

성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한

민간주도 맞춤형 지원주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제

2023년 6월 20일(화) 오후 2시

국회의원회관 제3세미나실

성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한
민간주도 맞춤형 지원주택(HOPE HOUSE)
개발의 필요성과 실제 세미나

■ 개 최 일 : 2023년 6월 20일(화) 오후 2시

■ 장 소 : 국회의원회관 제3세미나실

■ 공동주최 : 국민의힘 국회의원 최재형 · 호산나대학 · 사단법인 온울

■ 프로그램

개 회

14:00 ~ 14:15

개회사 최재형 국회의원

환영사 우창록 명예회장(법무법인(유) 율촌)

축 사

내외빈 소개 및 사진촬영

발제 및 토론

좌장 : 박은수 원장(한국의료분쟁조정중재원)

14:15 ~ 15:15

주제 발표(1)

「HOPE HOUSE 개발의 필요성과 실제」

이동귀 학장(호산나대학), 김희선 팀장(코오롱이앤씨 개발사업팀)

15:15 ~ 15:25

주제 발표(2)

「HOPE HOUSE 건설·유지를 위한 자산관리 방안」

배정식 고문(법무법인 가온)

15:25 ~ 15:55

토론(1) 배광열 변호사(사단법인 온울)

토론(2) 박형진(발달장애인 자녀 부모)

토론(3) 김진아 부장(서울주택도시공사 주거복지사업부)

15:55 ~ 16:15

종합토론 및 정리

목 차

개회사 / 최재형(국민의힘 종로구 국회의원)	6
환영사 / 우창록(법무법인(유) 올촌 명예회장)	8
축 사 / 김기현(국민의힘 당대표)	9
축 사 / 김현동(서울주택도시공사 사장)	10
[주제발표 1]	
HOPE HOUSE 개발의 필요성과 실제 / 이동귀 · 김희선	13
[주제발표 2]	
HOPE HOUSE 건설 · 유지를 위한 자산관리 방안 / 배정식	37
토론문	53

개회사



최재형

안녕하십니까.

국회 보건복지위원회 소속 국민의힘 종로구 국회의원 최재형입니다.

성인기 발달장애인을 위한 민간 주도의 맞춤형 주거모형을 개발하고자 마련된 「성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 민간주도 맞춤형 지원 주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제」 세미나에 참석해주신 내외빈 여러분께 감사 인사를 드립니다.

아울러 토론회를 함께 주최해주신 법무법인(유) 율촌 우창록 명예회장님과 호산나대학 이동귀 학장님을 비롯한 관계자 여러분께 감사드립니다.

또한 바쁘신 가운데 좌장을 맡아주신 박은수 한국의료분쟁조정중재원 원장님과 주제발표를 해주실 이동귀 호산나대학 학장님, 김희선 코오롱이앤씨 개발사업팀 팀장님, 배정식 법무법인 가온 고문님, 그리고 심도있는 토론을 해주실 배광열 사단법인 온울 변호사님, 발달장애인 자녀 부모님이신 박형진님, 김진아 서울주택도시공사 주거복지사업부 부장님께도 고마움을 전합니다.

지난해 9월 정부가 처음 발표한 ‘발달장애인 실태조사’ 결과에 따르면, 모든 일상생활에 도움이 필요한 발달장애인과 의사소통이 거의 불가능한 발달장애인은 10명 중 2명으로 나타났고, 발달장애인 대다수가 부모로부터 돌봄을 받고 있었습니다.

이처럼 발달장애인이 가족의 돌봄에 전적으로 의지하는 상황에서 부모나 보호자가 사망할 경우 가족이 선택할 수 있는 주거 대안이 시설 이외에는 없기 때문에 성인기 발달장애인의 지역 자립 기반 구축이 시급하다는 지적이 나옵니다. 실제로 발달장애인 가족이 겪는 어려움 가운데 보호자 사후에 대한 막막함이 가장 크고, 발달장애인도 혼자 남겨진다는 두려움을 가장 걱정하는 것으로 드러나기도 했습니다.

발달장애인은 장애 정도와 관계없이 평생에 걸친 돌봄이 필요한 경우가 대부분이기 때문에 국가와 지역사회의 관심과 지원이 절실합니다.

최근 여러 지방자치단체와 서울주택도시공사 등이 장애인에 대한 주거 사각지대 해소 및 주거 복지 실현을 위해 임대주택을 공급하는 등 다양한 정책을 펼치고 있는 것은 매우 바람직하다고 생각합니다.

그러나 이와 같은 주거지원 역시 공공주도의 한계와 맞물려있습니다. 대부분의 공급이 임대주택 방식으로 이루어져, 각기 다른 특성과 욕구를 지닌 성인기 발달장애인이 자신에게 적합한 주거 대안을 선택하기에는 제한적일 수밖에 없기 때문입니다.

이제 발달장애인도 주택 시장의 소비자로서 자신의 여건에 맞는 주거 대안을 선택하고 자립 생활을 실천할 수 있도록 민간 주도의 맞춤형 지원주거 모델 개발에 나서야 할 때입니다.

오늘 세미나를 시작으로 다양한 형태의 지원주택이 개발되고, 자립가능한 성인기 발달장애인이 그들의 삶의 방식에 맞는 주택을 선택할 수 있기를 기대합니다. 저 역시 보건복지위원회 위원으로서 오늘 논의되는 내용을 꼼꼼히 살펴 발달장애인의 안정된 주거환경을 위해 힘을 모으겠습니다.

감사합니다.

2023년 6월 20일

환영사



우 창 록

안녕하십니까. 법무법인(유) 율촌 명예회장 우창록입니다.

존경하는 최재형 의원님, 이동귀 학장님과 함께 이번 「성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 민간주도 맞춤형 지원주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제」 세미나를 개최하게 된 것을 영광으로 생각합니다.

