 점유권, 이용권 모두를 이전하여, 임대차 관리, 시설관리, 세무 및 법무 등 부동산관리와 관련된 제반업무를 수탁자인 신탁회사가 수행한다. 신탁회사가 임대차 관리를 통해 임대료 등의 수익을 발생시켜 수익자(위탁자 또는 위탁자가 지정한 자)에게 교부하게 된다.

건축자산관리신탁은 부동산관리신탁의 기본구조에서 위탁자와 신탁자간 해당 건축자산의 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 보전한다는 보전협약을 맺는 점에서 부동산관리신탁과 가장 큰 차이가 있다.



[그림 4-34] 건축자산관리신탁의 기본구조  
(출처: 연구진 작성)

## 2) 건축자산관리신탁의 신탁보수 검토

### ① 분석개요

부동산관리신탁은 위탁자(소유주)와 수탁자(신탁회사)가 신탁계약을 체결하고, 부동산 관리를 위해 수탁자가 위탁자로부터 신탁보수를 받게 된다. 일반적으로 신탁보수는 아래 표와 같이 수탁재산(부동산) 가치에 따라 0.01%~0.006%의 범위에서 형성된다. 하지만 신탁보수는 수탁재산의 상태, 관리방법 등에 따라 유동적이다. 따라서 본 연구에서는 실제 건축자산을 선정하고 부동산관리신탁회사<sup>141)</sup>에 의뢰하여 신탁보수를 산정하고자 한다.

[표 4-12] 부동산 관리신탁 보수 예시

수탁재산	갑종관리신탁	
	보수요율	보전액
5천만원까지	연 10/1,000	-
2억원까지	연 9/1,000	5만원
5억원까지	연 8/1,000	25만원
10억원까지	연 7/1,000	75만원
10억원초과	연 6/1,000	175만원

출처: 한국자산신탁 홈페이지, <https://www.kait.com/business/09.php>(검색일: 2020. 05. 21.)

### ② 분석대상 건축자산

기존 부동산관리신탁의 대상 부동산의 용도, 연면적 등 건축적 특성과 유사한 건축자산을 분석대상으로 하기 보다는 건축자산의 용도 및 연면적별 특성을 고려하여 가장 많은 비중을 차지하고 있는 용도와 규모의 건축자산을 선정하였다. 하지만 제2절에서 살펴보았듯이 부동산관리신탁에서는 연면적 500㎡ 이상의 근린생활시설 및 업무시설이 주요 대상 부동산이었다. 즉 부동산관리신탁에서 대상 부동산은 수탁자에게 일정 신탁보수가 지급됨과 동시에 위탁자에게 수익이 발생할 수 있는 용도 및 규모를 갖추고 있다. 따라서 본 연구에서는 건축자산과 부동산관리신탁 대상 부동산의 용도 및 규모별 특성을 모두 고려하고자 단일 건축자산이 아닌 복수의 건축자산을 함께 동일 부동산신탁회사에 신탁계약을 체결하는 것을 가정하였다.

141) 하나리빙트러스트센터



분석대상 건축자산을 선정한 기준은 다음과 같다. 건축자산 기초조사가 완료된 지역 중에서 부동산관리신탁회사가 소재하고 있는 지리적 특성을 고려하였다. 현재 건축자산 기초조사가 완료된 지역은 인천광역시, 대전광역시, 세종특별자치시이다. 분석을 의뢰할 부동산관리신탁회사는 서울시에 위치하고 있으며, 부동산관리신탁회사와 위탁계약을 맺고 실질적인 자산관리 및 시설관리를 수행하는 업체가 담당할 수 있는 범위는 수도권이기 때문에 인천광역시 내 분포하고 있는 건축자산을 대상으로 하였다.

분석을 담당할 부동산관리신탁회사와 인천광역시 내 건축자산의 위치·용도·규모와 신탁관리를 운영할 수 있는 건축자산의 수 및 관리 가능성을 고려하여 분석대상 건축자산 3건을 선정하였다. 건축자산 3건에 대한 일반현황은 다음 표와 같다.

**[표 4-13] 부동산관리신탁 보수 산정을 위한 대상 건축자산 일반현황**

구분	A상회	B창고	C주택
소재지	인천광역시 서구	인천광역시 중구	인천광역시 중구
지역/지구	일반상업지역	일반상업지역	제2종일반주거지역
대지면적	178.50 m <sup>2</sup>	56.50 m <sup>2</sup>	505.40 m <sup>2</sup>
건축면적	148.76 m <sup>2</sup>	46.28 m <sup>2</sup>	131.47 m <sup>2</sup>
연면적	225.45 m <sup>2</sup>	46.28 m <sup>2</sup>	131.47 m <sup>2</sup>
건폐율	83.34%	81.91%	26.01%
용적률	126.30%	81.91%	26.01%
층수	지상2층	지상1층	지상1층
승강기 유무	없음	없음	없음
주차대수	없음	없음	없음
건축연도	-	1920년대	-
공시지가	1,622,000/m <sup>2</sup>	1,270,000/m <sup>2</sup>	1,018,000/m <sup>2</sup>
주용도	영업소, 주택	영업소	주택

출처: 연구진 작성

### ③ 여건분석

분석 대상 건축자산 3건에 대해 현장조사 및 관련 서류를 검토하였다. B창고와 C주택은 인천 중구 동인천역 인근에 위치하고 있다. 동인천역은 1990년대까지 백화점, 대형마트, 시장, 음식점 등이 다수 입점한 인천 권역 핵심 상권이었으나, 여러 악재와 상권 이전(부평역, 구월동, 주안역 등)으로 인해 지속적으로 쇠퇴하여 상권 랜드마크인 인천백화

점은 폐업 후 20년간 방치되어 있는 실정이다. 인천광역시에서는 2007년 동인천역 인근 지역을 재정비촉진지구로 지정하고 구도심 활성화를 위해 여러 차례 민간 개발 사업이 시도되었으나 무산되었다. 이에 기존 민간개발 방식에서 공영개발로 방향을 선회하고 2019년 ‘동인천역 2030 역전 프로젝트’가 국토교통부의 거점연계 뉴딜시범사업에 선정되었다. ‘동인천역 2030 역전 프로젝트’는 국비 최대 150억원과 시비 150억원, LH 투자금 1,797억원 규모로 추진되는 역세권 개발사업과 재생사업이 복합적으로 추진될 예정이다. 특히 노후사가 리모델링, 시설물 정비, 특화거리 조성, 특성화시장 육성, 지역 상생 및 창업지원 공간 조성, 가로정비 및 마을 미술프로젝트 등이 재생사업으로 추진될 예정이다.

‘동인천역 2030 역전 프로젝트’가 추진됨에 따라 사업구역 초입에 위치한 A 상회가 수혜를 입을 것으로 판단되며, 2022년 \*\*초교 주거환경개선사업 준공 시, 2,562세대가 입주하여 인근 상권이 더욱 활성화 될 것으로 판단된다.

C창고가 위치한 신포시장 상권은 주점, 음식점 및 다수의 의류 매장이 입점하였으며, 눈꽃마을 청년몰 등 다양한 볼거리가 존재하고 있다. 하지만 최근 코로나19 여파로 인해 상권이 다소 침체되어 있다.



[그림 4-35] 건축자산관리신탁 대상 건축자산 위치 및 주변 여건

(출처: 연구진 작성, 배경지도: 네이버 부동산)

#### ④ 신탁보수 산정

##### □ 관리방향 설정

분석 대상인 A상회, B창고, C주택에 대해 실질적인 자산관리를 담당하는 PM(Property Manager)가 현장조사를 수행하여 크게 자산관리와 시설관리의 방향을 설정하였다.

A상회의 경우 현재 2층이 공실이기 때문에 신규 임대인 유치 및 임대차 계약관리가 필요하며, 건축물이 장기간 방치되어 내외부 환경개선 공사가 필요한 것으로 판단되었다. 또한 임대수익 증진을 위해 1층 주택용도의 변경이 필요하였다.

B창고의 경우 현재 입점하여 활용되고 있는 점을 감안하여 자산관리 측면에서 임대차 계약관리만 필요한 것으로 판단되었다.

C주택 인근 지역에서 기존 주택을 카페로 리뉴얼하여 운영하는 사례가 다소 있으며, 입지가 좋지 않음에도 불구하고 사람들의 입소문을 타고 이용객이 증가하고 있었다. 또한 인근 지역에 창고, 상회 등 기존 건축물의 특색을 유지하고 입주업체의 개성을 가미한 독창적인 점포가 입주하고 있어 C주택을 리뉴얼하여 신규 임차인의 조기 유치 가능성이 높은 것으로 분석되었다. 따라서 C주택에 대해서는 신규 임대인 유치, 임대차 계약관리와 함께 기존 주택 용도변경을 추진하고 내부 리모델링 공사가 필요한 것으로 판단되었다.

분석 대상 3건 모두 규모 상 상주 인력 배치가 불가능하다는 점을 감안하여, 관리주체는 임차인으로 하고 신탁회사 또는 PM업체의 순회점검팀이 정기 또는 비정기, 긴급출동을 통해 개보수 업무를 수행하는 등 시설관리 업무를 이원화 하는 것을 시설관리 방향으로 설정하였다.

[표 4-14] 건축자산관리신탁 보수 산정을 위한 건축자산별 관리방향

구분		A상회	B창고	C주택
자산관리	임대차관리	- 신규 임대인 유치 - 임대차 계약관리	- 임대차 계약 관리	- 신규 임대인 유치 - 임대차 계약관리
	용도변경	- 1층주택 용도변경 검토	-	- 주택 용도변경 검토
	리모델링	- 내외부 환경개선공사 필요	-	- 내부 리모델링 필수
시설관리	관리주체	- 임차인	- 임차인	- 임차인
	순회점검	- 정기순회점검(2주 1회) - 긴급출동	- 비정기순회점검(개보수 등) - 긴급출동	- 비정기순회점검(개보수 등) - 긴급출동

출처: 연구진 작성

## □ 신탁보수 산정

위의 관리방향에 따라 부동산관리신탁회사와 실제 관리 업무를 수행할 PM의 보수를 산정하였다. 신탁보수는 크게 부동산관리신탁회사의 보수와 해당 건축물의 현장관리를 담당하는 PM회사의 보수로 구분된다.

부동산관리신탁회사의 보수는 [표4-11]의 갑종관리신탁 보수요율을 적용하였으며, 신탁 대상인 건축자산의 시세는 해당 건축자산이 위치하고 있는 동지역 내 유사 부동산의 시세를 고려하여 산정하였다. 구체적으로는 네이버부동산을 통해 각 해당 용도와 규모가 유사한 부동산 4건에 대한 매매가를 검색하고 단위면적당(㎡) 매매가를 산출한 후, 해당 건축자산의 연면적을 곱하여 부동산 가격을 산출하였다.

[표 4-15] 건축자산관리신탁 대상 건축자산 부동산 가격 산출을 위한 유사 부동산 단위면적 당 매매가격

구분	사례1	사례2	사례3	사례4
주택				
연면적	108㎡	107㎡	64㎡	69㎡
층수	2층	2층	1층	1층
매매가격	348,000천원	312,000천원	210,000천원	234,000천원
단위면적당 매매가격	3,222천원/㎡	2,915천원/㎡	3,281천원/㎡	3,391천원/㎡
단위면적당 평균 매매가격	3,202천원/㎡			
근린생활시설				
연면적	478㎡	211㎡	122㎡	128㎡
층수	3층	2층	2층	2층
매매가격	2,180,000천원	948,000천원	510,000천원	510,000천원
단위면적당 매매가격	4,560천원/㎡	4,493천원/㎡	4,180천원/㎡	3,984천원/㎡
단위면적당 평균 매매가격	4,305천원/㎡			

출처: 연구진 작성

예를 들어 C주택의 경우, 이와 유사한 부동산 4건의 단위면적 당 매매가는 3,202,666원이었으며, 이를 C주택의 연면적 131.47㎡를 곱하여 421,054,313원이라는 부동산 가격을 산출하였다. 이와 동일한 방법으로 A상회의 부동산 가격은 971,000,000원으로 산출되었다. 다만 B창고의 경우에는 유사 부동산의 물건 정보를 확인할 수 없어 부득이하게 주택의 단위면적 당 매매가를 적용하였고, 그 결과 C창고의 부동산 가격은 148,219,387원으로 도출되었다.

[표 4-16] 건축자산관리신탁 대상 건축자산의 부동산가격 산출표

구분	연면적(A)	단위면적당 평균 매매가(B)	부동산 가격(C=A×B)
A상회	225.45㎡	4,305천원/㎡	970,464천원
B창고	46.28㎡	3,202천원/㎡*	148,219천원
C주택	131.47㎡	3,202천원/㎡	421,054천원

\* B창고의 경우 인천광역시 중구 내 해당 건축자산과 유사한 부동산 거래가 검색되지 않아 주택의 단위면적당 평균 매매가를 적용  
출처: 연구진 작성

위의 표에서 산출된 각 건축자산의 부동산 가격이 해당하는 수탁재산의 갑종관리 신탁 보수요율(표 4-11 참조)을 적용하면 다음 표와 같다. 건축자산관리신탁 대상 건축자산 3건의 총 부동산 가격은 약 15.4억원이며, 부동산관리신탁회사의 신탁보수는 연간 약 11,495천원, 월간 약 958천원으로 도출되었다.

[표 4-17] 건축자산관리신탁에서의 부동산관리신탁회사의 신탁보수 산출표

구분	부동산 가격	해당 신탁보수요율	부동산관리신탁회사의 신탁보수	
			연간 신탁보수	월 신탁보수
A상회	970,464천원	연 7/1,000	6,793천원/년	566천원/월
B창고	148,219천원	연 9/1,000	1,334천원/년	111천원/월
C주택	421,054천원	연 8/1,000	3,368천원/년	280천원/월
합계	1,539,738천원		11,495천원/년	958천원/월

출처: 연구진 작성

해당 건축자산의 현장관리를 담당하는 PM회사의 보수는 크게 자산관리 보수, 유지관리 비, 순회점검 비용으로 구분되며 앞서 설정된 관리방향에 따라 유지관리비는 별도로 청구하는 것으로 하였다. 자산관리 보수와 순회점검 비용은 견적가로 1,500,000원/월, 500,000원/월이 소요되는 것으로 파악되었다. 앞서 도출된 부동산관리신탁회사의 신탁보수인 957,927원/월을 합산하면, 건축자산관리신탁의 신탁보수는 총 2,957,927원/월로 산출되었다.

[표 4-18] 건축자산관리신탁에 따른 신탁 보수 산정

구분	항목	금액 (VAT별도)	비고
부동산관리 신탁회사	신탁보수	957,927원/월	
	자산관리 보수	1,500,000원/월	
PM회사	유지관리비	별도청구	전기안전, 소방, 승강기 등 실비 별도
	순회점검	500,000원/월	2주 1회 및 비정기 시설영선팀 방문 점검
합계		2,957,927원/월	

출처: 연구진 작성

### 3) 건축자산관리신탁의 도입 타당성 검토

수익적 측면에서 건축자산관리신탁의 효과를 검토하기 위해 대상 건축자산 3건의 부동산 가격을 토대로 임대수익을 산출하여 신탁보수를 제외한 수익의 금액을 도출하였다. 임대수익 산출을 위해 시장에서 통용되는 아래와 같은 임대료 산정방법을 활용하였다.

$$\text{월 임대료} = (\text{부동산 가격} - \text{보증금}) \times 6\% / 12$$

\* 보증금은 부동산 시세의 10%로 가정

\* 월세는 세전 연 수익률 6%로 가정

그 결과 본 연구에서 선정한 건축자산관리신탁 대상 건축자산 3건에 대한 임대료는 총 6,928,822원/월로 산출되었으며, 앞서 산출한 부동산관리신탁의 신탁보수 총액인 2,957,927원을 제외한 3,970,895원/월(연간 47,650,742원)의 임대수익을 얻을 수 있는 것으로 분석되었다.

[표 4-19] 건축자산관리신탁 대상 건축자산의 월 임대료 산출표

구분	부동산 가격(A)	보증금(B= A×0.1)	월 임대료(C=(A-B)×0.6/12)
A상회	970,464천원	97,046천원	4,367천원/월
B창고	148,219천원	14,822천원	666천원/월
C주택	421,054천원	42,105천원	1,895천원/월
합계	1,539,738천원	153,973천원	6,929천원/월

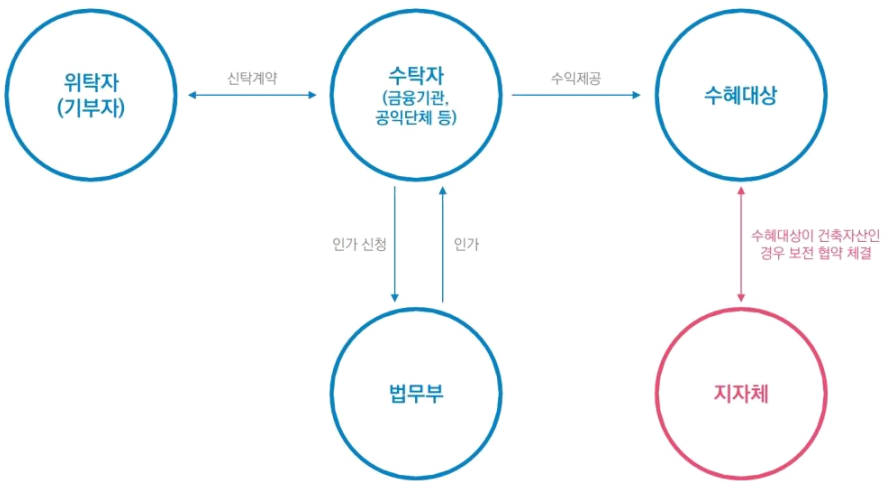
출처: 연구진 작성

건축자산 소유주체별로 신탁보수와 임대수익의 배분은 해당 건축자산의 부동산 가격과 월 임대료를 기준으로 산정하였다. 부동산 가격을 기준으로 신탁보수를 배분하면, A상회가 차지하는 부동산가격 비율인 63.0%(970,464천원/1,539,738천원)에 해당하는 신탁보수 1,864천원/월(2,958천원/월 × 63.0%)을 부담하게 된다. 또한 A상회에 배분될 수익 또한 부동산가격 비율을 기준으로 하는 경우 4,365천원/월(6,929천원/월 × 63.0%)이 된다. 이는 A상회에서 발생하는 월 임대료 4,367천원/월과 불과 2천원 적은 금액으로 부동산가격 비율에 따라 신탁보수 및 수익을 배분하는 것은 타당한 것으로 판단된다. A상회의 경우 임대수익에서 신탁보수를 제외한 최종 수익은 2,501천원/월로 산출되어 연간 30,012천원의 수익을 얻을 수 있다.

## 5. 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 주요내용 및 타당성 검토

### 1) 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 주요내용

지역 기반 건축자산 보전·활용신탁은 제2장에서 살펴본 국내 신탁제도 중 공익신탁의 기본구조를 따른다. 건축자산관리신탁(부동산관리신탁)과는 달리 위탁자의 부동산이 아닌 ‘기금’이 신탁의 대상이 된다, 또한 동산관리신탁에서는 수탁자가 금융위원회의 허가를 받은 기관만이 가능한 반면, 공익신탁에서는 금융기관뿐만 아니라 공익단체, 사회적 명망가 등 다양하다는 특징을 갖는다. 일반적인 공익신탁은 사업계획에 대한 법무부의 인가를 받아야 한다.



[그림 4-36] 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 기본구조  
(출처: 연구진 작성)

공익신탁의 한 유형으로 볼 수 있는 문화유산국민신탁과 지역기반 건축자산 보전·활용신탁의 가장 큰 차이점은 공간적 범위가 더 작게 한정되어 있다는 점이다. 이는 두 신탁 모두 ‘기금’을 조성하고 활용하여 소기의 성과(문화유산, 건축자산 보전·활용)를 달성하고자 하는 목표는 유사하지만, 기부금, 회비 등을 내는 주체인 위탁자가 그 효과를 더 직접적으로 체감할 수 있는 여부와 관련이 있다. 따라서 지역기반 건축자산 보전·활



용신탁은 전국을 공간적 범위로 하고 있는 문화유산국민신탁과는 달리 작계는 '동'단위, 크게는 광역지자체 및 기초지자체를 공간적 범위로 한정하였다. 이를 통해 기부금 및 회비를 납부하는 위탁자가 지역 내에서 건축자산 보전·활용에 따른 효과를 보다 더 직접적인 체험이 가능하게 함으로써 기금 조성에 더욱 적극적인 참여를 도모하고자 하였다. 따라서 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁은 지역주민의 기부금 또는 회비로 조성된 기금을 건축자산 보전 및 활용을 위한 유자보수, 지역 건축문화 홍보사업 등의 공익사업에 활용되는 구조로 설계하였다. 건축자산관리신탁과의 공통점은 수혜자(건축자산 소유주 등)와의 보전협약을 체결하는 것을 조건으로 기금이 건축자산을 보전·활용하기 위한 목적으로 사용될 수 있는 구조로 설계하였다.

## 2) 건축자산 인식 및 기금 조성 가능성 분석

공익신탁의 성격을 갖는 지역기반 건축자산 보전·활용신탁의 선결조건은 지역주민의 기부금 및 회비로 조성된 기금이 조성될 수 있어야 한다는 것이다. 따라서 지역주민의 건축자산 및 신탁에 대한 인식을 파악하고 기부금 및 회비 납부 의향과 금액을 조사하는 것이 반드시 필요하다. 이에 본 연구에서는 일반인을 대상으로 설문조사를 수행하였다.

조사대상은 총 200명으로 부동산을 소유하고 있거나 부동산에 관심을 가질 가능성이 많은 30대부터 60대까지 고르게 선정하였다. 설문은 2020년 9월 9일부터 9월13일까지 총 5일간 온라인을 통해 수행되었다.

### □ 건축자산 보전·활용을 위한 기부금 및 회비 납부 의향 및 금액

지역 기반 건축자산 보전·활용신탁을 염두에 두고 설문 대상자에게 현재 거주하는 지역의 건축자산을 잘 고쳐서 주민이 이용할 수 있도록 한다면 이를 위해 어느 정도의 회비(기부금)을 납부할 의향이 있는지 물었다. 이때 회비 납부기간은 5년 동안으로 설정하였고, 회비 금액의 선택지는 문화유산국민신탁의 개인회원 월 납부금액 기준<sup>142)</sup>을 참고하여 제시하였다.

이에 대한 응답을 분석한 결과 전체 응답자 중 57%가 지역 내 건축자산 보전·활용에 대해 지불의향이 있는 것으로 나타났다. 지불의향은 여성이 남성보다 높고, 연령대별로는

142) 문화유산국민신탁 개인회원은 납부금액별로 키움회원(월 3천원 이상), 나눔회원(월 5천원 이상), 보람회원(월 1만원 이상), 늘빛회원(1백만원 이상)으로 구분

(출처: 문화유산국민신탁 홈페이지. <https://nationaltrustkorea.org/membership>(검색일: 2020.07.02.))



30대가 가장 높은 것으로 분석되었다. 지불의사금액은 월 3천원을 선택한 응답자가 가장 많았고 금액이 높아질수록 응답자는 적게 나타났다. 1인당 평균 지불의사금액을 산출한 결과는 월 3,145원이었다.

[표 4-20] 지역 내 건축자산 보전·활용에 대한 지불의사금액 조사 결과

구분	사례수	의향 없음	월 3천원	월 5천원	월 1만원	월 2만원
성별	남성 (98)	46.9	20.4	17.3	15.3	0.0
	여성 (102)	39.2	27.5	19.6	12.7	1.0
연령	30대 (52)	34.6	23.1	19.2	21.2	1.9
	40대 (53)	52.8	18.9	15.1	13.2	0.0
	50대 (53)	41.5	26.4	18.9	13.2	0.0
	60대 (42)	42.9	28.6	21.4	7.1	0.0
전체	(200)	43.0	24.0	18.5	14.0	0.5

출처: 연구진 작성

### 3) 기금액 추정

제3절 건축자산관리실태의 대상 건축자산이 분포하고 있는 인천광역시 중구, 동구를 대상으로 기금액을 추정하였다. 구체적인 기금액 추정은 설문조사를 통해 산출된 1인당 평균 기부금 및 회비 금액(3,145원)을 인천광역시 중구, 동구의 인구 수를 곱하는 방식으로 하였다. 단 설문조사의 대상 연령이 30대~60대인 점을 고려하여 인천광역시 중구, 동구에 거주하고 있는 30~60대 인구만을 대상으로 하였다.

하지만 통계청 및 인천광역시에서는 인천광역시 전체 인구의 연령대별 통계와 구별 인구통계만을 제공하고 있어, 인천광역시 전체 연령대별 인구 수 비율을 구별(중구, 동구) 총 인구 수에 곱하여 추정하였다.

인천광역시 중구에 거주하고 있는 인구 총 142,743명 중 30대~60대는 85,298명인 것으로 산출되었다. 여기에 설문조사를 통해 산출된 1인당 평균 기부금 및 회비 금액인 3,145원을 곱하여 인천광역시 중구의 건축자산 보전·활용실태를 위한 기금은 총 2678,262,210원으로 추정되었다. 인천광역시 동구의 경우에는 30대~60대 인구가 총 38,677명으로 산출되었으며, 건축자산 보전·활용실태를 위한 기금은 총 121,638,441

원으로 추정되었다.

[표 4-21] 인천광역시 중구 및 동구 연령대별 인구수 및 추정 기금액

구분	총 인구수	30대	40대	50대	60대	30~60대 인구수(A)	추정 기금액 (A x 3,145원)
인천광역시 연령대별 비율(%)	2,957,026	(14.2)	(16.6)	(17.5)	(11.5)	(59.8)	-
인천 중구 인구수(명)	142,743	20,332	23,652	24,937	16,377	85,298	268,262,210원
인천 동구 인구수(명)	64,724	9,219	10,724	11,307	7,426	38,677	121,638,441원

주1: 인천광역시 및 구별 총 인구수는 2020년 5월 기준

주2: 인천광역시 연령대별 비율은 2019년 기준

주3: 구별 연령대별 인구수는 구별 총 인구수에 인천광역시 전체의 연령대별 인구수 비율을 곱한 값으로 실제와 다를

출처: 인천광역시 「주민등록인구통계」 군구별 세대 및 인구(2020.5), 연령별 성별 한국인 인구(2019)를 토대로 작성

#### 4) 지역기반 건축자산 보전 · 활용신탁의 도입 타당성 검토

지역기반 건축자산 보전 · 활용신탁은 일반인의 기부금 및 회비 등을 통해 조성된 ‘기금’을 활용한다는 점에서 국내의 문화유산국민신탁과 유사하다. 하지만 앞서 설명하였듯이 ‘공간적 범위’를 한정하여 기부금 및 회비를 납부하는 지역주민이 건축자산 보전 · 활용의 효과를 보다 더 직접적으로 경험할 수 있다는 점에서 차이가 있다.

문화유산국민신탁보다 공간적 범위를 한정하여 기금액을 산출한 결과, 인천광역시 중구는 총 268,262,210원, 동구는 121,638,441원으로 추정되었다. 문화유산국민신탁의 일반재산(기부 및 모금액) 2,530,686,289원(2019년 기준)과 비교 시 인천광역시 중구는 10.6%, 동구는 4.8%의 기금 규모이다. 문화유산국민신탁이 전국을 대상으로 기부 및 모금을 추진하고 있다는 점을 감안했을 때, 지역기반 건축자산 보전 · 활용신탁의 기금의 규모는 매우 큰 것으로 판단된다. 물론 지역기반 건축자산 보전 · 활용신탁의 기금 규모는 ‘납부 의향’을 토대로 하고 있기 때문에 현실보다 다소 과하게 추정된 부분이 있을 수 있다. 이러한 점을 감안하더라도 공간적 범위를 한정하여 기부 및 회비 납부에 대한 실질적 효과를 직접적으로 경험할 수 있다는 것은 기금 마련을 위한 중요한 요소라고 판단된다.

지역기반 건축자산 보전 · 활용신탁에서는 건축자산의 철거나 무분별한 수리, 또는 주변 토지의 분할과 같은 보존에 해당하지 않는 행위로부터 건축자산을 보호하고, 자산 소

유자에게 유지보수 의무를 부과한다. 이는 제3장에서 살펴본 미국의 보존지역권과 유사하다. 즉 건축자산 소유주가 부동산에 대해 점유, 유지, 매매에 대한 수많은 권리를 유지한다는 점에서 건축자산관리신탁과 큰 차이가 있다.

인천광역시 중구의 경우, 건축자산을 보전·활용을 위해 소요되는 금액(대부분 공사비)을 1개소당 5,000만원으로 가정한다면 연간 4~5개소의 건축자산을 개·보수할 수 있는 기금규모이다. 물론 기금을 운영하고 건축자산 개·보수 및 리모델링에 대한 컨설팅 등의 비용을 고려한다면 더 적어질 수 있다. 건축자산관리신탁에서 건축자산 3건에 대한 PM회사의 신탁보수(2,000,000원/월, 현장점검 포함)가 연간 24,000,000원임을 고려할 때 최소한 3~4개소의 건축자산이 지역기반 건축자산 보전·활용신탁을 통해 유지·관리될 수 있다.

## 6. 소결

본 장에서는 제2장과 제3장에서 살펴본 국내외 신탁제도 분석결과를 토대로 도출된 건축자산 보전·활용을 위해 도입 가능한 신탁제도(부동산관리신탁, 공익신탁)에 대해 신탁의 대상을 구체적으로 제시하고 현장조사 및 설문조사를 통해 도입 가능성을 검토하였다.

### □ 건축자산관리신탁

건축자산관리신탁은 부동산관리신탁의 기본구조에서 위탁자와 신탁자간 해당 건축자산의 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 보전한다는 보전협약을 맺는 점에서 부동산관리신탁과 가장 큰 차이가 있다. 이는 현재 운영되고 있는 부동산관리신탁에서 제약사항이 될 수 있다. 부동산관리신탁회사가 노후 건축물의 증축, 리모델링 등 건축행위를 통해 자산적 가치를 증진하는 경우도 있으나, 건축자산관리신탁의 구조 내에서는 이러한 건축행위에 제약을 받을 수 있기 때문이다.

따라서 이러한 건축행위에 대한 제약을 상쇄할 수 있는 지원이 필요하다. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 ‘건축자산 진흥구역 내 건축자산’과 ‘등록된 우수건축자산’에 대해서는 아래 표와 같이 건축특례와 지원사항을 규정하고 있다.

[표 4-22] 건축자산(대전, 제주, 세종)의 용도 및 층수 현황

구분	건축특례 및 지원사항	근거 법률 조항
건축자산 진흥구역	건축물 신축 및 개보수 비용	제22조제2호
	도로, 주차장 등 기반시설 정비	제22조제1호
	사업 추진 협의체(주민·전문가·시민단체 등 구성) 지원	제23조
	건폐율 등 건축기준 완화	제21조
우수건축자산	조세감면(재산세 감면 등)	제12조제1항
	유지관리(리모델링) 기술 지원	제12조제2항
	리모델링 공사비(일부) 지원	제12조제2항
	건폐율 등 건축기준 완화	제14조

출처: 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 내용을 토대로 연구진 작성

이러한 건축특례와 지원의 대상은 건축자산 진흥구역 내 건축자산과 우수건축자산에만 한정되며 그 이외의 건축자산에는 적용되지 않는다. 건축자산관리신탁은 일반 부동산 관리신탁과 달리 신탁기간 동안 건축자산의 무분별한 가치훼손과 멸실을 하지 않겠다는 보전협약을 맺어야 한다. 보전협약을 전제조건으로 하는 건축자산관리신탁은 건축자산의 보전·활용을 통해 국가 건축문화 및 지역의 정체성을 강화하고자 하는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 제정 취지 및 목적에 부합된다. 따라서 건축자산관리신탁을 활용하는 건축자산에 대해서도 건축특례 및 지원이 필요하다고 판단된다.

하지만 건축특례 및 지원의 대상을 확대하는 것은 악용되거나 형평성에 어긋날 수도 있는 문제를 야기할 수 있다. 따라서 제3장에서 살펴본 영국의 역사적 건축물(건축자산)의 등록체계<sup>143)</sup>와 같이 건축자산에 대한 등록체계를 개선하여 건축자산의 가치 수준별 건축특례 및 지원사항을 차등하여 적용할 수 있는 방안이 필요하다.

#### □ 지역기반 건축자산 보전·활용신탁

공익신탁의 형태를 갖추고 있는 지역기반 건축자산 보전·활용신탁은 지역주민들의 기부금 및 회비 납부를 통해 기금을 조성하고, 이를 활용하여 지역에서 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 지닌 건축자산을 보전·활용함을 목적으로 하고 있다. 따라서 신탁의 대상이 건축자산이 아닌 ‘기금’이며 위탁자도 기부금 및 회비를 납부한 지역주민이 된다. 이러한 측면에서 지역기반 건축자산 보전·활용신탁은 문화유산국민신탁과 내셔널트러스트 문화유산기금과 매우 유사하다.

내셔널트러스트 문화유산기금의 수입현황을 살펴보면, 기부, 모금, 보조금, 영업 및 영업외 수익이 있다. 2019년 기준으로 기부와 모금이 190,169,710원, 보조금 209,288,755원, 영업 및 영업외 수익이 79,855,109원으로, 국가로부터 받는 보조금이 전체 수입의 43.7%를 차지하고 있다.<sup>144)</sup>

따라서 지역기반 건축자산 보전·활용신탁 또한 정부 및 지자체로부터의 보조금이 지원된다면, 보다 더 안정적인 재원을 마련하여 사업을 추진할 수 있을 것으로 판단된다. 현재 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 개별 부동산에 초점을 두어 건축특

143) 영국에서는 역사적 건축물(건축자산)을 3단계 등급으로 구분하여 목록관리를 수행하고 있음(보고서 pp.53-54 참조)

144) 내셔널 트러스트 문화유산기금 홈페이지(<http://www.ntculture.or.kr/foundation/financialStatus/main>, 검색일: 2020.05. 21.)자료를 토대로 작성함

레 및 건축공사비 지원 등을 명시하고 있다. 향후 건축자산 진흥을 위해서는 지역주민의 자발적 참여(기부 및 회비 납부)와 공공의 합리적 지원을 통해 건축자산을 보전·활용하기 위해서는 지역기반 건축자산 보전·활용신탁과 같은 형태에 보조금을 지원하는 것이 바람직하다고 판단된다.

내셔널트러스트 문화유산기금의 수입현황에서 살펴보았듯이 영업 및 영업외 수익이 전체 수익의 16.7%를 차지하고 있어, 국가로부터의 보조금과 기부·모금의 주요 수입원이다. 즉 영업 및 영업외 수익이 커지는 않는 한 보조금, 기부·모금에 의존할 수밖에 없는 형태이기 때문에 지속성을 확보하는데 한계가 있다. 물론 공익신탁의 성격을 갖고 있는 지역기반 건축자산 보전·활용신탁이 수익사업을 할 수는 없다. 하지만 제3장에서 살펴본 미국의 보존지역권처럼 지역기반 건축자산 보전·활용신탁은 지역 내 건축자산의 무분별한 가치훼손과 멸실을 방지하는데 초점을 두고, 별도의 수익사업을 추진할 수 있는 다른 주체를 설립하는 것에 대한 검토가 필요하다. 수익사업을 추진할 수 있는 주체로는 마을협동조합, 사회적기업 등이 있을 수 있다. 여기에서 발생하는 수익의 전체 또는 일부를 다시 기부하는 등 지역기반 건축자산 보전·활용신탁의 지속성을 확보할 수 있는 선순환 구조를 구축할 필요가 있다.

기금 조성의 가능성을 토대로 지역기반 건축자산 보전·활용신탁은 충분히 도입할 수 있다고 판단된다. 하지만 기금을 위탁받아 실질적으로 운영하는 주체에 대한 고민이 필요하다. 기금을 운용하는 부문과 건축자산을 보전·활용하는 부문 모두 전문영역이며 더욱이 이 두 부문 모두에 전문성을 갖춘 주체는 어떤 조직이 있으며, 전문성을 갖추었다고 어떤 기준으로 판단할 수 있는지에 대한 검토가 필요하다.

---

## 제5장 건축자산 신탁제도 도입 방안

1. 부동산관리신탁을 통한 도입 방안
  2. 공익신탁 및 문화유산국민신탁을 통한 도입 방안
  3. 소 결
- 

### 1. 부동산관리신탁을 통한 도입 방안

#### 1) 목적 및 신탁대상 부합성

부동산관리신탁은 「신탁법」과 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 운영되는 제도로, 건축자산을 보전·활용하는 것이 일종의 ‘부동산 관리’이므로 건축자산 신탁제도의 한 유형으로 가장 적합한 형태이다. 또한 제4장에서 살펴보았듯이 부동산관리신탁 제도를 이용하는 이유에서도 ‘부동산 노후화 및 시설관리 어려움’, ‘전문관리업체 선호’ 등 부동산 관리의 어려움 때문인 것으로 나타났다.

건축자산은 일반 건축물 등 부동산보다도 시설관리에 대한 전문성이 요구됨을 감안할 때, 부동산관리신탁과 본 연구에서 제시하고 있는 건축자산관리신탁의 목적은 매우 유사하다. 이러한 목적 및 신탁대상의 유사성을 토대로 부동산관리신탁을 통한 건축자산 관리신탁의 도입방안을 마련하기 위해 주요쟁점을 도출하고 쟁점별 제도개선 방안을 살펴보려고 한다.