오늘 세미나는 성인기 발달장애인의 삶의 방식에 맞는 민간주도의 맞춤형 지원주거 모델을 개발하여 발달장애인도 주택시장의 소비자로서 각자의 생활여건에 적합한 주거를 선택할 수 있는 사회가 되는데 앞장서고자 준비한

자리입니다.

무엇보다 본 세미나의 지원주택 모델인 HOPE HOUSE는 장애자녀 부모님들의 소망을 실현하기 위한 노력의 일환이기도 합니다. 저는 살아오는 과정에서 장애 자녀를 둔 부모들로부터 그들이 세상을 떠난 후에 자녀가 어떻게 살아갈지 걱정하며 단 하루라도 자녀보다는 오래 살아야 한다는 간절한 외침을 수도 없이 들었습니다. HOPE HOUSE가 그들에게 희망의 초석이 되기를 기대합니다.

최근 많은 지방자치단체에서는 장애인의 안정적인 지역사회 자립생활을 구축하기 위해 다양한 지원주택을 마련하고 있습니다. 발달장애인의 자립과 자기결정권을 보장받을 수 있도록 사회적 지원체계가 뒤따라야 한다는 시대적 지표라고 볼 수 있습니다.

그러나 공공주도 지원주택의 경우, 제한된 주거 기간과 임대 형식이라는 획일화된 주거유형이 대다수를 차지하는 한계가 존재하여 발달장애인이 자신의 여건에 적합한 주거 모델을 선택하기에는 부족하다는 목소리가 들려오고 있습니다.

이러한 시점에 개최된 오늘 세미나에서 새로운 형태의 민간주도 지원주택 모델에 대하여 함께 고민해보고, 발달장애인들이 그들의 삶의 방식에 맞는 주거를 선택하여 안정적으로 자립할 수 있도록 많은 토론이 이루어졌으면 합니다. 그럼으로써 HOPE HOUSE가 실제 개발까지 이어지도록 힘을 모을 수 있는 계기가 마련되기를 바랍니다.

끝으로 좌장을 맡아주신 박은수 원장님, 발제를 맡아주신 이동귀 학장님, 김희선 팀장님, 배정식 고문님 그리고 토론을 맡아주신 여러 전문가님들과 오늘 토론회에 참석해주신 모든 분들에게도 감사의 말씀드립니다. 무엇보다 항상 건강하시기를 바랍니다.

감사합니다.

2023년 6월 20일

축 사



김 기 현

안녕하십니까. 국민의힘 대표 김기현입니다.

먼저 「성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 민간주도 맞춤형 지원 주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제」 세미나 개최를 진심으로 축하드립니다.

아울러 바쁘신 의정활동에도 불구하고 뜻깊은 논의의 장을 마련해 주신 최재형 의원님과 사단법인 온을, 그리고 현장에서 발달장애인의 목소리를 모아 주신 호산나대학 이동귀 학장님께 감사의 말씀을 전합니다.

작년 기준 국내 발달장애인은 약 25만 명으로 전체 등록장애인 중 9.65%를 차지했으며, 이 비율은 지난 10여 년 간 꾸준한 증가 추세를 나타내고 있습니다.

윤석열 정부는 국정과제 중 하나로 장애인 자립 지원 확대를 선정하고, 장애인 당사자의 필요에 맞는 주거 형태를 제공하고자 다양한 방안을 모색하고 있습니다. 특히 제6차 장애인정책종합 계획을 통해 장애인 맞춤형 통합 지원 및 자립·주거 결정권 강화를 9대 정책분야로 삼은 바, 이를 집중 추진하고 있습니다.

그러나 이러한 정부의 노력에도 불구하고 공공주도와 민·관협력에 의한 지원주택만으로는 각자 다른 발달장애를 가진 당사자들에게 충분한 주거 선택지를 제공하기 어렵다는 지적이 지속적으로 제기되고 있는 실정입니다.

작금의 상황에서 오늘의 세미나는 매우 시의적절한 의미를 가질 것입니다. 모쪼록 오늘 세미나를 통해 새로운 형태의 민간주도 지원주택에 대한 다양한 의견들을 적극 제안해주시기 바랍니다. 저와 국민의힘은 발달장애인 자립과 주거 지원 정책에 대한 여러분의 고견에 늘 귀를 기울이겠습니다.

다시 한 번 의미 있는 세미나의 개최를 축하드리며, 참석하신 모든 분들의 건강과 행복을 기원합니다. 감사합니다.

2023년 6월 20일

축 사



김 현 동

여러분, 반갑습니다.

서울주택도시공사 사장 김현동입니다.

먼저, 「성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 민간주도 맞춤형 지원주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제」 세미나 개최를 진심으로 축하드립니다.

아울러 의미 있는 자리를 마련해 주신 최재형 의원님과 사단법인 온을, 그리고 호산나대학 관계자 여러분께 감사의 말씀을 드립니다. 또한, 고견을 나누고자 귀한 시간 내주신 좌장과 발제자 및 토론자 여러분께도 고마움을 전합니다.

서울시는 2016년 공동생활가정 방식을 준용한 지원주택 시범사업을 노숙인·장애인 대상으로 실시하였으며, 2018년 5월에는 「서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례」 제정으로 안정적인 기반 아래 장애인의 독립 주거공간을 확보하기 위해 나서고 있습니다.

우리 서울주택도시공사 역시 장애인과 노인, 정신질환자 등 주거약자들이 자립생활을 할 수 있도록 주택과 주거 유지 서비스를 제공하는 등 지원주택 공급을 지속하고 있습니다. 특히, 장애인 지원주택의 경우 가정 내 편의시설을 설치하여 입주자의 주거복지 증진을 도모하고 있습니다.

그럼에도 불구하고 발달장애인 삶의 방식에 맞는 다양한 주거 유형을 마련하여 선택할 수 있도록 해야 한다는 지적이 나오고 있는 것이 현실입니다.

그런 점에서 각기 다른 환경에서 살고 있는 발달장애인의 주거 욕구를 충분히 충족시키는 주택을 개발할 수 있도록 구체적인 논의를 하는 오늘 이 세미나가 더욱 시의적절하고 의미있다고 생각합니다.

오늘 세미나를 통해 지자체 주도형, 사회복지법인 주도형 주거지원 형태가 아닌 민간 주도형 지원주택 모델에 대해 꼼꼼히 살피고, 새로운 방향성을 모색할 수 있길 기대합니다.

다시 한번 「성인기 발달장애인의 지역사회 자립을 위한 민간주도 맞춤형 지원주택(HOPE HOUSE) 개발의 필요성과 실제」 세미나 개최를 축하드리며, 함께해주신 모든 분들의 건강과 행복을 기원합니다.


감사합니다.

2023년 6월 20일

주제발표 1

HOPE HOUSE 개발의 필요성과 실제


이동귀(호산나대학 학장) · 김희선(코오롱이앤씨 개발사업팀 팀장)



주제발표

HOPE HOUSE 개발의 필요성과 실제

발표자 : 이동귀 (호산나대학 학장)

 호산나대학
Hosanna College



발달장애 자녀를 둔 부모님

내일을 알 수 없는 세상에서
발달장애 자녀를 둔 부모님들의 최대 관심사는
현재 살고 있는 주거 환경과 유사한 환경에서 전문가의 도움을 받으면서
내 자녀의 장애 특성과 장애정도가 유사한 구성원들과 공동체의 삶을 이루는 것

중앙정부 및 지방자치단체

최근 공공차원에서
성인기 발달장애인의 자립생활 실천을 위하여
자립생활주택, 장애인지원주택 및 공동생활가정 등 다양한 형태로 실시하고 있으나,
주거기간의 제한 및 획일화된 주거 유형과 주거지원서비스가 일반적이라 하겠다.
따라서 성인기 발달장애인의 삶의 방식에 맞는 새로운 개념의 '자립생활' 실천을 위한
다양한 형태의 주거모델과 주거지원서비스 개발이 필요하다

3

HOPE HOUSE 개발의 필요성

HOPE HOUSE 개발의 필요성

- I. 발달장애인의 인구 · 사회학적인 변화
- II. 부모사후 대비 측면
- III. 정부지원 의존성을 줄이는 해결방안 모색
- IV. 복지와 건축을 접목한 지역사회 통합형 주택건축 용이

I. 발달장애인의 인구 · 사회학적인 변화

01. 발달장애인의 인구 증가 및 평균 수명의 증가

등록 발달장애인(지적, 자폐성) 현황



*자료 : 보건복지부, 장애인등록 현황(2022년).

☑ 평균 수명이 증가한 반면

조로현상으로 성인기의 삶이 짧은 대신 노년기의 삶이 길다

☑ 부모의 성인기, 노년기를 통해서 자녀보호의 주 역할 감당

☑ 노령의 부모가 노년기 장애자녀를 돌보는 1가구 2세대 노인 가구 발생

02. 발달장애인의 경증화 추세

- ▣ 이성교제와 결혼 문제 대두
- ▣ 장애정도에 따른 다양한 욕구 충족 위한 다양한 주거형태와 주거서비스 개발의 필요성 대두

03. 의무고용제도 강화조치 및 중증장애인을 위한 공공일자리 증가 등으로 취업 기회 확대

- ▣ 의무고용제도 강화조치 및 중증장애인을 위한 공공일자리 증가 등으로 취업 기회 확대

7



8

Ⅱ. 부모사후 대비 측면

01. 부모사후 장애자녀를 위한 평생대책을 수립할 때 주거배치는 재산분배에 있어서도 가장 많은 비용을 차지할 뿐만 아니라 어디에서(물리적인 환경), 누구와 함께 살며(동거인), 누가 돌봐 줄 것인가(장래보호자) 등이 결정되는 가장 중요한 핵심 요인이다

- ❑ 부모사망이나 건강악화로 인한 전이가 갑자기 발생할 경우 가족이 선택할 수 있는 주거대안이 없다
- ❑ 부모, 발달장애 자녀 모두에게 양질의 노년기 삶 보장
- ❑ 비장애 형제의 장차 장애 형제 보호의 부담 줄일 수 있다
- ❑ 결혼한 발달장애 부부의 일상생활 및 결혼생활 등 통합적 관리 가능

02. 장애 자녀에게 합법적 재산 증여

- ❑ 장애자녀에게 5억원 한도 증여할 경우 증여세 과세가액에 포함되지 않을 뿐만 아니라, 증여자 사망 시에도 상속재산으로 합산되지 않으므로 합법적으로 장애자녀에게 조기 재산 증여 가능하다

9



Ⅲ. 정부지원 의존성을 줄이는 해결방안 모색

Ⅲ. 정부지원 의존성을 줄이는 해결방안 모색

- ❑ 부모사후 대비한 성인기 이후 삶을 위한 주거지원, 돌봄지원, 고용지원 및 후견인제도 등의 통합적 지원 보다는 단편적이고 단기적인 서비스 제공이 이루어지므로, 부모가 더 이상 돌볼 수 없을 때 시설에 입소하지 않고 지역사회에서 생활할 수 있는 대책 필요
- ❑ 주거기간의 제한
- ❑ 장애종류, 장애특성과 장애정도 유사한 입주자 구성의 어려움
- ❑ 공급자 중심의 획일적인 주거서비스 제공 및 체계적인 지원의 어려움
- ❑ 발달장애인의 자립생활 위한 다양한 주거유형이 지자체중심으로 운영되고 있으나, 비장애인을 위해 건축된 공공임대주택이나 다세대 주택 등의 생활공간에서 지원서비스 제공

11

IV. 복지와 건축을 접목한 지역사회 통합형 주택건축 용이

IV. 복지와 건축을 접목한 지역사회 통합형 주택건축 용이

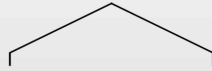
- ☑ 주택규모 및 실내디자인 등을 자유롭게 선택할 수 있다.
- ☑ 대중교통 및 편의시설 등 접근성 용이한 거주지 선택할 수 있다.
- ☑ 사생활과 공동체생활 및 질적 삶을 위한 맞춤형 주거 공간디자인 용이하다.
- ☑ 자신의 주거 공간은 개인의 취향에 따라 꾸밀 수 있기 때문에 자신의 집과 같은 환경 조성할 수 있다.