## 2) 주요쟁점

### ① 수익구조 창출 가능성

건축자산관리신탁과 부동산관리신탁의 목적이 유사하다는 점을 토대로 제4장에서 부동산관리신탁의 한 유형으로 ‘건축자산관리신탁’을 설계하고 실제 건축자산 3건을 대상으로 부동산관리신탁회사에 의뢰하여 시뮬레이션을 수행하였다. 건축자산 3건에 대한 신탁보수 및 자산관리 보수 및 점검에 소요되는 비용은 총 2,957천원/월, 월 임대료는 6,929천원/월로 산출되어 약 3,971천원의 수익이 발생하는 것으로 추정되어, 건축자산관리신탁을 통해 수익구조가 창출될 수 있는 것으로 분석되었다.

하지만 제4장에서 수행한 시뮬레이션은 3건의 건축자산에 대해 공실률이 없이 모두 임대되는 것을 전제로 하였다는 점에서 현실적인 어려움이 있을 것으로 판단된다. 건축자산 기초조사가 완료 또는 일부지역이 완료된 대전광역시, 제주특별자치도, 세종특별자치시에 분포하고 있는 건축자산의 규모 및 용도 특성을 살펴본 결과 연면적 500㎡ 미만의 단독주택이 65.6%(총 456건 중 299건)로, 부동산관리신탁의 대상 부동산과 비교 시 소규모였으며 용도 또한 임대하기 어려운 부동산으로 분석되었다. 하지만 최근 주택을 카페 등 상업적 용도로 활용함으로써 지역을 활성화하는 경향을 고려할 때, 소유주가 직접 거주하지 않는 주택용도의 건축자산은 임대 가능성이 높다고 판단된다.

### ② 집단 신탁 가능성

제4장에서 다루었던 건축자산관리신탁의 전제조건 중 하나였던 ‘집단 신탁’의 현실적 가능성에 대한 검토가 필요하다. 건축자산관리신탁의 시뮬레이션 대상이었던 건축자산 3건의 소유주가 동일인이 아님을 감안하였을 때, 집단 신탁이 이루어지기 위해서는 소유주 간 사전협의를 필요하다.

신탁보수와 함께 수익을 고려할 때 500㎡미만의 소규모 건축물은 신탁의 가능성이 매우 낮기 때문이다. 따라서 시뮬레이션을 할 때에도 3건의 건축자산을 신탁을 도입하는 방안에 대해 검토하였으며, 신탁보수 지급 및 수익창출이 가능한 것으로 분석되었다. 이러한 사전협의 시, 본 연구에서 산출되었던 건축자산별 임대수익과 신탁보수 등은 중요한 자료로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

### ③ 건축행위 제약 등 보전협약의 가능성

제4장에서 다루었던 건축자산관리신탁과 부동산관리신탁의 가장 큰 차이점은 신탁계



약 체결 시 보전협약을 체결해야 함에 있다. 일반 부동산관리신탁과는 달리 건축자산은 가치요소를 중심으로 보전하여야 하는 대상이 되기 때문이다. 즉 건축자산관리신탁에 서는 건축자산의 무분별한 가치훼손이 일어나지 않아야 하며, 이에 따라 증·개축 및 리모델링 등의 건축행위에 제약이 있을 수밖에 없다. 이는 일반 부동산관리신탁에 비해 임대수익이 감소될 수 있는 요인으로 작동될 수도 있다.

하지만 일반 부동산관리신탁 대상과는 달리 「한옥등건축자산법」에서 우수건축자산과 건축자산진흥구역 내 건축자산을 대상으로 용적률 및 건폐율 완화 등의 건축특례와 건축자산 보전·활용을 위한 공사비 지원이 가능하게끔 법적근거가 마련되어 있다. 또한 우수건축자산에 대해서는 세금감면의 혜택까지 부여되고 있다. 건축자산을 대상으로 한 건축특례와 지원사항을 토대로 보전협약 체결에 대한 검토가 충분히 이루어질 필요가 있다.

#### ④ 운영주체의 전문성 강화 및 지원 필요

건축자산의 증·개축 및 리모델링에 대한 제약은 앞서 살펴보았듯이 다른 부동산관리 신탁 대상과는 달리 건축공사비 지원 및 건축특례가 건축자산에 적용될 수 있다는 점을 고려할 때, 일정 부분 해소될 수 있을 것으로 판단된다. 이와 더불어 부동산관리신탁을 활용한 ‘건축자산관리신탁’을 도입 및 운영하기 위해서는 건축자산 소유주체와 해당 건축자산에 초점을 맞춘 지원 및 건축특례와 함께 신탁회사 및 유지·관리 및 운영 주체에 대한 지원사항도 마련될 필요가 있다.

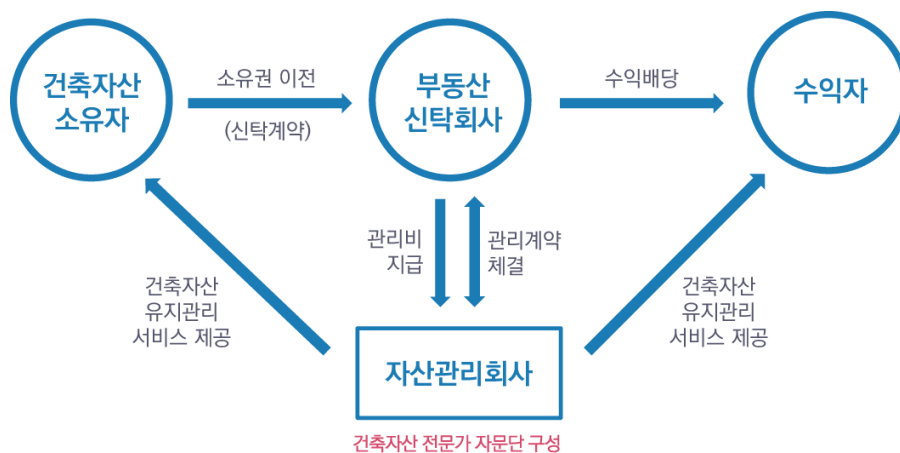
부동산관리신탁의 경우 신탁기관은 현재 17개 기관에 불과하다는 점과 신탁기관 및 현장 유지·관리업체의 건축자산에 대한 전문성 부족 또한 건축자산관리신탁을 도입·운영함에 있어 제약사항이 될 수 있다. 특히 건축자산의 규모 특성 상 일정 범위 내의 건축자산을 통합적으로 관리하여야 함에 있어, 기존 부동산관리신탁기관과 현장 유지·관리업체의 양적·질적 수준은 매우 중요하다고 판단된다. 부동산관리신탁기관은 「상법」에 의한 주식회사이거나 금융기관 등이어야 하며 자기자본 규모, 사업계획, 인력 및 설비, 재무상태와 사회적 신용 등의 요건을 갖추고 금융위원회로부터 예비인가를 거쳐 정식으로 인가를 받아야 한다. 부동산관리신탁을 포함한 신탁업은 타인의 재산을 맡아 관리하는 것으로, 현재 신탁업을 금융투자업의 한 종류로 보고 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 부동산관리신탁기관의 인가절차는 타당하다고 판단된다. 하지만 본 연구에서 제시한 ‘건축자산관리신탁’이 원활하게 추진되기 위해서는 건축자산을 보전·관리하기 위한 시설의 유지관리 및 그에 대한 컨설팅, 기술지원 등의 역할을 담당할 수

있는 건축자산 전문가의 주도적인 참여가 필요하다. 이는 제3장에서 영국과 미국의 건축자산 관련 신탁제도 운영현황을 살펴보았듯이, 건축자산 보전·활용을 위한 신탁과 보존지역권 운영을 위해서 해당 건축자산에 대한 면밀한 조사를 통해 해당 건축자산에 대한 특성 분석을 수행하고, 활용을 위한 수리·보수 시 가치가 훼손되지 않도록 기술 지원 등을 할 수 있는 전문가의 참여가 매우 중요함을 알 수 있다.

### 3) 개선 및 도입방안

#### ① 운영주체의 전문성 강화

현재 시행되고 있는 부동산관리신탁의 경우에도 운영·관리 구조를 살펴보면, 소유주와 신탁회사가 계약체결을 통해 소유권을 이전하고, 신탁회사와 해당 부동산의 현장관리를 담당하는 자산관리회사(PM, Property Management)와 계약체결을 통해 해당 부동산에 대한 전기, 방화 등의 건축물 관리를 전담하도록 하고 있다. 이는 일반 건축물에 대한 시설관리를 담당하는 기관으로, 건축자산관리신탁 시 건축물이 가지고 있는 역사적 가치 및 가치 요소 보전을 검토하기에는 한계가 있을 것으로 보이며, 이를 해결하기 위해서는 현장에서 담당하는 자산관리를 건축자산 관련 전문가가 참여하여 건축자산에 대한 관리를 직접 수행하거나 전문가 자문 청취가 필수적으로 수반되어야 하는 체계적인 절차가 마련될 필요가 있다.



[그림 5-1] 건축자산관리신탁의 구조

출처: 자본시장연구원(2018, p.38)의 부동산관리신탁 구조를 참고하여 연구진 작성

## ② 재정 지원방안

건축자산의 보전·활용을 위한 재정지원은 우수건축자산의 관리에 필요한 소요비용(제12조제2항), 건축자산 진흥구역 내 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 비용(제22조), 지역 고유한 건축문화 진흥을 위한 지역주민의 사업 및 활동에 필요한 재정적 지원(제32조) 등이 「한옥등건축자산법」에 명시되어 있다. 하지만 법률 시행 5년이 경과한 현재까지 재정지원이 추진된 사례가 미흡하며, 적극적인 정책이나 사업이 추진되지 않는 실정이다.

영국과 미국의 사례에서 살펴보면, 건축자산 보전을 위한 신탁을 운영함에 있어 소유주에게 직접적인 지원을 하는 방안보다 신탁 운영 주체에게 보조금 지원을 하는 방식을 보다 적극적으로 추진하고 있다. 영국의 건축자산 보존을 위해 운영되고 있는 비영리 단체인 건축자산 보존 신탁(Building Preservation Trust)의 경우, [표 5-1]에서 보는 것처럼 중앙정부 및 지방정부 보조금, 건축유산기금 보조금, 복권기금 보조금, 잉글리시 헤리티지 보조금 등 대부분 보조금을 통해 운영 자금을 마련하고 있는 것을 알 수 있다.

[표 5-1] 영국 건축자산 보존 신탁의 주요 수입원 (22개소 대상, 응답 건수 및 전체 신탁 중 그 비중)

지방정부 보조금	9 (41%)
건축유산기금(AHF) 보조금	9 (41%)
복권기금 보조금	8 (36%)
영업수익(임대수익 등)	7 (32%)
잉글리시 헤리티지 보조금	6 (27%)
투자수익	6 (27%)
기타 보조금	6 (27%)
기부	6 (27%)
스폰서십 및 지역 내 모금 활동	3 (14%)
직원 파견	2 (9%)
재능기부 및 봉사활동	2 (9%)
중앙정부 보조금	2 (9%)
회원 제도 운영	2 (9%)
쓰레기 매립장 지역 보조금(Landfill Communities Grant)	1 (5%)
유럽연합 보조금	1 (5%)
기타	13 (59%)

출처: UK Association of Building Preservation Trusts. (2012). *A Strategy for Stimulating Building Preservation Trust Activity in the South West of England*, 86.

건축자산 신탁제도의 실효성을 제고하기 위해서는 ‘건축자산관리신탁’을 실행하는 경우, 자산관리회사의 보조금 지원을 통해 보수비용을 낮추고 수리·보수 시 전문가 자문을 받을 수 있도록 자문비용 지원이 실행되면 신탁자(소유주)로 하여금 신탁 수수료에 대한 부담을 경감시키는 효과가 나타날 것으로 판단된다. 또한 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’을 실행하는 경우, 신탁에 참여하는 지역 기반 단체에 대해 보조금 지원을 통해 운영비용의 부담을 경감시킬 수 있는 방안을 모색할 필요가 있다.

### ③ 세금혜택

건축자산 신탁제도의 도입 목적은 건축자산의 보전 및 활용 활성화이다. 대부분의 건축자산이 민간소유인 것을 감안하면, 소유자들로 하여금 건축자산 보전·활용에 따른 직접적인 혜택이 있어야 할 것이다. 건축자산은 대부분 노후화 된 건축물이고 규모가 작고 건축성능 및 기능이 저하되어 있어, 건축물의 경제적 가치로만 살펴보면 현대에 지어지고 있는 건축물에 비해서 떨어질 수밖에 없다. 이러한 상황에서 건축자산은 가치가 있는 건축물이기에 지역의 정체성 제고 및 건축문화 진흥을 위해 보전·관리·활용되어야 한다는 것은 공공의 입장일 수 있으며, 건축자산의 가치에 대한 공감을 소유주가 함께 하기 위해서는 그에 응당한 혜택이 부여될 필요성이 있다.

미국의 경우에는 소유주의 역사적 가치가 있는 재산을 보존하기 위한 보존지역권을 설정함에 따라서 연방 소득세를 공제받을 수 있고, 주 또는 지역정부 차원에서는 보존지역권을 통해 재산 가치의 감소가 발생하는 경우에 지방세 혜택을 제공하고 있다. 영국의 경우에는 소유주가 아닌 건축자산을 보존하기 위해 설립된 자선단체에 대한 법인세, 양도소득세 등의 세금혜택을 주고 있으며, 사회적 기업에 개인들이 투자할 경우에는 30%의 득세 세금 감면을 해주는 세제혜택을 제공하고 있다. 미국의 보존지역권 설정을 통해 감면해주고 있는 지방세의 감면 조건이 건축자산 보전을 위해 재산 가치가 감소했을 경우라는 것에 대해 현재 건축자산 소유자들이 건축자산의 보전과 개발 사이에서 갈등하는 가장 큰 이유를 해결할 수 있는 하나의 방안이 될 수 있을 것으로 판단되며, 이에 대해서는 면밀히 분석하여 적용방안을 검토할 필요가 있다.

국내 문화유산국민신탁의 경우에는 국민신탁법인에 출연 또는 기부된 재산과 국민신탁법인에 대한 조세감면을 시행하고 있다. 문화유산국민신탁에서 다루는 대상인 문화재 뿐만 아니라 문화유산으로 폭넓게 정의되어 있는 현황에서 이와 유사한 대상물인 건축자산에 대한 조세감면 혜택을 주는 것의 타당성은 있다고 판단된다.

현재 건축자산과 관련한 세제혜택은 「한옥등건축자산법」 제12조제1항에 따라 우수건축자산에 대해 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 조세를 감면할 수 있도록 명시되어 있지만, 해당 법률에서 이를 반영하고 있지 않아 실질적으로 세제혜택은 없는 실정이다. 법률에 명시된 세제혜택의 실효성을 제공하기 위하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」의 개정이 필요한데, 「조세특례제한법」의 경우에는 개별 건축물 또는 지정 구역에 대한 세금감면에 대한 사항이 명시되어 있는 사례가 없는 반면, 「지방세특례제한법」에서는 녹색건축 인증 건축물에 대한 감면(제47조의2), 신재생에너지 인증 건축물에 대한 감면(제47조의3), 내진성능 확보 건축물에 대한 감면(제47조의4), 문화재에 대한 감면(제55조)의 개별 건축물에 대한 감면 사항과 개발제한구역에 있는 주택의 개량에 대한 감면(제82조) 등 특정 구역 내 건축물 개량에 대한 감면 사항이 명시되어 있어, 이를 적용하여 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 내 건축자산에 대한 지방세 감면을 검토할 필요가 있다.

또한 법률에서 다루고 있는 건축자산 중 우수건축자산에만 세제혜택 관련 규정이 명시되어 있는 것에서 건축자산으로 보다 폭넓게 대상을 확대할 필요가 있으며, 세제혜택을 부과할 필요성이 있는 건축자산의 범주를 설정하기 위한 건축자산의 체계적인 목록 구축방안에 대해서도 검토할 필요가 있다.

#### ④ 정책대상으로서의 건축자산 구체화

현재 「한옥등건축자산법」에 따라 광역지자체 단위에서 추진 중인 건축자산 기초조사는 지자체의 건축자산 관련 정책 및 사업을 추진하기 위한 기초적인 자료로, 일부 전문가들에 의해 조사된 결과이다. 현재 13개의 광역지자체에서 건축자산 기초조사를 완료 또는 수행 중에 있으나, 조사 결과에 대해서 자료를 공개한 지자체는 1곳도 없는 실정이다. 이는 건축자산 기초조사는 일부 조사자들에 의해 판단된 결과로, 담당 공무원들에 따르면 결과에 대한 공식적인 심의절차 또는 공론화를 통해 구축된 것이 아니라는 점과 목록이 구축된 건축자산 소유주의 동의절차가 진행되지 않은 점이 건축자산 목록이 공개되지 못한 이유로 언급하고 있다.

법률에서 건축자산 진흥 정책의 지원사항에 대한 근거가 마련된 건축자산은 등록된 우수건축자산과 건축자산 진흥구역으로 지정된 구역 내의 건축자산에 한정되어 있어, 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 이외 건축자산에 대해서는 보전·활용을 유도할 수 있는 지원사항이 전혀 없는 것이다. 이는 건축자산 보전·활용을 목적으로 제정된 진흥법

의 취지에 적합하지 않은 것으로 판단된다. 이를 위해 건축자산 목록에 대한 체계적인 구축 절차를 마련하고 건축자산에 대한 층위를 구분하여, 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 이외 건축자산에 대한 지원을 확대하여 보전·활용을 촉진할 수 있는 방안 마련이 필요하다.

건축자산과 유사한 목적으로 추진되고 있는 문화재 정책의 경우에는 「문화재보호법」에서도 국가지정문화재, 시도지정문화재, 문화재자료, 국가등록문화재, 시도등록문화재 등 문화재의 층위를 나눠 구분하였으며, 이에 따라 지원 및 규제사항을 다르게 적용하고 있다.

영국에서는 건축자산 보전을 위한 신탁대상을 3개의 등급에 따라 등재된 건축자산에 한정하여 운영하고 있으며, 등급에 따라 보존해야 할 사항과 보조금 지원 및 세제혜택 등이 적용되고 있다.

본 연구에서 제시하고 있는 ‘건축자산관리신탁’과 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’ 제도를 도입하기 위해서는 제도에 대상이 될 수 있는 건축자산에 대한 범위가 설정되어야 하고, 이를 기반으로 제도가 작동될 수 있기 위한 세금혜택과 보조금 지원방안 등이 반영될 수 있을 것으로 판단된다. 따라서 「한옥등건축자산법」에서 진흥하고자 하는 건축자산의 대상에 대한 목록을 구축하고 관리할 수 있는 체계가 면밀히 검토되어야 하며, 이를 기반으로 개별 건축자산에 대한 지원이 우수건축자산뿐만 아니라 건축자산까지 지원대상에 포함하여 건축자산 보전·활용을 촉진할 수 있을 것이다.