13

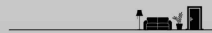


HOPE HOUSE 개발의 실제

HOPE HOUSE 개발의 실제



- I . HOPE HOUSE의 철학과 가치
- II . HOPE HOUSE의 목적과 기능
- III . HOPE HOUSE의 특별성
- IV . 공공주도 지원주택과 HOPE HOUSE의 차별성



I . HOPE HOUSE의 개요

01. HOPE HOUSE의 철학과 가치

- 내 자녀도 전문가의 도움을 받는 주거환경에 배치 된다면, 독립하여 자립생활을 성공적으로 할 수 있다는 부모의 확고한 믿음이 있어야 한다.
- 발달장애인 본인의 자립 욕구와 의지가 있어야 한다.
- 본인 소유주택에서 발생하는 주거비는 본인의 개인소득 등으로 일정부분 감당할 수 있어야 한다.
- 발달장애인도 ‘자립적인 성인’으로써 지역사회에서 독립적으로 살아갈 수 있다는 ‘사회적 인식개선’에 기여한다.
- 발달장애인의 장애정도와 요구에 따른 다양한 민간주도형 주거모델 개발에 유용한 자료로 활용될 수 있다.
- 국내 최초 발달장애인을 위한 한국형 민간주도의 노화 단계별 연속형 지원공유주택이다.

이상에서 자녀의 조기 자립에 대한 부모의 확고한 믿음과 발달장애인 본인의 분명한 자립 의지와 욕구가 있을 때 사회적으로 발달장애인의 자립을 위한 다양한 주거 모델과 전문화된 주거지원생활서비스의 개발이 사회적으로 공론화 될 것이다.

결과적으로 발달장애인의 장애 특성, 장애 정도 및 부모의 경제능력과 발달 장애 당사자의 소득능력 등에 따른 다양한 공공 및 민간주도 주거 모델이 개발 됨으로서, 발달장애인도 비장애인인과 마찬가지로 주택시장의 소비자로서 자신의 여건에 적합한 주거대안을 선택할 수 있게 될 것이다.



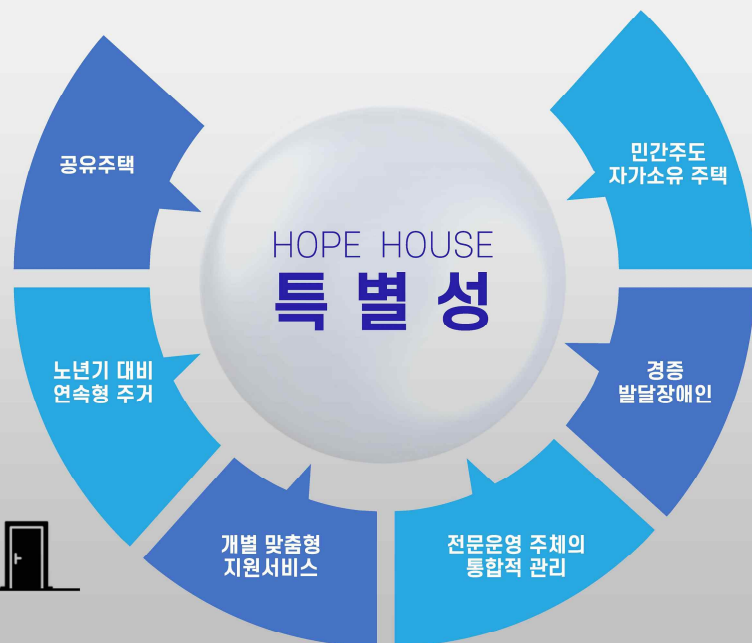
II. HOPE HOUSE의 목적과 기능

II. HOPE HOUSE의 목적과 기능

- 01 | 우리나라 최초의 경증발달장애인을 위한 **한국형 민간주도의 맞춤형 지원주거 모델**
▶ 부모 사후 발달장애인의 지역사회 온전한 자립위한 '지원주택모델'과 '공유주택' 주거 유형이 결합된 지원주거 모델이다.
- 02 | 부모가 매입하여 **자녀에게 증여함**
▶ 주택 구입은 장애자녀를 위한 평생대책의 일환으로서 장애자녀 소유주택이다.
- 03 | 부모들이 함께 출자하여 **공동으로 주택을 구입, 건축**
▶ 30~40명의 성인기 발달장애인의 부모들이 함께 출자하여 지원하는 주택이다.
- 04 | **사람중심(Person-centered), 관계중심기반(Relationship-centered)의 공동체 생활**
▶ 성인기 다양한 연령(만18세~59세)대의 경증발달장애인들이 개별 독립 플랫폼과 거실, 현관, 주방, 사무실등을 공유하는 공유주택(Shared House) 개념의 주택이다.
- 05 | 부모 사후 대비 독립적인 삶을 훈련하는 **물리적, 사회·심리적인 공간**
▶ 주택 운영주체로부터 개인의 필요와 욕구에 적절한 범위와 강도의 개별화된 전문지원 서비스를 받는 공간이다.
- 06 | **지원생활 담당관리자(support worker)가 상시 거주하는 주택**
- 07 | 부모 사후 자녀의 질적 삶이 평생 보장되는 **연속형 케어 지원주거 모델**

Ⅲ. HOPE HOUSE의 특별성

Ⅲ. HOPE HOUSE의 특별성



01. 왜 민간주도 주거모델이어야 하나?

발달장애인이 지역사회에서 살고 싶은 주거환경 선택할 권리 보장

장애종류, 장애특성, 장애정도 고려한 거주자 구성의 용이

주거기한의 제한 없이 영구주거

전문주택운영주체에 의한 서비스 전달체계의 일원화로 맞춤형 개별지원 및 통합적 지원체계 구축 용이

발달장애인의 욕구와 필요에 부합하는 다양한 주거대안 개발 유도과 주택 소유권 구조의 변화 유도

21

02. 왜 공유주택(Shared House)이어야 하나?

공유주택(Shared House)이란

공동된 특성이나 관심사를 가진 1인 가구들이 모여 개인 침실은 각 개인이 독립적으로 사용하고, 부엌이나 식당 거실 같은 공동공간은 개인의 욕구에 따라 공유하는 새로운 유형의 주택을 말한다.

경제적인 측면

타인과 주거공간을 공유함으로써 주거비 등의 경제적인 비용 절감 효과

실제적 측면

‘자립’이라는 주거의 목적과 뜻이 같은 경증발달장애인 1인 가구가 모여 커뮤니티를 이루어 공동체 생활함으로써 발달장애인의 최대 약점인 협력과 책임감 신장

사회적·정서적 측면

장애 정도와 특성이 유사한 다양한 연령대의 성인기 남·여 구성원들이 함께 거주 함으로서 외롭지 않을 뿐만 아니라, 가족과는 다른 재미있는 상호작용을 통하여 심리적인 안정감 및 사회성 개발에 도움

자립적인 측면

공동체 생활함으로써 자기 결정권의 범위와 수준이 높아질 뿐만 아니라 개별화된 전문지원 서비스가 평생 지원됨으로서 개인적인 성장과 발전의 기회가 확대됨

22

03. 왜 개별 맞춤형 지원서비스가 성공적인 자립생활의 핵심 요소인가?

발달장애인은 다른 유형의 장애인과는 달리 평생 가족의 지속적인 보호와 지원이 필요한 인구집단이다.
따라서 성인이 발달장애인이 부모보호로부터 독립하여 지역사회에서의 자립생활이 과연 가능할까?
가능하다면 주거와 함께 제공되어야 하는 필수 지원체계는 무엇인가?

개별화된 맞춤형 주거지원서비스

거주자의 장애 정도와 특성 및 욕구와 필요에 따른 맞춤형 생활지원서비스를 전문가가 조직화하여
다양한 방식으로 제공하는 것이 '성공적인 자립생활'의 핵심이다.

성인이 발달장애인의 '자립생활'이란 비장애인들의 매일의 반복적인 일상처럼 아침에 일어나서 식사하고, 출·퇴근 하고, 주말에는
개인의 취미·여가생활 및 종교 활동 하는 등 평범한 시민으로서의 역할을 감당하는 삶의 방식을 의미한다.

23

04. 왜 노화에 따른 연속형 케어 주거모델이어야 하나?



HOPE HOUSE의 철학과 목적이 부모사후를 대비한 평생 주거모델임을 고려할 때
HOPE HOUSE 입주민의 노화 대비 연속형 케어 주거모델로 건축될 필요가 있겠다.
삼성 노블 카운티를 살펴보면 독립생활 가능한 '일반세대' 입주 후 노화 정도에 따라
공동간병인 근무하는 세대 등으로 이동하는
우리나라 유일의 연속형 케어 시니어 주거 모델이다.



장차 HOPE HOUSE 입주민의 노화 고려할 때
노블카운티의 연속형 케어 시스템을 벤치마킹할 필요 있겠다.



24

05. 왜 전문운영 주체에 의한 통합적 관리여야 하나?



현재 지원주택서비스 제공기관의 운영 모니터링 시스템이 없기 때문에 공급자 중심의 획일적인 주거서비스 제공 및 종사자의 전문성 부족



신뢰할 수 있는 전문운영주체에 의한 주거, 고용, 재정, 권리보장 위한 법적 부분 등의 통합적 관리 통하여 서비스 전달 체계의 일원화 및 맞춤형 개별지원 체계 구축 용이

25

Ⅲ. HOPE HOUSE의 특별성



공유주택(Shared House)의 장점과 삼성 노블카운티의 노화정도에 따른 연속형 케어 주거모델의 벤치마킹 및 운영 주체가 고용한 전문 인력으로 부터의 통합적 지원 서비스가 지원됨으로서, 부모보호로부터 독립하여 온전한 자립생활을 희망하는 발달장애인과 그 가족 위한, 한국형의 혁신적 평생주거모델



26

IV. 공공주도 지원주택과 HOPE HOUSE의 차별성

IV. 공공주도 지원주택과 HOPE HOUSE의 차별성

구 분	사회복지주도형	지자체주도형		민간주도형
종 류	장애인공동생활가정 (보건복지부)	자립생활주택 (지자체)	장애인지원주택 (서울시)	맞춤형 지원공유주택 (부모)
법적근거	장애인복지법	지자체 조례		민간임대주택특별법
목적 및 기능	지역 내 가정과 같은 환경에서 공동생활	발달장애인이 지역사회에서 자립생활을 할 수 있게 하는 주거대안		발달장애인의 자기 소유의 평생 주거대안
이용대상	만18세 이상 등록장애인	주거시설 되소 장애인	만18세 이상 독립 주거를 희망하는 장애인	만18~59세 미만 경증발달장애인
거주기간	기간제한 없음	최장 7년	최장 20년	평생주거
주거형태	지역사회 다세대 주택 / 아파트	-전세임대주택 (아파트, 다세대, 단독주택) -공공임대주택(LH, SH)	-공공임대주택(LH, SH) -자가주택	발달장애인의 자가 공유주택
주택계약 주체	지자체, 운영기관	지자체, 위탁운영기관	-자가형 : 개인(당사자) -체험형 : 서울시	발달장애인의 본인
입주인원 (주택당)	4명	2~3명	1~3명	40명(택지 결정 후 조정)
비 용	-인건비, 관리운영비는 지자체가 예산지원 -생활비 : 20~30만원(월~금 운영) 개인부담	-임대료, 관리비 등은 지자체가 예산지원 -식비, 소모품비 등 일상생활비는 개인이 부담	보증금, 임대료, 관리비, 생활비 개인부담	주택관리비, 재산세, 생활비, 주거유지비 전액 개인 부담