## 2. 공익신탁 및 문화유산국민신탁을 통한 도입 방안

### 1) 목적 및 신탁대상 부합성

건축자산의 법적 정의를 토대로 건축자산이 내포하고 있는 공익적 가치를 토대로 건축자산을 보전하고 활용하는 것이 「공익신탁법」에서 규정하고 있는 공익사업 중 “지역사회의 건전한 발전을 목적으로 하는 사업(제2조제1항타목)”과 “국토의 합리적 이용, 정비 또는 보전을 목적으로 하는 사업(동법 시행령 제2조제1호)”에 해당된다는 점을 고려할 때, 건축자산을 보전하고 활용하는 사업은 “공익신탁”의 목적에 부합된다고 판단된다.

공익신탁의 성격을 갖는 문화유산국민신탁 또한 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’과 매우 유사하다. 문화유산국민신탁은 국민들의 회비와 개인 또는 기업으로부터의 기부금, 정부로부터의 보조금 등으로 조성된 기금을 문화유산의 보전 및 활용에 사용하고 있다. 문화유산국민신탁은 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 따라 설립되었으며 법률의 소관부처는 문화재청이다. 문화유산국민신탁은 신탁대상을 문화재로만 국한하지 않고 있어 건축자산이 신탁대상으로 포함될 수 있으며, 국민의 회비, 개인 및 기업으로부터의 기부금 등을 건축자산 보전 및 활용을 위해 사용될 수 있다. 이상의 엇집 터가 문화재가 아니었음에도 불구하고 문화유산국민신탁에서 첫 번째로 매입한 사실은 이를 뒷받침 해주고 있다.

### 2) 주요쟁점

#### ① 기금 조성

공익신탁과 문화유산국민신탁의 경우 부동산관리신탁과 달리 신탁대상이 ‘부동산’이 아니라 ‘자금’이 되기 때문에 신탁대상인 자금을 어떻게 마련할 수 있는지가 매우 중요하다. 공익신탁과 문화유산국민신탁에서는 대부분 회비, 기부금 등으로 이러한 자금을 마련하고 있다.

제2장에서 공익신탁과 문화유산국민신탁의 운영현황을 분석한 결과, 공익신탁은 2015년부터 2020년(7월 기준)까지 총 31개의 공익신탁사업이 인가되었으며 총 신탁재산은



총 약 506억 원이었다. 이 중 건축자산의 보전 및 활용과 관련있는 지역사회의 건전한 발전을 목적으로 하는 공익신탁은 3건 인가되었으나, 신탁재산은 0원으로 조사되었다. 문화유산국민신탁의 경우 2019년도에 약 25억 원의 회비와 기부금이 모였다. 하지만 전국을 대상으로 한 문화유산의 보전 및 활용을 위한 사업을 추진하기에는 적은 금액으로 판단된다.

본 연구(제4장)에서 제시하고 있는 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’은 수도권 거주자를 대상으로 건축자산 보전·활용을 위한 지불의사금액을 조사하고, 이를 토대로 인천광역시 중구 및 동구를 대상으로 기부금액을 추정하였다. 그 결과 총 기금액은 약 3.9억원으로 문화유산국민신탁 기금규모의 약 15.6%에 해당하였다. 문화유산국민신탁이 전국을 대상으로 기금을 모집한다는 점을 감안 할 때 특정 지역 기반으로 기금을 모집하는 것이 더 효율적인 것으로 판단된다. 이는 회비납부자 또는 기부자 자신이 맡긴 자금의 사용효과를 보다 더 일상생활 속에서 체감할 수 있을 때 기금이 보다 더 효과적으로 조성될 수 있음을 의미한다고 판단된다.

최근 국민신탁법인이 지방사무소를 둘 수 있도록 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」 제3조제4항이 신설된 것 또한 이를 뒷받침하고 있다. 아직 지방사무소의 역할이 구체적으로 정해져 있지 않지만, 지역을 중심으로 가치 있는 건축자산(문화유산)을 발굴하고 이를 보전·활용할 수 있도록 지역 기반의 기금을 조성할 수 있도록 하는 것이 바람직하다고 판단된다.

## ② 수익창출 구조 필요

공익신탁과 문화유산국민신탁은 개인 및 기업으로부터의 기부금 및 회비로 조성된 기금을 신탁받아 ‘이익 창출’이 아닌 ‘공익’을 목적으로 해당 사업을 추진하고 있다. 이러한 사업의 특성 상 사업의 지속성 확보와 활성화를 유도하기에는 한계가 있다.

제3장에서 검토한 영국의 사례는 이러한 관점에서 시사하는 바가 크다. 영국의 건축자산 관련 신탁제도를 운영하고 있는 단체는 국내와 유사하게 ‘비영리법인’이 대다수인 점은 유사하다. 하지만 비영리법인이 자회사를 두고 자회사가 건축자산 보전·활용에 따른 수익을 창출하고, 이 수익을 다시 신탁기금으로 기부할 수 있는 구조를 가지고 있다는 점에서 차이가 있다. 즉 공익신탁이라 하더라도 해당 사업을 지속적으로 추진할 수 있는 체계가 마련될 필요가 있다.



### 3) 개선 및 도입방안

#### ① 기금 조성 확대 방안

##### □ 건축자산특별회계 설치

건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입을 위해서는 재정적 인센티브를 제공할 수 있는 재원이 확보되어야 한다. 「한옥등건축자산법」 제36조에서는 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위한 건축자산특별회계를 설치할 수 있는 규정을 명시하였다. 특별회계로 조성 가능한 재원은 일반회계로부터의 전입금, 정부의 보조금, 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금, 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 등이 명시되어 있다. 하지만 현재 건축자산 진흥 정책 및 사업에 대한 가시적인 성과가 드러나지 않고 있는 상황에서 법률에 명시된 특별회계를 설치해서 운영하고 있는 지자체는 없는 것으로 파악된다.

특별회계는 특별한 필요에 의해 특정한 세입으로 특정한 세출에 충당하게 하는 것으로, 일반회계의 세입·세출과는 구분되는 회계인데, 건축자산과 관련한 특정한 사업이 추진되지 않고 있는 상황에서 재원을 확보하는 것으로 어려운 실정으로 보인다. 하나의 사례로, 건축자산 진흥 정책이 활발하게 추진되고 있는 서울특별시의 경우에도 건축자산특별회계 설치를 추진하였으나, 현재 법률에 명시되어 있는 사항으로는 재원마련이 어려움을 언급하였고 2018년 「서울특별시 건축자산 진흥 시행계획」에서 건축자산특별회계 설치의 실효성 확보를 위한 제도개선 방안을 마련하였다.

[표 5-2] 서울특별시 건축자산특별회계 설치에 대한 법률 개정(안)

현행 (「한옥등건축자산법」)	개정(안) (「한옥등건축자산법」)
<b>제36조(건축자산특별회계의 설치)</b> ① 생략 ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. 정부의 보조금 3. 「건축법」 제80조의 이행강제금 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 5. 그 밖의 수입금	<b>제36조(건축자산특별회계의 설치)</b> ① 생략 ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. <b>다른 기금이나 회계로부터의 전입금</b> 3. <b>「지방세법」 제112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과 징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액</b> 4. 정부의 보조금 5. 「건축법」 제80조의 이행강제금 6. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 7. 그 밖의 수입금

출처: 서울특별시. (2018). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서, 246.

하지만 현실적으로 법률에 따른 건축자산특별회계를 설치하는 것은 중장기적인 계획을 수립하여 추진할 수 있는 사항으로 보이며, 지자체에서 특별회계 설치를 위해서는 정부 차원에서 재원을 확보할 수 있는 건축자산 진흥을 위한 대규모의 사업을 추진하는 등의 방안 모색이 필요하다. 이처럼 새로운 특별회계 설치를 고려하는 방안보다는 현재 운영되고 있는 기금을 활용하여 신탁제도의 실효성을 검토해볼 수 있을 것으로 판단된다.

## □ 도시재생특별회계, 도시·주거환경정비기금 등 활용

건축자산의 대부분은 건립된지 시간이 경과함에 따라 노후화되었고, 현재의 기능에 맞게 활용을 하기 위해서는 개보수는 필수적으로 추진되어야 한다. 이를 위해 법률에서 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 개보수 비용을 지원할 수 있는 근거를 마련되었으며, 이를 실행하기 위해서는 관련 재정 확보가 우선적으로 되어야 한다.

하지만 위에서 살펴본 것처럼 「한옥등건축자산법」에 명시되어 있는 건축자산특별회계 설치를 통한 재정마련은 중장기적으로 추진해야할 과제로 판단되며, 이를 해결하기 위한 방안으로 건축자산 개·보수에 대한 비용지원이 가능할 수 있는 현재 운영 중인 기금 등을 활용하는 방안이 효과적일 것으로 보인다.

먼저 범정부적으로 추진되고 있는 도시재생사업과 관련한 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에서 설치된 도시재생특별회계를 연계해볼 수 있을 것이다. 도시재생사업에서는 건축자산을 활용한 사업이 많은 지역에서 발굴되고 있으며, 2018년부터는 도시재생뉴딜사업 건축자산 특화형이 신설되어 운영되고 있다. 도시재생특별회계의 세출에서 전문가 활용비 및 기술비, 건축물 개수·보수 및 정비 비용, 문화유산 등의 보존에 필요한 비용에 대한 보조 또는 융자 등이 명시되어 활용 가능한 것으로 판단된다.

또한 2003년 제정된 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기금은 주택 개량의 지원, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모 주택정비사업에 대한 지원 등이 포함되어 있어, 관련 부서와의 협의를 통한 법률 개정을 추진하여 「한옥등건축자산법」에 따른 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 건축물의 개·보수 지원의 재원 확보가 가능할 수 있도록 추진할 필요가 있다.

이 밖에도 건축자산의 대부분은 주택으로 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원할 목적으로 제정된 「주택도시기금법」에 의거하여 국민주택규모<sup>145)</sup> 이하의 주택의 구입·

---

145) 주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호 또는 1세대 당 85제곱미터 이하인 주택(「주택법」 제2조제6호).

임차 또는 개량, 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링 등을 활용하여, 건축자산 중 85㎡ 이하의 주택에 대한 개량, 리모델링 등을 시행할 때 주택도시기금을 활용할 수 있는 방안에 대해 검토해볼 필요성이 있다.

건축자산 진흥구역 및 건축자산 보전·활용은 도시재생 및 도시정비의 추진 목적과 밀접한 관련이 있음을 고려해볼 때, 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생특별회계와 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기금의 활용 대상에 포함될 타당성은 있다고 판단된다. 하지만 이를 위해서는 관계 부서와의 긴밀한 협업과 사업 연계를 통한 시너지 효과 등에 대한 논의진행이 선행되어야 할 것이다.

## □ 크라우드펀딩

건축자산 보전·활용은 법률의 제정 목적에도 명시되어 있는 것처럼 지역 정체성 제고 및 건축문화진흥에 기여를 위한 것으로, 건축자산은 사적 소유물임과 동시에 공공재로서의 성격도 가지고 있다.

가치가 있는 건축물에 대한 보전의 중요성이 높은 영국이나 미국의 사례의 경우에는 해당 건축자산을 보전하기 위한 매입 및 수리비용을 정부의 보조금이나 기금을 통해 대부분 추진하고 있으나, 일부 소셜 네트워크를 통해 많은 사람들에게 투자를 받는 크라우드펀딩으로 재정마련을 하는 사례도 있다. 크라우드펀딩은 2008년부터 미국을 비롯한 유럽에서 확산이 되기 시작하였으며, 국내에서도 이를 활용하여 다양한 분야에서 프로젝트를 추진하는 사례가 나타나고 있다.

제4장에서 검토한 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용실태’에서 건축자산 보전·활용을 위한 일반인들의 회비(기부금) 지불의사를 조사한 결과 10명 중 6명은 지불할 의사가 있다고 응답하였다. 이를 반영하여 지역 내 위치한 건축자산 보전·활용을 위한 크라우드펀딩을 모금했을 경우, 사람들의 참여도는 어느정도 확보될 것으로 판단된다. 하지만 이를 위해서는 해당 건축자산의 보전·활용을 통해 사람들이 체감할 수 있는 기능으로의 활용을 설정하거나, 건축자산 본래의 가치가 보전될 필요성에 대한 공감대가 형성될 수 있도록 콘텐츠를 기획하거나 대상을 선정할 때 많은 사람들의 충분한 의견청취가 선행되어야 할 것이다.

## [크라우드펀딩을 활용한 유휴공간 활용 사례]

### <전주 노송목공소>

전주에서 유휴공간을 활용해 문화콘텐츠를 생산하고 지역 재생에 기여하는 단체인 '별의별'에서 재개발사업이 무산된 노송동에 위치한 기존 목공소 건축물을 매입하여 동네 어르신들의 일자리 공간 및 동네 사랑방 성격의 카페로 활용하기 위한 일부 사업비를 크라우드 펀딩을 통해 마련(사업비 일부는 주택도시보증공사가 지원)

구분	개요
펀딩 시기	2018.12
연 수익률	7.00%
모집금액	6,000만원 달성/ 6,000만원
상환방식	원금만기일시상환(12개월)
리워드	투자 금액에 따라 마을 사진엽서 5종, 노송목공소 이용권 등 제공



출처: 비플러스 홈페이지, <https://benefitplus.kr/campaigns/101>, 검색일 2020.08.14.

출처: <https://benefitplus.kr/campaigns/101>

### <속초 동명동 소호259 객실>

강원도 속초시의 쇠퇴된 지역거리를 활성화하기 위한 숙박공간(소호259)의 객실 리모델링을 위한 크라우드 펀딩

구분	개요
연 수익률	2.00%
모집금액	2,000만원 달성/ 2,000만원
상환방식	원금만기일시상환(12개월)



출처: <https://benefitplus.kr/campaigns/274>

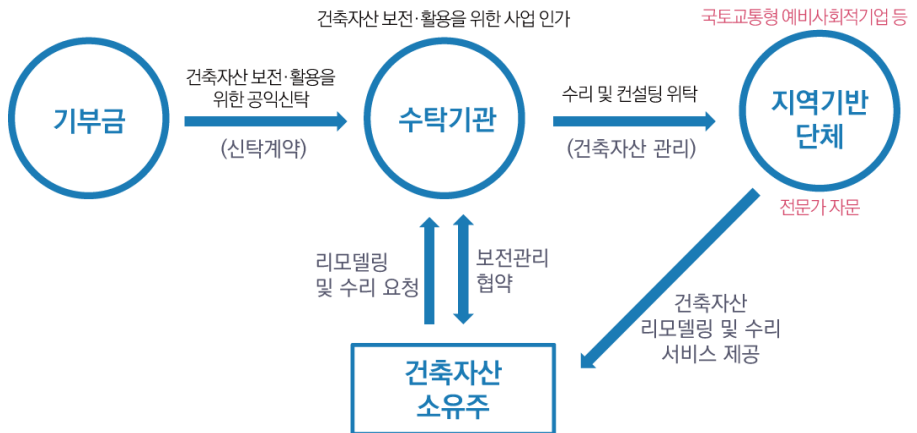
출처: <https://benefitplus.kr/campaigns/101>

## ② 지역기반의 운영주체 육성 및 선순환 구조 구축

영국에서는 건축자산 보호를 위한 신탁 운영기관을 설립하고자 하는 경우, 보증책임주식회사, 자선사업법인, 공동체이익회사, 공동체복지조합 4가지의 신탁 법인을 유형 중 선택하여 설립할 수 있다. 이러한 신탁 법인들은 유형에 따라 등록 및 감독 기관, 사업의 범위 및 법인세 감면 등 운영방식이 차이가 있으며, 요건에 맞게 선택할 수 있는 범주가 마련되어 있다. 4가지의 법인 요건에 따라 300개소가 넘는 신탁 운영 주체들이 설립되어 건축자산 보존·활용을 위한 활발한 활동을 추진하고 있다. 또한 미국에서는 보존지역권을 운영하기 위한 국가 레벨, 주 레벨, 지역 레벨의 정부기관(주 역사 보존 사무소 또는 지역의 역사적 보존 위원회를 통한 도시·지방정부) 또는 역사적 보존 및 토지 보존에 중점을 두고 있는 비영리 단체들이 폭넓게 분포되어 있으며, 대부분 지역 레벨에서 해당

지역의 보존지역권에 대한 운영·관리를 하고 있다.

반면 국내의 경우, 본 연구에서 건축자산을 대상으로 적용 가능한 신탁제도 중 건축자산과 유사한 대상을 다루고 있는 문화유산국민신탁(수익자신탁이 아닌 목적신탁)은 운영 주체가 1개소, 부동산신탁제도의 경우 운영 가능한 주체인 신탁사가 14개소가 있다. 또한 국내 부동산신탁을 전문으로 하는 신탁기관과의 자문을 통해, 현재 대부분의 신탁대상 부동산은 수도권에 집중되어 있으며 지방도시의 경우에는 현장에서 해당 건축물에 대한 자산관리를 전담할 수 있는 업체가 없기 때문에 지방에 위치한 소규모 개별 건축물에 대한 신탁을 설정하는 것에는 한계가 있음을 파악하였다. 이를 해결하기 위한 방안으로, 현장에서 수행해야 하는 건축자산 관리를 지역에 기반을 두고 건축물 수리 및 시설 유지관리를 담당하는 마을기업, 협동조합, 비영리단체 등 사회적 기업이 참여할 수 있도록 하는 것을 고려해 볼 수 있다.



[그림 5-2] 지역 기반 건축자산 보전·활용신탁의 구조  
출처: 연구진 작성

건축자산 진흥 정책의 주무부처인 국토교통부에서는 2018년부터 국토·교통 분야에 특화된 다양한 사회적기업을 육성·지원하고, 사회 서비스의 확충 및 일자리와 소득창출 등을 통해 지역경제 활성화를 위한 “국토교통형 예비사회적기업”을 2018년 52개소, 2019년 60개소를 지정하였다.<sup>146)</sup> 대상 중 집수리 등 소규모 목공업, 주택 등 건축물 건설업, 유희공간 등을 활용한 임대업 등이 포함(2019년 지정 기업 기준 총 60개소 중 16개소)되어 있어, 선정된 기업을 대상으로 본 연구에서 제시한 ‘건축자산관리신탁’에서의 PM(자산관리) 역할, ‘지역 기반 건축자산 보전·활용신탁’에서의 수탁기관 또는 지역기반 단체

146) 국토교통부(2019, 7월 9일 보도자료), 국토교통부(2019, 12월 31일 공고).

의 역할을 수행할 수 있게 함으로써, 수도권뿐만 아니라 지방도시에서도 신탁제도가 적용될 수 있을 것으로 판단된다.