*국내 발달장애인의 자립생활을 위한 공공주도 지원주택과 HOPE HOUSE의 차별성

발달장애인의 자립위한 주거와 지원 옵션

* 발달장애인의 자립위한 주거와 지원 옵션

주거 옵션				지원 옵션		
1. 누구와 살기를 원하나?	2. 어떤 유형의 주거형태에서 살기를 원하나?	3. 내가 살고 있는 집 소유권은 누구에게 있나?	4. 나의 가정생활을 관리하는 사람은 누구인가?	1. 누구와 살기를 원하나?	2. 지원수준(양)	3. 지원의 대가는 누가 지불하나?
<ul style="list-style-type: none"> - 나 혼자 - 가족 - 룸메이트 - 여러 사람과 함께 	<ul style="list-style-type: none"> - 집, 아파트 - 부모집 - 공동체생활 주택 - 그룹 홈 - 시설 	<ul style="list-style-type: none"> - 발달장애인 당사자 - 가족 - 룸메이트 - 에이전시 - 중앙정부 / 지자체 	<ul style="list-style-type: none"> - 발달장애인 당사자 - 가족 - 룸메이트 - 에이전시 - 지자체 	<ul style="list-style-type: none"> - 보조 장비 - 가족 / 친지 - 룸메이트 - 자원봉사자 - 이웃 - 고용직원 	<ul style="list-style-type: none"> - 사례관리 - 시간제 - 진일제 	<ul style="list-style-type: none"> - 발달장애인 당사자 - 가족 - 룸메이트 - 에이전시 - 중앙정부 / 지자체
				<p>*가족지원 이후 운영주체가 고용한 직원에 의한 지원이 일반적이다.</p>	<p>*사례관리 : 제한된 지원만 받을 수 있다. (교육, 고용, 교육, 건강과 안전 등에 대한 지원 받을 수 있으나 개인적인 지원은 받지 못한다)</p> <p>*시간제 : Semi-독립주거에 적합</p> <p>*전일제 : 지속적으로 일상 생활 전반에 대해 지원</p>	<p>*장애인 당사자 ; 장애인 연금</p> <p>*부모 ; 중여</p>

*출처 : Doyle, Jane. (2013) Community Living Option Martrix, Center for Independent Futures.



HOPE HOUSE의 Space Program

발달장애인을 위한 민간주도 맞춤형 공유 주택

“Hope House”

2023.06.20

KOLON

Benchmarking : Sweetwater Spectrum

<https://sweetwaterspectrum.org/>

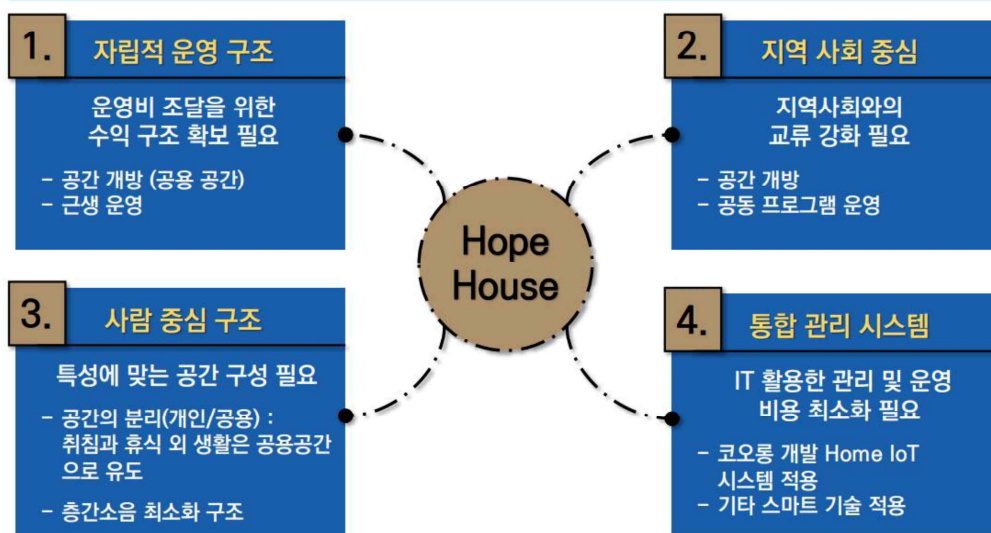
Sweetwater Spectrum의 생활 지원 모델은 공동 주택을 기반으로 하며, 생활 기술 훈련, 평생 교육, 정원 가꾸기, 미술/음악, 운동 및 건강한 라이프스타일을 지원하는 개별적이고 맞춤형 프로그램을 통해 입주민들의 성장과 공동체의 즐거움을 선사합니다



- 미국 소노마시 (2013)
- 16명의 입주자 시설
- Pilot으로 시작했으나 9년간 성공적 운영중
- 70평 규모 커뮤니티 공간, 주방, 운동 스튜디오, 미디어실, 도서관 및 유기농 농장
- 푸드뱅크, 동물보호 자원봉사 등 지역 활동 참여

33

지속가능성을 위한 개발 조건



34

[공간구성소개]

개인 공간

1인실과 2인실 구성

- 1개 층 최대 10명 거주 : 층별 커뮤니티 형성 및 관리의 효율 고려
- 개인 공간 내 주방 설비 제외 : 안전 및 입주민 건강 고려

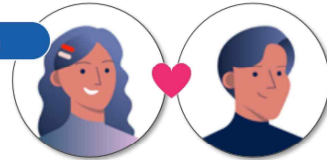
Single Room



- ✓ 전용 12평 규모
- ✓ 거실 + 침실1 + 욕실1 구성
- ✓ 플퍼니시드 (가구&가전)
- ✓ 면적표 (예시)