[표 5-3] 2019년도 국토교통형 예비사회적기업 선정 기업

구분	기업명	신청유형	위치	주요 사업
1	오래오래 협동조합	일자리제공형	서울 강동	공동체주택 건설 및 운영 등
2	(주)다온홈리페어	일자리제공형	대전 대덕	인테리어, 건축 및 주택개보수, 저소득층 주거환경개선사업 등
3	주식회사 니오드림	일자리제공형	경남 양산	인테리어, 건축마무리공사, 취약계층 사회서비스 제공 등
4	주식회사 더하랑	일자리제공형	부산 사하	건설·건축 인테리어, 주거환경개선사업, 에너지효율개선사업등
5	주식회사 드림하우징	일자리제공형	경기 수원	수선유지급여사업, 개보수(경보수)공사, 인테리어사업 등
6	주식회사 우리건축	일자리제공형	경북 포항	취약계층 주택 개보수, 에너지 효율개선 시공 등
7	주식회사 청양주거복지센터	일자리제공형	충남 청양	취약계층 주거환경개선, 농어촌 장애인주택 개조 지원사업 등
8	주안건설 주식회사	일자리제공형	서울 동대문	집수리, 리모델링, 인테리어
9	사회적협동조합 공동체세움	지역사회공헌형	충남 공주	사회적 경제조직 컨설팅, 마을공동체 지원, 커뮤니티 공간 디자인 컨설팅
10	주식회사 공정여행통영뚜벅투어	지역사회공헌형	경남 통영	국내여행 기획, 여행서비스 제공을 위한 교육서비스 등
11	주식회사 바름산업	지역사회공헌형	전남 순천	도시재생사업, 건축, 시설물유지관리, 리모델링 등
12	주식회사 설성하우징	지역사회공헌형	충북 음성	주거환경 개선사업, 집수리 사업 등
13	주식회사 증평주거복지센터	지역사회공헌형	충북 증평	취약계층 대상 집수리 사업
14	(주)한아름건축	지역사회공헌형	충북 영동	취약계층 주거환경개선 사업
15	다온협동조합	지역사회공헌형	울산 동구	다문화카페 운영사업, 도시재생 및 지역 활성화 사업 운영
16	우리가협동조합	지역사회공헌형	부산 영도	지역환경 개선과 공동체성 회복 목적으로 공·폐가 방역 및 청소 등 정비·관리구역 등
17	충남주거복지 사회협동조합 가원	지역사회공헌형	충남 예산	취약계층 주거환경 개선사업, 주택에너지 효율개선사업 등
18	수리수리협동조합	혼합형	강원 삼척	소규모건축정비(집수리, 시설물유지보수), 예술창작물 설치, 교육 컨설팅 등
19	민달팽이주택협동조합	창의 혁신형	서울 마포	청년 대상 비영리주택 공급
20	사단법인건고싶은도시만들기시민연대	창의 혁신형	서울 용산	도시재생 등 사회적 문제의 주민주체 해결을 위한 사회서비스제공
21	유니버설하우징 협동조합	창의 혁신형	서울 영등포	토지임대부 사회주택(민간임대주택) 건설 및 운영
22	주식회사 서울소셜스탠다드	창의 혁신형	서울 마포	1인가구(청년) 주거환경개선 관련 사업 등
23	주식회사 어반트랜스포머	창의 혁신형	서울 중구	도시재생 혁신공간조성 및 운영, 혁신적 도시재생에 대한 연구 등
24	주식회사 휴식	창의 혁신형	서울 종랑	노후고시원 리모델링을 통한 공간재생 및 정보공유 플랫폼
25	협동조합 내일만사	창의 혁신형	서울 강동	공동체활성화 및 도시재생사업 추진지원, 커뮤니티 공간 및 공동체 주택 기획, 설계, 운영 등
26	대안문화행동 재미난복수	창의 혁신형	부산 금정	문화·예술 행사기획, 도시재생 프로젝트기획 및 운영, 연구용역
27	로컬엔터테인먼트 협동조합	창의 혁신형	서울 강북	공동체 발굴 및 지원(도시재생 및 주민모임 등 용역, 교육 등) 등
28	모두들청년 주거협동조합	창의 혁신형	경기 부천	1인가구(청년) 쉼어하우스 임대, LH청년주택 위탁운영 등
29	발전소책방5 협동조합	창의혁신형	경기 파주	문화예술 플랫폼사업(도서판매 및 북클럽 등), 공유경제 플랫폼사업
30	어반업사이클링 협동조합	창의혁신형	서울 동대문	도시재생과 뉴딜사업을 위한건축, 설계, 디자인, 문화컨텐츠 융합 도시재생사업
31	정우플로우 주식회사	창의혁신형	부산 영도	쿨루프 사업으로 노후화된 주거시설, 생활시설개선 등
32	(주)더청연	창의혁신형	부산 해운대	주민참여형 낙후지역 환경개선, 벽화, 조경, 공간조성 등을 통한 낙후지역 환경개선사업



구분	기업명	신청유형	위치	주요 사업
33	(주)메이크앤무브	창의혁신형	서울 금천	문화도시, 폐산업시설 재생, 주민역량강화, 창업 생태계 연구, 공공 예술 등
34	주식회사알고씹 (algo-thingCorp.)	창의혁신형	경기 성남	주차구역 상시 감시 서비스 등 소프트웨어 개발시스템 등
35	주식회사 공유를위한창조	창의혁신형	부산 동구	도시재생 주민교육, 컨설팅 및 도시재생 학술연구용역
36	주식회사 더나누기	창의혁신형	경기 안양	도시 내 노후공간 환경정비 및 개선을 위한 디자인 개발 등
37	주식회사 상상여행	창의혁신형	인천 미추홀	행사대행 및 동영상 제작, 응용소프트웨어 개발
38	주식회사 위라이드	창의혁신형	서울 마포	(공공)자전거 이용 도시체험 관광프로그램, 도시재생 문화프로그램 개발 등
39	주식회사 인간과공간	창의혁신형	경북 구미	유희공간 활용을 통한 임대, 청년공동체 조직 및 청년문화콘텐츠 기획
40	주식회사 지방	창의혁신형	전북 군산	로컬 비즈니스 육성·관리 매니지먼트 등
41	청춘발산협동조합	창의혁신형	광주 서구	마을내 체험프로그램(투어, 캠프)개발, 지역돌봄체계 구축사업 등
42	협동조합수공예협회	창의혁신형	전북 군산	주민역량 강화교육, 도시재생 해설사, 도시재생 역량강화 교육 및 기획운영 등
43	희망동지협동조합	창의혁신형	경기 수원	주거환경개선사업, 집수리 아카데미, 도시재생 관련 문화행사 기획
44	인문학몽고소 협동조합	지역사회공헌형	경북 칠곡	청년목수학교, 사부작 목공교실, 체험식습, 공동체몽고동아리 운영, 목공교육과 원목가구 주문제작판매 등
45	협동조합 마루인테리어	일자리제공형	대전 중구	인테리어, 주택개보수사업 등
46	주식회사 터칭스튜디오	사회서비스제공형	인천 미추홀	영상물 제작업, 전자상거래업, 방송 프로그램 제작 및 공급업, 광고 영화 및 비디오물 제작업, 미디어 교육서비스업 등
47	주식회사 동트는집	일자리제공형	경남 남해	건설
48	주식회사 논산주거복지센터	일자리제공형	충남 논산	인테리어, 커튼, 인테리어 소품
49	주식회사 심바이오리빙텍	창의혁신형	서울 서대문	원단 연구 개발 및 제조, 제품, 전자상거래업(신소재물품거래 등), 천연 닥섬유 및 건강 신소재 연구 개발업, 고품질화 주택 개발·개조·디자인 컨설팅
50	더함플러스 협동조합	창의혁신형	서울 은평구	공동체 주거 코디네이터, 커뮤니티 지원 등
51	주차장만드는사람들 주식회사	창의혁신형	서울 영등포	주차장 공유 서비스 플랫폼사업
52	주식회사 어울리	창의혁신형	서울 관악구	청년 주거문제, 사회주택 서비스 등
53	새로운사회를여는주택 주식회사	창의혁신형	서울 영등포	주거약자를 위한 주택시행사업
54	생각실험 사회적협동조합	창의혁신형	서울 강동	인문학 강좌 운영, 방과후 돌봄사업 위탁, 교육컨설팅
55	주식회사 공공플랜	창의혁신형	부산 동구	소통디자인, 도시재생 커뮤니티 디자인
56	희망과나눔 도시재생협동조합	창의혁신형	경기 고양	인테리어공사, 실내건축공사(경미한 공사)/디자인설계
57	(주)틀아이피	창의혁신형	광주 북구	문화·예술 행사기획, 도시재생 프로젝트기획 및 운영
58	열정거북 협동조합	창의혁신형	전남 목포	문화·예술 행사기획, 도시재생 프로젝트기획 및 운영
59	주식회사 로컬랩커뮤니티	창의혁신형	서울 노원	청년 창업 지원 공간 사업, 지역 커뮤니티 관련 사업
60	주식회사예천새움 주거복지센터	일자리제공형	경북 예천	실내건축, 인테리어공사 등

출처 : 국토교통부. (2019). 2019년도 제1차 국토교통형 예비사회적기업 43개 지정. 7월 9일 보도자료; 국토교통부. (2019). 2019년도 제2차 국토교통형 예비사회적기업 지정 공고. 12월 31일 공고(제2019-1794호) 자료를 기반으로 보완하여 정리.

이를 위해서는 ‘국토교통형 예비사회적기업 지정계획 공고’에서 대상사업 분야에서 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 및 지역의 고유한 건축문화의 진흥에 관한 사업을 추가시키는 방안도 검토해볼 수 있다.

**[국토교통형 예비사회적기업 지정계획 공고문]**

<대상사업 분야>

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업과 관련된 분야
- 「국가균형발전특별법」에 따른 도시활력증진개발사업과 관련된 분야
- 달동네 등 주거취약지역을 재생하는 새마을사업(도시)과 관련된 분야
- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대 · 관리업과 관련된 분야
- ♦ 「**한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률**」에 따른 **건축자산 및 지역의 고유한 건축문화 진흥에 관한 사업**
- 제시된 분야 외 기타 도시재생뉴딜 관련 사업

**< 도시재생사업과 관련된 분야 예시 >**

건축·주택 분야

- ①집수리 등 소규모 목공업
- ②주택 등 건축물 건설업
- ③유희공간 등을 활용한 임대업

경제분야

- ①드론, 물류 등 스타트업
- ②마을카페, 마을식당 등 외식업
- ③공예품 등 소규모 제조·판매업

+

문화·예술·관광분야

- ①문화관광등 체험업  
(예시: 도시민박, 해설사 등)
- ②축제 등 문화예술 기반사업
- ③공연 및 제작관련 기획업

사회·복지 분야

- ①지역연구 및 주민대상 커뮤니티 프로그램 운영
- ②지역내 취약계층 돌봄서비스업
- ③도시재생사업 추진 지원사업

※ 출처: 국토교통부. (2020). 2020년도 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야) 지정계획 공고. 6월 12일 공고문.

이러한 지역기반의 마을기업, 국토교통형 예비사회적기업은 제4장에서 제시한 ‘지역 기반 건축자산 보전 · 활용 신탁’의 운영주체가 될 수도 있으며, 주요쟁점에서 다루었던 운영주체의 자회사의 역할도 수행할 수 있다. 여기에서 자회사의 역할이라 함은 공익신탁의 운영주체가 추구할 수 없는 ‘이익 창출’을 목적으로 경제활동을 수행하는 것을 의미한다. 이러한 자회사로서의 마을기업과 국토교통형 예비사회적기업을 육성하여 경제 활동에 따라 발생된 이익을 다시 ‘지역 기반 건축자산 보전 · 활용 신탁’에 기부하여, 신탁의 지속성을 확보하는 등 지속가능한 선순환 구조를 구축할 필요가 있다.



### 3. 소결

본 장에서는 제4장에서 검토되었던 건축자산 신탁제도(건축자산관리신탁, 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁)를 현재 국내에서 운용되고 있는 부동산관리신탁과 공익신탁 및 문화유산국민신탁을 통해 도입할 수 있는 방안에 대해 검토하였다.

#### □ 건축자산관리신탁 도입방안

건축자산관리신탁의 도입을 위해 부동산관리신탁을 활용하는 경우, 주요쟁점으로 ① 수익구조 창출 가능성, ② 집단 신탁 가능성, ③ 건축행위 제약 등 보전협약의 가능성, ④ 운영주체의 전문성 강화 및 지원 필요 등이 도출되었다.

먼저 건축자산을 대상으로 하는 부동산관리신탁인 건축자산관리신탁에서 가장 중요한 쟁점이었던 수익구조 창출 가능성에 대해서는 제4장에서 신탁보수, 자산관리 및 점검보수와 임대수익을 추정한 결과 긍정적인 것으로 검토되었다. 이를 토대로 두 번째 쟁점이었던 집단 신탁을 유도 및 장려할 수 있도록 집단 신탁의 효과를 수치적으로 검증하였다. 특히 집단신탁의 가능성은 건축자산이 밀집되어 있는 ‘건축자산 진흥구역’에서 더욱 높을 것으로 판단된다.

세 번째 쟁점이었던 보전협약의 가능성에 대해서는 건폐율 완화 등의 건축특례와 공사비 지원 등을 통해 실현가능성을 검토하였다. 이 과정에서 기존 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 내 건축자산에만 국한되었던 건축특례 적용과 지원대상을 ‘보전협약’을 체결한 건축자산관리신탁 대상으로 확대되어야 함을 제안하였다. 이와 함께 건축특례 적용과 지원 대상의 확대는 자칫 악용될 위험성을 내포하고 있기 때문에 명확한 대상 설정을 위해 건축자산의 정의 및 등재체계를 제안하였다.

마지막 쟁점이었던 운영주체의 전문성 강화 및 지원 필요성에 대해서는 기존 부동산관리신탁 구조에서 건축자산 전문가가 참여할 수 있는 절차를 제안하였으며, 기존 건축자산 소유주에 초점을 둔 지원방안과 함께 건축자산관리신탁의 신탁기관에 대한 재정 지원방안을 제시하였다.

#### □ 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁 도입방안

지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁의 도입을 위해 기존 공익신탁 및 문화유산신탁을

활용하여 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁을 도입하는 방안을 검토하였다. 이 과정에서 ① 기금 조성 가능성, ② 수익창출 구조 필요성 등이 주요쟁점으로 파악되었다.

첫 번째 쟁점이었던 기금 조성 가능성에 대해서는 제4장에서 수도권 거주자를 대상으로 조사한 건축자산 보전·활용에 따른 지불의사금액을 토대로 인천광역시 중구·남구 인구 현황에 기초하여 추정된 기금액을 분석한 결과, 충분한 가능성이 있음을 제시하였다. 또한 기부금에만 의존하게 될 경우 사업의 지속성을 확보하기 어려운 상황을 감안하여, 「한옥등건축자산법」에 명시된 건축자산 특별회계를 설치 및 활용할 수 있는 방안과 함께 기존 기금(도시재생특별회계, 도시·주거환경정비기금 등)의 활용방안도 제시하는 등 기금 조성 확대 방안을 제안하였다.

두 번째 쟁점이었던 수익창출 구조 필요성에 대해서는 제3장에서 영국과 미국의 신탁제도 운영주체 검토결과를 토대로 건축자산 보전 및 활용에 수반되는 이익창출을 목적으로 하는 자회사 설립, 자회사를 통해 창출된 이익을 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁의 기금으로 기부 등 신탁의 지속가능성을 확보하는 선순환 구조를 제시하였다. 특히 자회사는 지역기반의 마을기업, 협동조합, 사회적기업 등의 적극적 참여를 유도하여 건축자산 보전·활용을 통해 지역의 정체성 제고 및 활성화를 도모하고자 하였다.

---

## 제6장 결 론

- 1. 연구결과 요약
  - 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제
- 

### 1. 연구결과 요약

2015년 6월 「한옥등건축자산법」이 시행됨에 따라 중앙정부에서는 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년-2020년)을 수립하였고, 지방자치단체에서는 건축자산 기초조사 및 시행계획 수립 등 건축자산 진흥을 위한 정책 및 사업을 추진하고 있다. 특히 지자체에서는 건축자산 기초조사를 통해 지역의 정체성을 제고하고 활성화를 도모하기 위한 건축자산 발굴에 박차를 가하고 있다. 하지만 발굴된 건축자산을 대상으로 우수건축자산 등록 12건, 건축자산 진흥구역 3개소가 지정되는 등 아직 건축자산의 보전·활용이 활발히 이루어지고 있다고 보기 어려운 실정이다.

건축자산의 보전·활용을 위해서는 다양한 분야의 전문지식이 필요하며, 특히 활용의 지속성 확보를 위해서는 활용주체로서 소유주 개인뿐만 아니라 전문성을 갖춘 기관·단체와의 협업 또는 위탁을 통한 관리방안도 함께 고려될 필요성이 있다. 이러한 방안 중 하나의 대안으로서 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입의 검토를 추진하였다. 이를 통해 건축자산을 대상으로 하는 운영 가능한 신탁유형을 제시하고, 소유주의 적극적 참여를 유도하기 위한 인센티브 및 기금 마련 방안 등 건축자산형 신탁제도 도입 및 적용 방안을 마련하고자 하였다.

신탁은 법률에서 일정한 목적에 따라 재산의 관리와 처분을 남에게 맡기는 일이라 정의되어 있으며, 신탁을 설정하는 취지는 위탁자와 신탁자 간의 신임관계에 기해 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자

로 하여금 수익자의 이익 또는 특정 목적을 위해 재산의 관리, 처분, 운용, 개발 등의 목적을 달성하기 위한 것이다.

신탁제도 도입방안을 검토하기에 앞서 건축자산을 대상으로 하는 신탁제도 도입 여건을 검토하기 위해 국내 신탁 관련 법·제도를 분석하고, 현재 운영되고 있는 신탁유형 중 건축자산에 도입 가능한 신탁방식을 살펴보았다. 건축자산의 보전·활용 활성화와 가장 유사한 법·제도는 「문화유산신탁법」에 의거한 문화유산국민신탁으로, 신탁의 방식은 주로 매입, 증여, 기부 등을 통해 신탁대상 문화유산을 소유하고 기부금, 회비 등의 일반 재산을 활용하여 신탁한 문화유산을 보전·관리 및 활용과 문화유산 관리역량 강화 등을 위해 사용하고 있었다. 또한 건축자산이 ‘부동산’임을 고려했을 때, 수익자신탁인 부동산신탁이 적용 가능한 것으로 판단되었고 이 중에서도 ‘부동산관리신탁’이 가장 적합하다고 판단되었다. 그리고 목적신탁인 공익신탁은 공익사업을 목적으로 하는 것으로, 건축자산을 보전·활용하는 사업이 지역의 문화 및 예술, 지역사회의 발전과 연관되어 있는 ‘공익사업’으로 볼 수 있기 때문에 ‘공익신탁’도 적용 가능한 것으로 판단하였다.