Double Room



- ✓ 전용 18평 규모
- ✓ 거실 + 침실2 + 욕실1 구성
- ✓ 플퍼니시드 (가구&가전)
- ✓ 면적표 (예시)



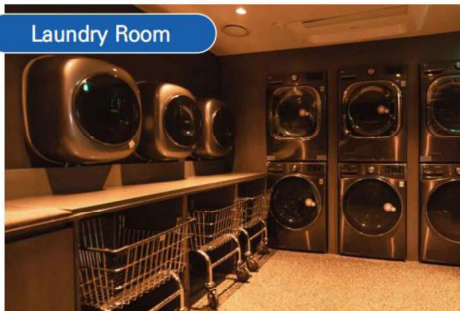
35

[공간구성소개]

공유 공간

개인 공간에 있기 보다는 공유 공간으로 나와서 함께 어울릴 수 있는 프로그램 구성
- 10명 이하 중·소그룹 단위 중심

Laundry Room



- ✓ 위치 : 1층, 1개소
- ✓ 규모 : 세탁기 3, 건조기 3, 정리대 구성 크기
- ✓ 용도 : 의류의 세탁 · 건조 및 정리 공간
- ✓ 기타 : 자동 세제 투입 및 반복적/동일한 동선 유도로 스스로 할 수 있는 환경 구성

Home Gym



- ✓ 위치 : 1층, 2개소
- ✓ 용도 : 단체 운동 공간 1, 개인 운동 공간 1
- ✓ 요소 : 재미요소○, 위험요소×
 - 게임처럼 즐기는 운동 및 IoT통합 운동량 측정
 - 동작을 따라할 수 있는 대형 모니터 설치
 - 음악을 들으며 신나게 할 수 있는 오디오 설치

36

[공간구성소개]

공유 공간

개인 공간에 있기 보다는 공유 공간으로 나와서 함께 어울릴 수 있는 프로그램 구성
- 10명 이하 중·소그룹 단위 중심

Multi Room



- ✓ 위치 : 1층, 2개소 (외부인 이용 고려)
- ✓ 규모 : 최대 15인 규모 공간
- ✓ 용도 : 다양한 교육 및 모임 공간으로 활용
- ✓ 기타 : 이동 및 조합이 용이한 테이블 세트 배치, 공간 대여 통한 수익 창출 고려

Soundproof Room



- ✓ 위치 : 1층, 1개소 (외부인 이용 고려)
- ✓ 규모 : -
- ✓ 용도 : 소음을 야기하는 모든 활동 공간
- ✓ 기타 : 방음 설비, 기본 악기 세팅, 공간 대여 통한 수익 창출 고려

37

[공간구성소개]

공유 공간

개인 공간에 있기 보다는 공유 공간으로 나와서 함께 어울릴 수 있는 프로그램 구성
- 10명 이하 중·소그룹 단위 중심

Pet Care Room



- ✓ 위치 : 1층, 1개소 (외부인 이용 고려)
- ✓ 용도 : 반려동물의 미용, 목욕 특화 공간
- ✓ 기타 : 펫 드라이룸, 펫 대기공간 배치 고려, 외부 산책로 또는 펫 놀이터 연계 기획

Cinema Room



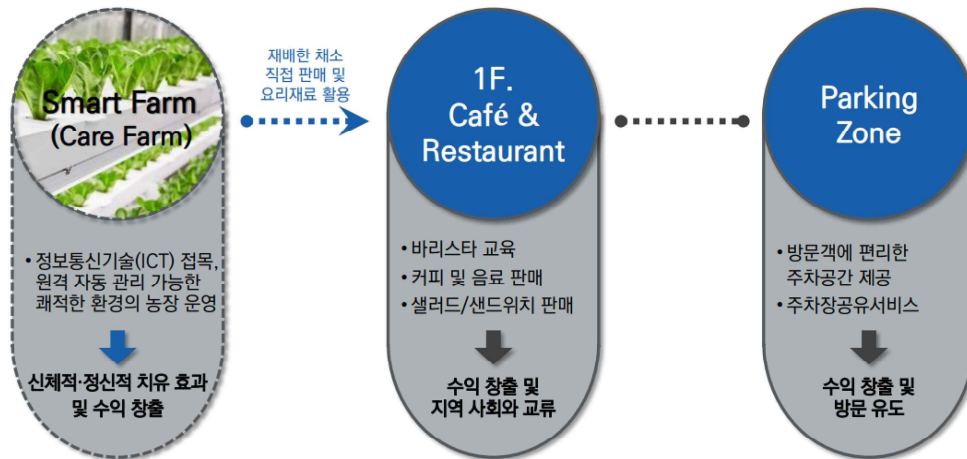
- ✓ 위치 : 1층, 1개소 (외부인 이용 고려)
- ✓ 용도 : 영상 시청 공간
- ✓ 기타 : 방음 설비, 대형 모니터

38

[공간구성소개]

근린생활시설

단순 판매공간으로서의 근린생활시설을 넘어
'입주민의 근무 공간'이자 '지역주민과 만남의 장'으로 활용



39

[운영/관리]