현재 운영 중인 신탁 3가지에 대해 검토한 결과, 건축자산을 대상으로 문화유산국민신탁, 부동산관리신탁, 공익신탁을 적용하는 것은 제도적으로 불가능한 것은 아니다. 하지만 3가지 유형의 신탁을 건축자산 보전·활용을 위해 적용하기 위해서는 ① 지역 기반의 신탁 필요성, ② 건축자산 신탁제도의 활성화를 위한 지원 및 인센티브의 필요성, ③ 부동산관리신탁 및 공익신탁을 위한 수탁기관 및 하위 실행기관 등 실행주체의 전문성 증진 및 참여 활성화 방안 등에 대한 방안 마련이 필요한 것으로 판단되었다.

국내에서 검토한 신탁유형을 도입하기 위한 방안을 모색하기 위해 영국, 미국에서 운영 중인 건축자산 관련 신탁의 운영 현황 및 사례를 신탁대상, 운영 주체, 세제 감면 및 보조금 지원 등에 대한 사항을 중심으로 살펴보았다. 영국에서는 신탁 대상을 건축자산 등재 기준에 맞춰 3등급으로 분류하여 이에 대한 지원 및 규제사항을 달리 정하고 있었으며, 운영주체는 운영방식 및 수익 목적, 보수 구분, 세제 혜택 및 보조금 지원 여부 등에 차등이 있는 4개 유형의 자선단체에서 담당하고 있었다. 반면에 미국의 경우에는 전역에 대한 보존지역권 권리를 위해 지역 레벨, 주 또는 국가 레벨 차원에서 운영 주체가 폭넓게 분포하고 있어 지역별 건축자산에 대한 효율적인 보전·관리가 가능한 장점이 있었다. 신탁을 통한 재정지원과 관련하여, 영국은 대부분 운영 주체에 대한 법인세, 양도소득세 감면과 보조금 등의 지원을 하고 있었으며, 미국에서는 보존지역권을 설정하는 소유주에 대해 연방세, 지방세 등의 세금감면과 운영 담당기관에 대한 보조금 지원이 이루어지고 있었다.

이러한 제도적 고찰 아래 4장에서는 실제 건축자산 적용 가능한 신탁제도의 운영 현황을 분석하여, 건축자산에 적용 가능한 제도를 설계하고 이에 대한 타당성을 검토하였다. 현재 운영되고 있는 부동산관리신탁의 건축물 특성과 건축자산 기초조사에 따라 구축된 건축자산의 건축특성을 분석 및 비교하여 부동산관리신탁에 적용 가능한 건축자산의 건축특성을 도출하여 ‘건축자산관리신탁’과 공익신탁을 활용한 ‘지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁’ 2가지의 유형의 신탁제도를 도출하였다.

‘건축자산관리신탁’의 타당성 검토를 위해 인천광역시에 위치한 3개의 건축자산을 대상으로 신탁의 주요내용을 설정하고, 이에 따라 여건분석을 통해 신탁보수를 산정을 위한 시뮬레이션을 하였다. 그리고 제도의 실효성을 제고하기 위한 개선사항으로 보전협약을 전제조건으로 하는 건축자산관리신탁의 활용 활성화를 위해 건축특례 및 지원 등의 지원제도가 도입될 필요성이 있으며 이를 위해서는 건축자산의 가치 수준별 지원사항이 적용될 수 있도록 건축자산 등록체계가 필요함을 제시하였다. ‘지역 기반 건축자산 보전·활용신탁’의 공익신탁의 성격을 지닌 신탁제도의 운영을 위한 중앙정부 및 지자체의 보조금 지원의 필요성을 언급하였고, 지역주민의 자발적인 참여를 통한 재정마련 방안이 바람직함을 제시하였다. 또한 신탁운영을 위한 지역 기반의 마을협동조합, 사회적 기업 등의 주체가 참여할 수 있는 방안이 필요함을 제시하였다.

이러한 연구의 내용을 바탕으로 본 연구를 통해 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입을 위한 정책방안은 다음과 같다.

첫째, 건축자산 신탁제도의 전문성 증진 및 활성화를 위해 다양한 신탁 주체의 참여 방안을 마련해야 하며, 둘째, 국외 사례에서처럼 건축자산 보전·활용 활성화를 유도하기 위해서는 소유주 및 신탁 주체의 참여를 독려할 수 있는 세제감면 및 보조금 지원 등 인센티브 방안이 마련되어야 한다. 셋째, 새로운 제도가 작동되기 위해서는 무엇보다 실행되기 위한 기금이 마련이 선행되어야 하며, 넷째, 건축자산 신탁제도를 적용하기 위한 신탁대상을 선별하기 위한 건축자산 목록을 구축하는 체계가 마련되어야 함을 제시하였다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구에서는 건축자산의 보전·활용 활성화를 유도하기 위한 수단으로 신탁제도의 도입 가능성을 분석하였으며, 이를 토대로 건축자산관리신탁, 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁 유형을 도출하여 도입방안을 마련하고자 하였다. 건축자산관리신탁에서 신탁보수 및 자산관리·점검 보수, 임대수익 등을 산출하여 그 효과를 정량적으로 제시하였으며, 지역 기반 건축자산 보전·활용 신탁 도입을 위해 지역 주민의 건축자산 보전·활용에 따른 지불의사금액을 토대로 기금액을 추정하여 그 효과를 산출하였다는 점에서 의의가 있다.

하지만 이러한 과정에서 보다 많은 건축자산과 지역을 대상으로 심도 있는 검증이 이루어지지 않았으며, 다양한 주체들의 참여의사를 확인하지 못하였다는 한계가 있다.

따라서 향후에는 지역의 여건 및 특성이 반영될 수 있도록 다양한 지역을 대상으로 건축자산 신탁제도의 도입방안 및 다양화 방안에 대한 연구가 이루어질 필요가 있다. 이와 함께 건축자산 신탁제도의 도입을 견인하기 위해서는 건축자산의 규모, 위치, 용도 등에 따라 신탁제도의 대상이 될 수 있는 가능성을 진단하여 우선적으로 신탁을 통해 보전·활용될 수 있는 건축자산을 선별하여 시범적으로 추진할 필요가 있다. 즉 건축자산 신탁에 대해 우선적으로 '제도화'하기보다는 시범적으로 추진하여 그 효과를 실질적으로 검증하고 이를 토대로 점진적인 제도화 방안을 마련할 필요가 있다.

- 경기도. (2016). 경기도, '쿠니사격장' 제1호 우수건축자산 등록. 6월 22일 보도자료.
- 경북일보. (2011.02.07.), “‘영원한 신라인’ 윤경렬 선생 옛집 기념관으로 재탄생”(https://www.kyongbuk.co.kr/news/articleView.html?idxno=525984&sc\_serial\_code=SRN200(검색일: 2020.5.20.)).
- 공익신탁법. 법률 제15022호.
- 광주광역시. (2014). 예술마을 신탁센터 설립 및 지원조례 제정 연구.
- 국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr>.
- 국토교통부. (2019). 2019년도 제1차 국토교통형 예비사회적기업 43개 지정. 7월 9일 보도자료.
- 국토교통부. (2019). 2019년도 제2차 국토교통형 예비사회적기업 지정 공고. 12월 31일 공고(제2019-1794호).
- 국토교통부. (2020). 2020년도 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야) 지정계획 공고. 3. 6월 12일 공고문.
- 금융감독원 홈페이지 신탁관련 통계자료(2020년 1분기), <http://www.fss.or.kr/fss/kr/bbs/list.jsp?bbsid=1366595458384&url=/fss/kr/1366595458384>(검색일: 2020.5.15.).
- 금융위원회. (2019). 부동산신탁업 예비인가 결과. 3월 3일 보도자료.
- 김상진. (2014). 부동산공법상 사권보호에 관한 연구. 토지법학, 30(2), 171-192.
- 김영도. (2018). 국내 신탁서비스의 활성화를 위한 정책방향. 주간금융브리프, 27(14), 3-8.
- 김재희, 노태욱. (2015). 개정 「신탁법」에 따른 부동산신탁제도의 발전 방안에 대한 연구 - 상사신탁에 도입 가능한 제도와 상품을 중심으로 -. 집합건물법학, 16, 123-146.
- 김종원. (2019). 민사신탁의 활용과 세무. (주)영화조세통합.
- 김종해, 김병일. (2011). 영국의 신탁과세제도와 그 시사점. 세무학연구, 141-173.
- 김지민. (2015). 국민신탁법상 문화유산 보전협약 활성화를 위한 법령책 연구. 한국전통문화대학교 석사학위 논문.
- 김춘환. (2008). 문화재행정의 법적 한계와 국민의 권리. 토지공법연구, 42, 575-593.

- 김행중. (2001). 부동산투자신탁제도의 도입과 향후 발전방향. 한국지적정보학회지, 30, 54-77.
- 내셔널트러스트 문화유산기금 홈페이지, <http://www.ntculture.or.kr/foundation/financialStatus/main>(검색일: 2020.5.21.).
- 문경희. (1999). 부동산신탁제도 : 미국의 REIT를 중심으로. 국토, n.207, 102-109.
- 문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법. 법률 제17326호.
- 문화유산국민신탁. 문화유산국민신탁 정관.
- 문화유산국민신탁. (2018). 문화유산국민신탁 관계법 · 규정집.
- 문화유산국민신탁 홈페이지. <https://nationaltrustkorea.org/greeting/>(검색일: 2020.02.10.).
- 박성남, 이은석. (2019). 공동체토지신탁의 국내 도입가능성 고찰. 한국도시설계학회지 도시설계, 20(1), 5-18.
- 박철희. (2012). 역사적 건축물의 보존 · 활용에 대한 민간비영리조직(NPO)의 활동 분석 및 과제. 한국도시설계학회지 도시설계, 13(6), 137-157.
- 법무부 공인신탁공시시스템. <https://www.trust.go.kr/introduction.do>(검색일: 2020.5.20.).
- 비플러스 홈페이지. <https://benefitplus.kr/campaigns/101>(검색일: 2020.8.14.).
- 상속세 및 증여세법. 법률 제16846호 제52조.
- 서울특별시. (2018). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서.
- 서울특별시. (2020). 서울시, 공공, 민간소유 '우수건축자산' 8개소 등록. 2월 5일 보도자료.
- 손영철, 이한우. (2019). 신탁이익의 증여세 및 상속세 과세문제. 조세와 법, 12(2), 1-43.
- 손용만. (2010). 도시정비사업 실현성 제고를 위한 부동산신탁제도 연계방안 연구. 광운대학교 석사학위 논문.
- 손원익, 윤성주. (2012). 문화재보호기금 재원 확충방안 연구. 문화재청.
- 송두일. (2012). 알기쉬운 신탁상품 이야기. 금융투자협회.
- 신탁법. 법률 제15022호.
- 아름지기재단 홈페이지. 이상의 집. <http://www.arumjigi.org> (검색일: 2020.5.18.).
- 안성포. (2017). 신탁방식에 관한 비교법적 검토 : 소유권개념과 수익권의 법적 성질을 중심으로. 한양법학, 제37집(1), 153-181.
- 양재모. (2013). 재산승계제도로서 민사신탁제도 활용상의 문제점. 한양법학, 제42집, 423-446.
- 원종혁. (2020). 공동체토지신탁을 활용한 신탁형 도시재생회사 설립방안 연구. 서울대학교 석사학위 논문.
- 오성규, 이용식. (2000). 시민의 힘으로 보존되는 자연과 문화유산. 황해문화, 270, 171-194.
- 이계정. (2018). 신탁의 기본 법리에 관한 연구. 경인문화사.
- 이상돈. (2009). 내셔널 트러스트 운동과 관련법제에 관한 연구. 중앙법학, 11(1), 613-645.



- 이민경, 이종민, 유광흠(2017), 「건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이연갑. (2014). 신탁법의 관점에서 본 공공신탁법리. 비교사법, 21(2), 369-426.
- 이중기. (2009). 공익신탁의 활성화를 위한 법제 개선방안 연구. 법무부.
- 인천광역시 「주민등록인구통계」 군구별 세대 및 인구(2020.5), 연령별 성별 한국인 인구(2019).
- 임승빈. (2011). 공공정책의 갈등관리를 위한 공유재의 구축에 관한 연구. 한국사회와 행정 연구, 22(3), 29-45.
- 자본시장과 금융투자업에 관한 법률. 법률 제17764호.
- 자본시장연구원. (2018). 부동산신탁업 경쟁도 평가.
- 전병목, 손원익, 김현아. (2007). 문화유산과 자연환경자산에 대한 국민신탁 활성화를 위한 세제지원 방안 연구. 환경부 · 문화재청.
- 전은호. (2015). 해외 사회주택 공급사례. 한국주거학회지, 10(1), 9-11.
- 전재경. (2002). 내셔널 트러스트의 한국화 방안연구. 교보생명교육문화재단.
- 전재경, 조명래, 유진식, 김금호. (2004). 내셔널 트러스트 운동 활성화를 위한 법제연구. 환경부.
- 정수현. (2019). 공익신탁을 활용한 유희부동산 이용 활성화방안. 서울연구원.
- 정순섭. (2006). 신탁의 기본구조에 관한 연구. BFL 17권. 서울대학교 금융법센터.
- 정희남, 최수. (1996). 토지신탁 활성화 방안 연구. 국토연구원.
- 조명래. (2002). 한국의 자생 내셔널 트러스트 운동의 평가. 지역사회개발연구, 27(1), 123-149.
- 지방세특례제한법. 법률 제16865호 제53조.
- 채미옥, 권태정. (2009). 역사문화경관 보전 및 조성에 대한 네덜란드와 영국의 최근 동향. 국토정책 Brief, (232), 1-8.
- 채연선. (2012). 내셔널트러스트 운동 활성화를 위한 정책의 문제점과 개선 방안에 관한 연구. 중앙대학교 석사학위 논문.
- 최동식. (2006). 신탁법. 법문사.
- 최명식, 김승중, 송하승, 김수진, 홍사흠, 전은호, 박윤미, 오근상. (2018). 사회적 경제 활성화를 위한 지역기반 자산관리조직 도입방안 연구: 사회적 부동산관리조직을 중심으로. 국토연구원.
- 최명식, 이형찬, 전은호, 이원동. (2016). 젠트리피케이션 대응을 위한 지역 토지자산 공유방안 연구. 국토연구원.
- 최명식, 홍사흠, 전은호. (2017). 지역기반 부동산개발 플랫폼 구축을 통한 젠트리피케이션 대응 방안. 국토연구원.
- 최수정. (2019). 신탁법. 박영사.
- 최은순. (2010). 민사신탁에 관한 연구. 고려대학교 박사학위 논문.

- 최현태. (2016). 재산관리수단으로서의 자기신탁의 활용에 관한 연구. 한양법학, 제53집, 389-416.
- 표준국어대사전. <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/d8404b406d604468bd74435c51efeef5>. (검색일: 2020.02.03.).
- 한국경제매거진. (2019). KEB하나은행, 노후 자산관리 난제 '신탁'으로 풀다.
- 한국금융연구원. (2011). 개정 신탁법(안)이 은행 신탁영업에 미치는 영향과 시사점.
- 한국자산신탁 홈페이지. <https://www.kait.com/business/09.php>. (검색일: 2020.5.21.).
- 한규문. (2004). 부동산투자신탁(REITs) 제도의 문제점과 활성화 방안에 관한 연구. 인하대학교 석사학위 논문.
- 한민. (2011). 신탁제도 개혁과 자산유동화. BFL, (50). 52-69.
- 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률. 법률 제17344호.
- Anna Marzurczak. (2011). Development of Real Estate Investment Trust(Reit) Reigimes in Europe. *Journal of International Studies*, 4(1), 115-123.
- Architectural Heritage Fund. What we do. <http://ahfund.org.uk/mission>(검색일: 2020.6.30.).
- Architectural Heritage Fund. (2019). Strategy 2020-23: Communities Transforming their Heritage. [https://static1.squarespace.com/static/554207b8e4b01b6210bbfd56/t/5dea7f1deeb28742ae6a87a2/1575649057290/AHF\\_Strategy+Digital+Document\\_Web+Version+191206.pdf](https://static1.squarespace.com/static/554207b8e4b01b6210bbfd56/t/5dea7f1deeb28742ae6a87a2/1575649057290/AHF_Strategy+Digital+Document_Web+Version+191206.pdf)(검색일: 2020.6.30.).
- Capital Area Preservation. (n.d). <https://capitalareapreservation.com/>(검색일: 2020.8.20.).
- Cause IQ. Capital Area Preservation. <https://www.causeiq.com/organizations/capital-area-preservation,237288999/>(검색일 2020.8.24.).
- Charity Commission. (2015). Case Report: Clevedon Pier and Heritage Trust Limited. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/467593/clevedon\\_pier\\_and\\_heritage\\_trust\\_ltd.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/467593/clevedon_pier_and_heritage_trust_ltd.pdf)(검색일: 2020.6.30).
- Charity Commission. (2016). Trustees trading and tax: how charities may lawfully trade. <https://www.gov.uk/government/publications/trustees-trading-and-tax-how-charities-may-lawfully-trade-cc35/trustees-trading-and-tax-how-charities-may-lawfully-trade#charities-with-trading-subsidiaries>(검색일: 2020.6.30.).
- Chartered Institute of Taxation. (2020). MP calls for zero VAT on listed properties. <https://www.tax.org.uk/media-centre/blog/media-and-politics/mp-calls-zero-vat-listed-properties>(검색일: 2020.6.30.).
- Community Shares. Community Shares Standard Mark. <https://communityshares.org.uk/community-shares-standard-mark>(검색일: 2020.6.30.).
- Community Shares. (2020). Handbook. [https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community\\_shares\\_handbook.pdf](https://communityshares.org.uk/sites/default/files/community_shares_handbook.pdf)(검색일: 2020.6.30.).
- Department for Digital, Culture, Media & Sport. (2018). Principles of Selection for Listed Buildings, 4.

- ehetx. (2016). Clvedon Pier & Heritage Trust Limited Share Offer. <https://www.ethetx.org.uk/ClevedonPier>(검색일: 2020.6.30.).
- Fisher, C. (2010). Easements to Protect Historic Properties: A Useful Preservation Tool with Potential Tax Benefits. The National Park Service.
- Get Sitr. (n.d.). Investment to date using Sitr. <https://getsitr.org.uk/sitr-glance>(검색일: 2020.6.30.).
- Heritage Trust Network. Toolkit(회원 전용 자료). <http://www.members.heritagetrustnetwork.org.uk/toolkit/themes/>(검색일: 2020.6.29.).
- Historic England.. Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets. [https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/taxrelief/#\(3\)](https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/taxrelief/#(3))(검색일: 2020.6.30.).
- Historic England. Heritage Lottery Funding. <https://historicengland.org.uk/advice/hpg/assistanceforowners/hlf/>(검색일: 2020.6.30.).
- Historic England. (2018). Three Year Corporate Plan 2018-21. <https://historicengland.org.uk/images-books/publications/he-corp-plan-2018-21/three-year-corporate-plan-2018-21/>(검색일: 2020.6.30.).
- Historic England. (2019). Annual Report & Accounts 2018/2019. [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/818666/Historic\\_England\\_Annual\\_Report\\_and\\_Accounts\\_2018\\_19.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/818666/Historic_England_Annual_Report_and_Accounts_2018_19.pdf)(검색일: 2020.6.30.).
- Historic New England. Mission and Leadership. <https://www.historicnewengland.org/about-us/mission-leadership/>(검색일: 2020.8.24.).
- Historic New England. Preservation Easement Program. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/preservation-easement-program/>(검색일: 2020.8.20.).
- Historic England. Tax Relief for Listed Buildings and Other Heritage Assets.
- Historic New England. (2013). Historic New England protects one of the oldest houses in Brookline, Mass. <https://www.historicnewengland.org/historic-new-england-protects-one-of-the-oldest-houses-in-brookline-mass/>(검색일: 2020.8.21.).
- Historic New England. (2016). Celebrating preservation of 100 private properties.
- Historic New England. (2016). Historic New England Magazine Winter 2016. 16(3).
- Historic New England. (n.d.). For Homeowners and Communities. <https://www.historicnewengland.org/preservation/for-homeowners-communities/>(검색일: 2020.8.20.).
- Historic New England. <https://www.historicnewengland.org/helpful-links/press-media/>(검색일: 2020.8.20.).
- Historic New England. (2019). Annual Report Fiscal Year 2019.
- Historic New England. (2016). Family honors Modern architect's legacy with fellowship. <https://www.historicnewengland.org/family-honors-modern-architects-le>

- gacy-with-fellowship/(검색일: 2020.8.21.).
- John H. Langbein. (1997). The Secret Life of The Trust : The Trust as an Instrument of Commerce, 107 Yale L. J.
- Justia. (2020). Conservation and Preservation Easements. <https://www.justia.com/real-estate/docs/conservation-easements/>(검색일: 2020.02.27.).
- King's Lynn Preservation Trust. (n.d.). Past Projects. <https://www.klprestrust.org.uk/archive/>(검색일: 2020.6.30.).
- National Heritage Memorial Fund(NHMF). (n.d.) About the NHMF. <http://www.nhmf.org.uk/about-nhmf>(검색일: 2020.6.30.).
- National Heritage Memorial Fund(NHMF). Trusts. <https://www.gov.uk/topic/personal-tax/trusts>(검색일: 2020.6.30.).
- National Lottery Heritage Fund. (n.d.) Funding from the National Lottery Heritage Fund. <https://www.heritagefund.org.uk/funding>(검색일: 2020.6.30.).
- National Park Service. <https://www.nps.gov/preservation-grants/>(검색일: 2020.8.16.).
- National Park Service & U.S. Department of the Interior. (2007). Historic Preservation Fund Grants Manual: State, Tribal, Local, Plans & Grants Division. [https://www.nps.gov/preservation-grants/manual/HPF\\_Manual.pdf](https://www.nps.gov/preservation-grants/manual/HPF_Manual.pdf)(검색일: 2020.8.14.).
- National Trust for Historic Preservation. Preservation Easements. <https://forum.savingplaces.org/learn/fundamentals/preservation-law/easements#what%20is>(검색일: 2020.8.6.).
- Nelson, A., Regan, R., Sekula, G. (n.d.). Easements and Covenants as Preservation Tools. Preserving Historic Places: Indiana's Statewide Preservation Conference. <https://www.indianalandmarks.org/wp-content/uploads/2018/07/PHP-2018-Easements-and-Covenants-as-Preservation-Tools.pdf>(검색일: 2020.8.6)
- New Hampshire Division of Historical Resources. (2020). About Preservation Easement. [https://www.nh.gov/nhdhr/programs/easements\\_about.htm](https://www.nh.gov/nhdhr/programs/easements_about.htm)(검색일: 2020.2.27.).
- Oxford House. (2016). Annual Review 2015-2016; Oxford House. (2017). Oxford House Strategic Plan 2017-2020.
- Preservation Trust of Vermont. (n.d.). PRESERVATION TRUST OF VERMONT: Historic Preservation Façade Easement Program. <https://ptvermont.org/wp-content/uploads/2016/03/About-the-Easement-Program-2016.pdf>(검색일: 2020.8.21.).
- Preservation Trust of Vermont. (2019). 2019: Where We Worked and What We Do. <https://ptvermont.org/2019-where-we-worked-and-what-we-do/>(검색일: 2020.8.24.).
- The Land Trust Alliance. (2018). 2018 Annual Report. The Land Trust Alliance. <https://www.landtrustalliance.org/2018-annual-report> (검색일: 2020.2.13.)
- The Prince's Regeneration Trust(2018), How To: Practice Good Governance.

- The Landmark Trust. (2019). Report and Financial Statements Year Ended 31 March 2019. <https://www.landmarktrust.org.uk/globalassets/3.-images-and-documents-to-keep/annual-reports-and-reviews/landmark-trust-year-ended-31-march-2019.pdf>(검색일: 2020.6.30.).
- The National Trust. (2019). National Trust Annual Report 2018/2019. National Trust.
- Tyne & Wear Building Preservation Trust. (n.d.). About Us. <http://www.twbpt.org.uk/>(검색일: 2020.6.30.).
- UK Association of Building Preservation Trusts(UKAPT). (2012). A Strategy for Stimulating Building Preservation Trust Activity in the South West of England. <https://historicengland.org.uk/images-books/publications/strategy-bpts-activity-south-west/sw-bpts-study-report/>(검색일: 2020.6.30.).
- U.S. Department of the Interior. Historic Preservation Fund. <https://revenue.doi.gov/how-it-works/historic-preservation-fund/>(검색일: 2020.8.14.).
- Watson, E., Nagel, S., Miller, J. H., Bradford, R. M., & Mayes, T. (2007). Establishing and Operating an Easement Program to Protect Historic Resources: The National Trust for Historic Preservation.
- Wikipedia. New England. [https://en.wikipedia.org/wiki/New\\_England](https://en.wikipedia.org/wiki/New_England)(검색일: 2020.8.24.).
- Wrigleys Solicitors. (2017). Why become a Community Benefit Society? <https://www.wrigleys.co.uk/news/community-led-housing/why-become-a-community-benefit-society/>(검색일: 2020.6.30.).



---

# Trust System Introduction Plan for Conservation and Utilization of Architectural Assets

SUMMARY

Lee, Minkyung

Lee, Jongmin

Jin, Teseung

---

「Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets」 implemented in June 2015 seeks to promote the national architectural culture and the formation of regional identity by preserving and utilizing architectural assets through special construction and financial support. However, as of 2020, when ‘the first Basic Plan for Promotion of Architectural Assets’ is over after five years since the law was implemented, practical achievements for promoting architectural assets are somewhat insufficient, including three designations of building asset promotion zones and 12 registration of outstanding building assets. In other words, the preservation and utilization of architectural assets have not yet reached the stage of revitalization. These reasons include the lack of clear criteria for determining newly defined architectural assets, the lack of public awareness of architectural assets, and the need for professional knowledge to preserve and utilize architectural assets.

This study was based on the need for professional knowledge in various fields, such as repair technology for planning, remodeling, and maintenance of contents utilizing architectural assets, in order to preserve and utilize architectural assets. This is because it is practically difficult for owners to preserve and utilize their architectural assets

directly without professional knowledge. In addition, considering that architectural assets are treated as a 'asset', the introduction of the 'trust system' was considered as an alternative to motivation, professionalism and sustainability of owners' preservation and utilization of architectural assets. In other words, the purpose of this study is to analyze the introduction and applicability of the trust system for architectural assets and to present operational trust types in order to promote the conservation and utilization of architectural assets and ensure sustainability.

To achieve this research objective, this study examined domestic and international trust systems for real estate (Chapter 2 through Chapter 3) and reviewed their feasibility through an awareness survey of the introduction of architectural asset trust systems and simulation of actual building assets (Chapter 4). Based on the analysis and simulation results of domestic and international cases, the policy measures for the introduction of the architectural asset trust system were presented. The summary for each study is as follows.

Looking at the domestic trust system related to real estate, especially building assets, it was analyzed that the form of real estate management trust, public interest trust, and cultural heritage national trust was the most suitable for the architectural asset trust system. However, in order to introduce and operate the building asset trust system, the need for regional trust, support and incentives to revitalize the building asset trust system, and to enhance and promote the expertise of implementing entities such as trustees and sub-executive agencies for real estate management trust.

Under these institutional considerations, Chapter 4 analyzed the operational status of the trust system that can be applied to actual architectural assets and reviewed its feasibility. Two types of trust systems were derived: 'Architectural Asset Management Trust' and 'Regional-based Building Asset Conservation and Utilization Trust' by analyzing and comparing the architectural characteristics of the building assets currently in operation and building assets built according to the basic survey of building assets.

In order to review the feasibility of the 'Architectural Asset Management Trust', the three architectural assets located in Incheon Metropolitan City were established and the trust repair was calculated through an analysis of conditions analysis. In addition, it was suggested that a support system such as special construction exception and support should be introduced to promote the utilization of the architectural asset management



trust under the preservation agreement as an improvement to enhance the effectiveness of the plan. It mentioned the need for subsidies from central and local governments for the operation of a trust system with the nature of a public trust in the "regional-based building asset conservation and utilization trust", and suggested that financial measures through voluntary participation by local residents are desirable. It also suggested the need for measures to allow entities such as regional-based village cooperatives and social enterprises to participate in the trust operation.

Based on the contents of these studies, the policy measures for introducing a trust system for preservation and utilization of architectural assets are as follows.

First, various trust entities should participate to promote and promote the professionalism of the building asset trust system. Second, incentives such as tax breaks and subsidies should be prepared to encourage owners and trustees to participate in the project. Third, it was suggested that in order for the new system to work, the fund to be implemented should be prepared first, and fourth, a system to establish a list of architectural assets to select trustees for the application of the architectural asset trust system.

**Keywords :**

Architectural asset, Trust system, Preservation, Utilization



# 부록. 건축자산 신탁제도 도입에 관한 설문조사지

Appendix

## 1. 일반인 대상 설문조사지

### 1. 응답자 일반사항

1. 응답자의 성별

- ① 남자                      ② 여자

2. 응답자의 연령

- ① 20대                      ② 30대                      ③ 40대                      ④ 50대                      ⑤ 60대 이상

3. 응답자와 함께 살고 있는 가구원 수(응답자 본인을 포함한 인원)

- ① 1명                      ② 2명                      ③ 3명                      ④ 4명                      ⑤ 5명 이상

4. 현재 (주민등록상) 가구원이 소유하고 있는 건축물(주택, 상가 등) 현황

- ☐ 있음 (주택 \_\_\_채/ 상가 \_\_\_채/ 기타 \_\_\_채)                      ☐ 없음

## II. 건축자산에 대한 인식

### 1. '건축자산'에 대해 알고 계십니까?

알지 못함	들어본 적은 있음	알고 있음	매우 잘 알고 있음
①	②	③	④

'건축자산'은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물 등을 말합니다(문화재는 제외).

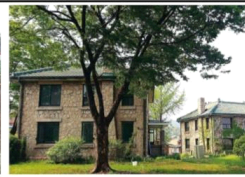
〈건축자산 예시〉



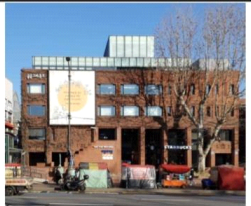
한옥



일식주택



캠벨 선교사 주택(종로구 사직동)  
(서울시 우수건축자산)



공공일호(옛 샘터사옥(대학로))  
(서울시 우수건축자산)



영등포 대선제분 공장  
(서울시 우수건축자산)

### 2. 건축자산을 보존하여 활용할 필요가 있다고 생각하십니까?

전혀 필요 없음	필요하지 않은 편	필요한 편	매우 필요
①	②	③	④

### 3. 거주하고 계신 지역(시군)에 건축자산이라고 생각되는 것이 있습니까?(문화재로 지정된 것은 제외)

없음	잘 모르겠음	있음
①	②	③

### III. 건축자산 지원 정책에 대한 인식

1. 건축자산을 보전·활용하기 위해 정책적인 지원이 필요하다고 생각하십니까?

전혀 필요 없음	필요하지 않은 편	필요한 편	매우 필요
①	②	③	④

2. 「한옥 등 건축자산법」에는 국가 및 지방자치단체가 아래와 같이 건축자산에 대해 지원할 수 있도록 되어 있습니다. 각각의 지원 수단이 어느 정도 중요하다고(도움이 된다고) 생각하십니까?

#### 2-1. '우수건축자산'에 대한 지원

'우수건축자산'은 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치가 있는 것으로서 소유자의 신청을 받아 시·도지사가 등록하는 건축자산입니다. '우수건축자산' 등록은 원형 보존을 원칙으로 하는 문화재와 달리 적극적인 활용(개보수)을 유도하기 위해 마련된 제도입니다.

지원 수단	전혀 중요하지 않음	중요하지 않음	보통	중요한 편	매우 중요
1) 조세감면 (재산세 감면 등)	①	②	③	④	⑤
2) 유지관리(리모델링) 기술 지원	①	②	③	④	⑤
3) 리모델링 공사비(일부) 지원	①	②	③	④	⑤
4) 건폐율 등 건축 기준 완화	①	②	③	④	⑤

#### 2-2. '건축자산 진흥구역'에 대한 지원

'건축자산 진흥구역'은 건축자산이 밀집되어 있거나 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경 조성이 필요한 지역으로 시·도지사가 지정하여 종합적인 관리계획을 수립하는 지역입니다.

지원 수단	전혀 중요하지 않음	중요하지 않음	보통	중요한 편	매우 중요
1) 건축물 신축 및 개보수 비용	①	②	③	④	⑤
2) 도로, 주차장 등 기반시설 정비	①	②	③	④	⑤
3) 사업 추진 협의체(주민·전문가·시민단체 등 구성) 지원	①	②	③	④	⑤
4) 건폐율 등 건축 기준 완화	①	②	③	④	⑤

#### IV. 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 인식

##### 1. '신탁'의 개념에 대해 알고 계십니까?

'신탁'은 수익자의 이익이나 공익 등을 목적으로 금전이나 부동산 등 재산의 관리와 처분을 다른 이(신탁회사)에게 맡기는 것을 말합니다. (신탁의 형태는 다양합니다)

전혀 모름	들어본 적은 있음	알고 있는 편임	잘 알고 있음
①	②	③	④

##### 2. 다음은 건축자산과 관련이 있는 신탁의 유형입니다. 각각에 대한 질문에 답해주세요.

###### 2-1.

###### '문화유산국민신탁'

'문화유산국민신탁'은 국민·기업·단체·국가 및 지자체로부터 기부·증여 받거나 위탁받은 재산과 회비 등을 활용해 보전 가치가 있는 문화유산을 매입·관리하는 것(또는 이를 수행하는 기관)을 말합니다.

###### 2-1-1. '문화유산국민신탁'에 대해 알고 계십니까?

전혀 모름	들어본 적은 있음	알고 있는 편임	잘 알고 있음
①	②	③	④

###### 2-1-2. '문화유산국민신탁'이 건축자산을 보전·활용하는데 효과가 있을 것이라 생각하십니까?

전혀 효과 없음	효과가 별로 없음	효과가 조금 있음	매우 효과 있음
①	②	③	④

- (효과가 없다고 생각하시는 경우) 그 이유는 무엇입니까?

( )

###### 2-1-3. 귀하께서 거주하는 지역의 건축자산을 잘 고쳐서 주민이 이용할 수 있도록 한다면 이를 위해 어느 정도의 회비(기부금)를 납부할 의향이 있겠습니까? (납부기간은 5년간으로 가정)

의향 없음	월 3천원	월 5천원	월 1만원	월 2만원
①	②	③	④	⑤

2-2.

'부동산관리신탁'

'부동산관리신탁'은 소유자가 부동산을 직접 관리하기 어렵거나 활용하기 위한 노하우가 없는 경우 신탁회사가 소유자를 대신하여 해당 부동산을 종합적으로 관리·운용하는 것을 말합니다. 신탁회사는 소유자와의 계약기간 동안 해당 부동산의 소유권을 갖고 소유자의 이익을 위해 부동산을 관리하는 대신 신탁 보수를 받습니다.

2-2-1. '부동산관리신탁'에 대해 알고 계십니까?

전혀 모름	들어본 적은 있음	알고 있는 편임	잘 알고 있음
①	②	③	④

2-2-2. '부동산관리신탁'이 건축자산을 보전·활용하는데 효과가 있을 것이라 생각하십니까?

전혀 효과 없음	효과가 별로 없음	효과가 조금 있음	매우 효과 있음
①	②	③	④

- (효과가 없다고 생각하시는 경우) 그 이유는 무엇입니까?

( )

2-2-3. 일반적으로 부동산관리신탁을 통해 소유자가 기대할 수 있는 가장 큰 이익은 무엇이라 생각하십니까?

① 임대 수입

② 전반적인 부동산 관리(임대차, 세무 처리 등)의 편리함

③ 전문적인 개보수 진행

④ 상속·증여의 용이함\*

⑤ 기타( )

\* 신탁회사가 부동산을 소유·관리함으로써 재산분할, 보유 관리, 매각 등에 관한 상속자간 분쟁 및 갈등을 줄일 수 있음 (단 신탁에 따른 세금 감면 혜택은 없음)

2-2-4. 부동산관리신탁을 활용하여 건축자산을 보전하려고 할 때 정책적인(국가 및 지자체) 지원이 필요한 사항은 무엇이라 생각하십니까? [ 1순위:( ), 2순위:( ) ]

① 조세 감면(재산세 등)

② 개보수 비용 보조

③ 신탁회사 운영비(신탁보수) 보조

④ 건폐율 등 건축기준 완화

⑤ 홍보 및 마케팅

⑥ 필요 없음

⑦ 기타( )





## 2. 건축자산 전문가 대상 설문조사지

<small>귀하께서 답변해주신 내용은 통계법(제33조)에 의거하여 비밀이 보장되며 통계작성 목적으로만 사용됩니다.</small>	ID <input style="width: 30px;" type="text"/> - <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/> <input style="width: 30px;" type="text"/>
<b>건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 설문조사(전문가-건축자산)</b>	
<p>안녕하십니까?</p> <p>건축도시공간연구소는 국무총리실 산하 정부출연연구기관으로 「건축자산 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구」를 수행하고 있습니다. 이 연구와 관련하여 전문가 인식 조사를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다.</p> <p>응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 귀하의 개인정보 및 설문응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.</p> <p style="text-align: right;">2020년 09월 국무총리실 산하 국토연구원 부설 건축도시공간연구소</p> <p><b>※ 건축자산이란?</b> 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물·공간환경·기반시설을 말합니다.</p>	
<b>I. 응답자 일반사항</b>	
<p>1. 응답자 소속</p> <p>① 대학                      ② 연구기관                      ③ 설계사무소                      ④ 시공회사                      ⑤ 기타(                      )</p> <p>2. 응답자 경력기간</p> <p>① 5년 미만                      ② 5년 ~ 15년 이내                      ③ 15년 ~ 20년 이내                      ④ 20년 이상</p>	



3. 추진 여부 및 성과와 관계없이 건축자산의 보전·활용을 활성화하기 위해 아래의 지원수단이 어느 정도 중요하다고 생각하십니까?

지원 수단	전혀 없음	거의 없음	보통	성과 있음	매우 있음
1) 조세감면 (재산세 감면 등) * 우수건축자산에 해당	①	②	③	④	⑤
2) 기술 지원(유지관리, 리모델링)	①	②	③	④	⑤
3) 건축자산 개보수 공사비 지원	①	②	③	④	⑤
4) 관계 법령의 특례 (건폐율 완화 등)	①	②	③	④	⑤
5) 도로, 주차장 등 기반시설 정비 * 건축자산 진흥구역에 해당	①	②	③	④	⑤
6) 사업 추진 협의체(주민·전문가·시민단체 등 구성) 지원 *건축자산 진흥구역	①	②	③	④	⑤
7) 건축자산 전문인력 양성	①	②	③	④	⑤
8) 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자 지원(행정적·재정적)	①	②	③	④	⑤
9) 지역주민 사업 및 활동 지원(기술적·행정적)	①	②	③	④	⑤
10) 건축자산 관련 민간단체 지원 및 육성	①	②	③	④	⑤

### Ⅲ. 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 인식

#### 1. '신탁'의 개념에 대해 알고 계십니까?

'신탁'은 수익자의 이익이나 공익 등을 목적으로 금전이나 부동산 등 재산의 관리와 처분을 다른 이(신탁회사)에게 맡기는 것을 말합니다. (신탁의 형태는 다양합니다)

전혀 모름	들어본 적은 있음	어느 정도 알고 있음	잘 알고 있음
①	②	③	④

#### 2. 다음은 건축자산과 관련이 있는 신탁의 유형입니다. 각각에 대한 질문에 답해주세요.

##### 2-1. '문화유산국민신탁'이 건축자산을 보전·활용하는데 효과가 있을 것이라 생각하십니까?

'문화유산국민신탁'	'문화유산국민신탁'은 국민·기업·단체·국가 및 지자체로부터 기부·증여 받거나 위탁받은 재산과 회비 등을 활용해 보전 가치가 있는 문화유산을 매입·관리하는 것(또는 이를 수행하는 기관)을 말합니다.
------------	---

전혀 효과 없음	효과가 별로 없음	어느 정도 효과 있음	매우 효과 있음
①	②	③	④

- (효과가 없다고 생각하시는 경우) 그 이유는 무엇입니까?

( )

##### 2-2. '부동산관리신탁'이 건축자산을 보전·활용하는데 효과가 있을 것이라 생각하십니까?

'부동산관리신탁'	'부동산관리신탁'은 소유자가 부동산을 직접 관리하기 어렵거나 활용하기 위한 노하우가 없는 경우 신탁회사가 소유자를 대신하여 해당 부동산을 종합적으로 관리·운용하는 것을 말합니다. 신탁회사는 소유자와의 계약기간 동안 해당 부동산의 소유권을 갖고 소유자의 이익을 위해 부동산을 관리하는 대신 신탁 보수를 받습니다.
-----------	---

전혀 효과 없음	효과가 별로 없음	어느 정도 효과 있음	매우 효과 있음
①	②	③	④

- (효과가 없다고 생각하시는 경우) 그 이유는 무엇입니까?

( )

2-3. '신탁형'주택연금'이 건축자산을 보전·활용하는데 효과가 있을 것이라 생각하십니까?

'신탁형주택연금'	'주택연금제도'는 주택소유자가 소유주택을 금융기관에 담보로 맡기고 평생 혹은 일정기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활 자금을 지급받는 국가 보증의 금융 상품입니다. 기존 주택연금제도는 소유자 사후 상속 분쟁 등의 소지가 있어 최근에는 담보권 설정이 아니라 부동산 소유권을 주택금융공사로 이전(신탁)하는 형태의 '신탁형 주택연금제도' 도입이 추진 중입니다.
-----------	--

전혀 효과 없음	효과가 별로 없음	어느 정도 효과 있음	매우 효과 있음
①	②	③	④

- (효과가 없다고 생각하시는 경우) 그 이유는 무엇입니까?  
( )

3. 일반적으로 신탁을 통해 건축자산의 소유자가 기대할 수 있는 가장 큰 이익은 무엇이라 생각하십니까?

- ① 임대 수입                      ② 임대차, 세무 처리 등의 편리함                      ③ 전문적인 개보수 진행  
④ 상속·증여의 용이함\*                      ⑤ 기타( )

\* 신탁회사가 부동산을 소유·관리함으로써 재산분할, 보유 관리, 매각 등에 관한 상속자간 분쟁 및 갈등을 줄일 수 있음(단 신탁에 따른 세금 감면 혜택은 없음)

4. 위 세 가지 신탁유형을 고려할 때 건축자산의 보전·활용을 활성화하기 위해 건축자산에 적합한 신탁제도 도입을 검토할 필요가 있다고 생각하십니까?

전혀 불필요	불필요 한 편	필요한 편	매우 필요
①	②	③	④

#### Ⅳ. 건축자산 신탁제도 도입 방식에 관한 의견

1. 건축자산 보전·활용을 위해 신탁제도를 도입한다면 아래 중 어떤 방식이 적합하다고 생각하십니까?  
적합하다고 생각하시는 상대적인 순위를 기입해주세요.

신탁 방식	내용	적합한 순위
'문화유산국민신탁'과 같은 공익 신탁	신탁기관이 국민, 기업 또는 지역주민의 기부금, 회비 등을 모집(금전 신탁)하여 그 기금으로 건축자산을 매입하거나 일정 기간(소유자와 신탁 계약으로 정한 기간) 동안 건축자산을 수탁(소유권 이전)하여 관리·운용하는 방식	( )
'부동산관리신탁' 방식	건축자산의 소유자와 신탁회사 간 계약으로 정한 기간 동안 신탁회사가 건축자산을 맡아 관리·운용(개보수·임대차 등)하는 방식 - 신탁회사는 건축자산 관리·운용에 따른 수익(임대료 등)을 소유자에게 지급 - 소유자는 신탁회사에 신탁 보수를 지급	( )
'신탁형 주택연금' 방식	건축자산(주택에 한정)의 소유자가 건축자산(주택)의 소유권을 신탁회사(주택금융공사)에 이전하고, 매월 연금을 지급 받는 방식 - (가정) 건축자산은 일반 주택보다 일부 상향된 연금 지급	( )

2. 신탁제도를 활용하여 건축자산을 보전하려고 할 때 정책적인(국가 및 지자체) 지원이 필요한 사항은 무엇이라 생각하십니까? [ 1순위:( ), 2순위:( ) ]

- ① 조세 감면(재산세 등)      ② 개보수 비용 보조      ③ 신탁회사 운영비(신탁보수) 보조  
④ 견제 등 건축기준 완화      ⑤ 기술 지원(유지관리/리모델링)      ⑥ 홍보 및 마케팅  
⑦ 필요 없음      ⑧ 기타( )

3. 부동산관리신탁에 따른 정책 지원을 받는 경우 건축자산에 대해 필요한 규제나 의무는 무엇이라 생각하십니까? [ 1순위:( ), 2순위:( ) ]

- ① 건축자산의 가치 훼손 방지 (철거 방지, 건축행위 규제)      ② 건축자산을 공익 목적으로 활용      ③ 건축자산의 전부 또는 일부를 국민 (주민)에게 공개  
④ 신탁기간 장기간 설정      ⑤ 기타( )

4. 건축자산을 신탁하는 경우 (최초 계약의) 신탁기간은 어느 정도가 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 5년 미만                      ② 5년 이상 ~ 10년 미만                      ③ 10년 이상 ~ 15년 미만  
④ 15년 이상 ~ 20년 미만                      ⑤ 20년 이상                      ⑥ 소유자 사망 시까지  
⑦ 영구

5. 건축자산의 신탁 기관으로서 가장 바람직한 형태는 무엇이라 생각하십니까?

*\* 현행법상 일반 부동산관리신탁 업무는 신탁업 인가를 받은 전문 부동산신탁회사나 은행, 증권 및 보험사만 가능하나 이를 감안하지 않고 응답*

- ① 문화유산국민신탁                      ② 지자체 출자 법인(공사 등)                      ③ 부동산전문신탁회사  
: 「문화유산신탁법」에 의거한 기관                      : 지자체가 출자하여 설립하는 기관  
④ 금융사(은행, 증권, 보험)                      ⑤ 사회적 기업                      ⑥ 마을기업  
: 사회적 목적을 위해 만들어 운영하며                      : 지역주민들이 만들어 운영하는 기업  
정부 인증을 받은 기업

⑦ 기타( )

6. 건축자산이 밀집한 지역에서 여러 건축자산을 집단으로 신탁하여 관리·운용한다면 사업의 타당성이 높아질 것이라 생각하십니까?

전혀 아님	<-----	보통	----->	매우 그러함
①	②	③	④	⑤

본 설문과 관련하여 의견이 있으시면 남겨주세요.

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다 ♣

본 응답에 대한 답례로 모바일 상품권(1만원권)을 보내드립니다.  
상품권 수령을 위해 휴대폰 번호를 남겨주시길 부탁드립니다.

휴대폰 번호: ( )

### 3. 부동산신탁 전문가 대상 설문조사지

귀하께서 답변해주신 내용은 <b>통계법(제33조)</b> 에 의거하여 <b>비밀</b> 이 보장되며 통계작성 목적으로만 사용됩니다.	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 10px;">ID</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> </table> - <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px;"></td> </tr> </table>	ID					
ID							

## 건축자산 보전·활용을 위한 신탁제도 도입에 관한 설문조사

### (전문가-부동산신탁)

안녕하십니까?

건축도시공간연구소는 국무총리실 산하 정부출연연구기관으로 「건축자산 보전 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구」을 수행하고 있습니다. 이 연구와 관련하여 전문가 인식 조사를 실시하오니 적극적인 협조와 정확한 작성을 부탁드립니다.

응답하신 내용은 연구목적 외의 다른 용도로는 사용하지 않을 것이며, 귀하의 개인정보 및 설문응답에 대한 비밀은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거, 철저히 보장됨을 알려드립니다. 감사합니다.

2020년 09월  
국무총리실 산하  
국토연구원 부설 건축도시공간연구소

**※ 건축자산이란?**

현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물·공간환경·기반시설을 말합니다.

## I. 응답자 일반사항

1. 응답자의 연령

① 20대                      ② 30대                      ③ 40대                      ④ 50대                      ⑤ 60대 이상

2. 응답자 경력기간(부동산신탁 관련)

① 5년 미만                      ② 5년 ~ 15년 이내                      ③ 15년 ~ 20년 이내                      ④ 20년 이상

3. 부동산신탁 중 주요 업무분야

① 토지(개발)신탁                      ② 담보신탁                      ③ 관리신탁                      ④ 처분신탁

⑤ 분양관리신탁                      ⑥ 지원업무 (사무행정 등)                      ⑦ 기타



## II. 건축자산에 대한 인식

### 1. '건축자산'에 대해 알고 계십니까?

전혀 모름	들어본 적 있음	어느 정도 알고 있음	매우 잘 알고 있음
①	②	③	④

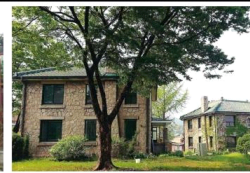
'건축자산'은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물 등을 말합니다(문화재는 제외).



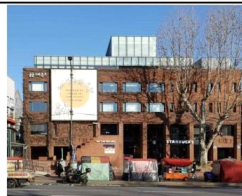
한옥



일식주택



캠벨 선교사 주택(종로구 사직동)  
(서울시 우수건축자산)



공공일호(옛 샘터사육(대학로))  
(서울시 우수건축자산)



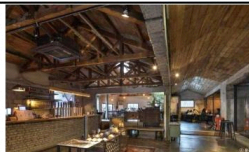
영등포 대선제분 공장  
(서울시 우수건축자산)

### 2. 건축자산을 보전하여 활용할 필요가 있다고 생각하십니까?

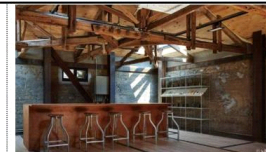
전혀 필요 없음	필요하지 않은 편	필요한 편	매우 필요
①	②	③	④



[1970년대 건립된 건축물을 카페로  
활용한 사례(서울 성수동)]



[1970년대 건립된 양조장을  
맥주집으로 활용한 사례(강원 강릉시)]



[1920년대 건립된 농협 돌창고를  
도예관장으로 활용한 사례(경남 남해군)]

### Ⅲ. 부동산관리신탁에서 일반적으로 중요하게 고려하는 사항

다음은 부동산신탁 중 갑종관리신탁\*에 해당하는 질문입니다.

\* 부동산의 임대차관리, 시설관리, 세무 및 법무 등 부동산 관련 모든 업무를 신탁회사가 수행하고, 발생한 신탁 수익을 수익자에게 교부하는 “종합적 부동산 관리운용 업무”

1. 부동산관리신탁(갑종)을 추진할 때 신탁회사 입장에서 가장 중요하게 검토하는 사항은 무엇입니까?

[ 1순위:(     ), 2순위:(     ) ]

- |             |                     |                             |
|-------------|---------------------|-----------------------------|
| ① 건축물의 규모   | ② 건축물의 입지(상권)       | ③ 건축물의 외관 및 관리상태            |
| ④ 부동산의 권리관계 | ⑤ 위탁(예정자)의 신용(재정상태) | ⑥ 기타(                     ) |

2. 부동산관리신탁(갑종)을 추진할 때 신탁회사 입장에서 위탁(예정)자를 이해시키기 어렵거나 주로 이견이 발생하는 사항은 무엇입니까?

[ 1순위:(     ), 2순위:(     ) ]

- |               |                             |         |
|---------------|-----------------------------|---------|
| ① 신탁등기(소유권이전) | ② 신탁기간                      | ③ 신탁보수  |
| ④ 예상수익 규모     | ⑤ 안정적인 수익성 담보               | ⑥ 납세 주체 |
| ⑦ 사업비 대출      | ⑧ 기타(                     ) |         |

2-1. 위 질문에서 위탁자를 이해시키기 어렵거나 이견이 발생하는 구체적인 이유는 무엇입니까?

#### IV. 건축자산 신탁제도 도입에 관한 인식

1. 귀하의 회사가 수탁한 부동산 중 건축자산이라고 생각할만한 것이 있습니까?

없다	있다
①	②

1-1. ('있다'라고 응답한 경우) 해당 수탁 부동산은 어떤 특징이 있습니까?

(※ 해당사항 모두 표시)

[건축유형] ☐ 한옥 ☐ 근대건축물(일제강점기~1960년대) ☐ 현대건축물(1970년대 이후 건축)

[위 치] ☐ 서울 ☐ 경기 ☐ 광역(특별자치)시 ☐ 그 외 지역

[규 모] ( ) 층/ 대지면적 ( )㎡/ 연면적(바닥면적의 합계) ( )㎡

[용도(신탁 전)] ☐ 주택 ☐ 근린생활시설 ☐ 상업시설 ☐ 업무시설(오피스) ☐ 공장/창고 ☐ 문화시설 ☐ 기타


[용도(신탁 후)] ☐ 주택 ☐ 근린생활시설 ☐ 상업시설 ☐ 업무시설(오피스) ☐ 공장/창고 ☐ 문화시설 ☐ 기타

2. 「한옥 등 건축자산법」에 따라 국가 및 지방자치단체는 우수건축자산에 대하여 아래의 사항을 지원할 수 있습니다. 각각의 지원 사항이 건축자산을 신탁하여 관리·운용하는 데 어느 정도 도움이 될 것이라 생각하십니까?

지원 수단	전혀 도움이 되지 않음	도움이 되지 않음	보통	도움이 됨	매우 도움이 됨
1) 조세감면 (재산세 감면 등) - 서울 종로구의 경우 한옥(건축물 및 토지)에 대한 재산세 경감	①	②	③	④	⑤
2) 기술 지원(유지관리, 리모델링) - 서울·경북은 한옥지원센터를 통해 한옥건축에 대한 컨설팅 시행	①	②	③	④	⑤
3) 리모델링 공사비(일부) 지원 - 서울시는 우수건축자산의 외관수선 최고 6천만원 보조, 내부수선 최고 4천만원 용자	①	②	③	④	⑤
4) 건축 기준 완화 - 건폐율, 주차장 설치기준 완화 등 관계법령의 특례 적용	①	②	③	④	⑤

3. 아래 예시별로 부동산관리실태를 추진할만한 가능성(사업타당성)이 얼마나 있다고 생각하십니까?

(조건) 건축자산의 가치를 훼손하지 않는 범위 내에서 대수선, 증축 및 개축이 가능합니다. 각각의 건축 자산은 근린생활시설, 상업 및 업무시설로 용도변경 할 수 있고, 현재 연면적의 10% 증축이 가능하다고 가정합니다.

건축자산 예시	사업타당성	전혀 없음	별로 없음	보통	있음	매우 높음
<p>1) 서울 북촌 한옥</p> <p>- 1~2층/ 연면적 약 150㎡(약 45평)</p> 		①	②	③	④	⑤
<p>2) 전남 보성군 일식주택</p> <p>- 2층/ 연면적 약 350㎡(약 100평)</p> 		①	②	③	④	⑤
<p>3) 인천 구도심 근대기 창고</p> <p>- 1층 2~3동/ 연면적 약 350㎡(약 100평)</p> 		①	②	③	④	⑤

건축자산 예시	사업타당성	전혀 없음	별로 없음	보통	있음	매우 높음
4) 서울 대학로 상업업무시설 - 지하 1층/ 지상 5층 - 연면적 약 1,800㎡(약 540평)		①	②	③	④	⑤
5) 서울 영등포 공장 - 2~3층(13개동)/ 연면적 6,000㎡		①	②	③	④	⑤

4. 부동산관리신탁이 건축자산을 보전·활용하는 데 도움이 될 것이라고 생각하십니까?

전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	어느 정도 그렇다	매우 그렇다
①	②	③	④

5. 건축자산을 신탁하는 경우 (최초 계약의) 신탁기간은 어느 정도가 바람직하다고 생각하십니까?

- ① 5년 미만                      ② 5년 이상 ~ 10년 미만                      ③ 10년 이상 ~ 15년 미만  
 ④ 15년 이상 ~ 20년 미만                      ⑤ 20년 이상                      ⑥ 소유자 사망 시까지  
 ⑦ 영구

[ 1순위:(     ), 2순위:(     ) ]