스마트 서비스

외부에서 제어 가능한 조명, 보일러, 생활가전 및 현관 보안 장치
- 낭비 될 수 있는 에너지 사용량 관리 가능

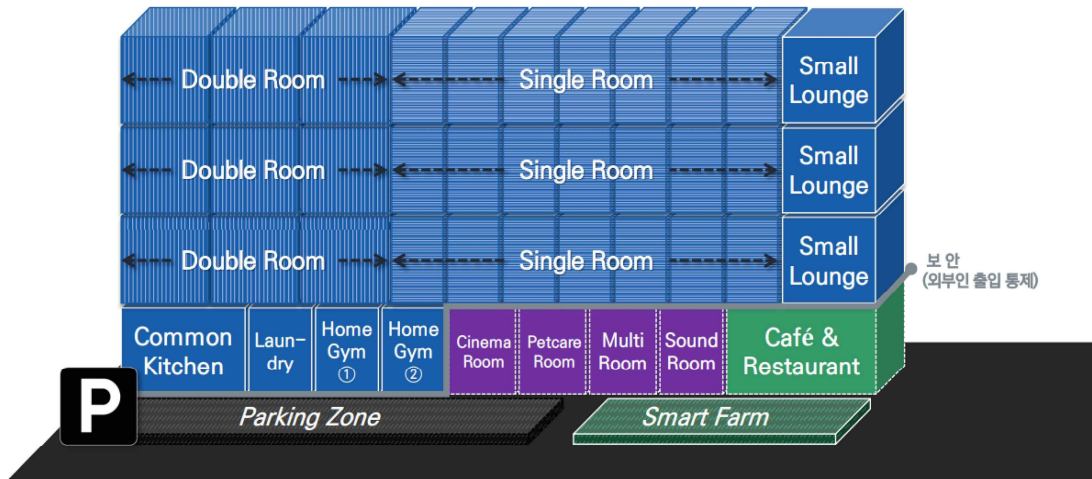


40

[공간구성소개]

전체 공간 구성도 (예시)

- ✓ 2인실 6세대, 1인실 24세대, 총 39명 거주 (연면적 약 1,200평 규모)
- ✓ 층별 입주인 전용 공유공간(Small Lounge) 배치
- ✓ 공간 분류 : 근생 ■, 외부인 대여 가능 공유공간 ■, 입주인 전용 공유공간 ■



41

[추정면적]

건물연면적 (예시)

- ✓ 연면적 규모 1,200평(39명 거주) ~720평(20명 거주) 추정됨
- ✓ 토지용도별 대지규모는 160평~580평 필요

예상 건물 면적

	[ALT 1] 39인 공유주택		[ALT 2] 20인 공유주택	
연면적	1,200평		720평	
주거공간	11개실/층	220평/층	5개실/층	90평/층
공용공간	7개	170평	5개	140평
근생공간	1개	43평	1개	43평

예상 토지 면적

※ 서울시 조례기준

용도지역	건폐율	용적률	[ALT 1] 39인 공유주택			[ALT 2] 20인 공유주택		
			연면적	대지면적	규모	연면적	대지면적	규모
제1종 일반주거	60%	150%	1,212평	580평	B1+F3	715평	380평	B1+F3
제2종 일반주거	60%	200%		440평	B1+F4		280평	B1+F4
제3종 일반주거	50%	250%		350평	B1+F5		230평	B1+F5
준주거	60%	400%		220평	B2+F7		160평	B1+F6

42



주제발표 2

HOPE HOUSE 건설 · 유지를 위한 자산관리 방안

배정식(법무법인 가온 고문)

HOPE HOUSE 건설·유지를 위한 자산관리 방안_신탁활용 중심

(2023. 06.20)

법무법인 가온
패밀리오피스 센터
배 정 식



배정식 본부장
패밀리오피스 센터

업무분야
상속증여자문 / 상속분쟁해결, 신탁-부동산신탁,
상속, 게이신탁, 성년/미성년후견신탁, 공익신탁,
신탁 관련 조세
jsbae@gaonlaw.com
02-3446-5418
010-5329-5445

학력

고려대학교 일반대학원 법학과 수료 (가족법 전공)
서울대학교 금융법무과정(신탁법) 수료
건국대학교 부동산대학원 졸업
한양대학교 경제학과 졸업

경력

現) 법무법인 가온 패밀리오피스 센터 본부장
現) 서울 사랑의열매 모금분과실행부위원장
現) 중앙노인보호전문기관 노인학대사례판정위원
現) 한국후견협회 부회장
現) 금융연수원 강의 : 「신탁전문가과정」 「신탁을 통한 통합자산관리」
前) 하나은행 리빙트러스트센터 센터장

수상/선정내역

은행연합회장 표창 (2021)
베스트뱅크대상 '베스트 상품개발' 수상 (2021), 서울경제신문
법무부장관 표창 (2015)
금융위원장 표창 (2015)

논문/저서

초고령사회를 대비한 신탁활성화방안 - 디지털경제시대 자산관리 패러
다임 변화에 부응하는 신탁서비스를 중심으로-신탁연구(제3권)
신탁의 시대가 온다, 타커스 (2019)
신탁상속, 브랜즈 (2012)

Introduction

법무법인 가온 소개

법
무
법
인
가
온
佳
品

01 조세 부티크

- 2017년 설립된 한국 유일의 조세 부티크 로펌
- <Legal Times> 2022년 Tax분야 Tier 1 선정
- 조세 자문, 세무조사 대응, 조세소송 등 불복 대리

02 패밀리오피스 센터 운영

- 상속, 증여, 신탁 가업승계, 후견 및 가족간 분쟁의 예방과 해결 등 one-stop 서비스 제공
- <한경머니지> '2022 대한민국 상속·증여팀' 평가 로펌 3위 선정

03 기업자문·스포츠&엔터테인먼트 팀 보유

- 기업 일반자문, M&A, 경영권 분쟁, 공정거래, 바이오·헬스케어, 스포츠·엔터테인먼트

3

'2022 대한민국 상속·증여팀' 평가 로펌 3위

매거진 한경

한경BUSINESS

MONEY

hankyung
JOB&JOY

법
무
법
인
가
온
佳
品



순위	회사명	구 분(분야)	연급량 (사례 수)	전문성	고객 서비스	브랜드 평판
1	김앤장	로펌(로펌)	35	4.54	4.06	4.77
2	삼일회계법인	회계·세무(회계법인)	21	4.24	3.71	3.95
3	율촌	로펌(로펌)	20	4.55	4.25	4.40
4	하나은행	금융사(은행)	14	3.93	4.43	4.43
5	가온	로펌(로펌)	11	4.73	4.36	3.82
6	삼성생명	금융사(생명보험)	10	4.30	4.20	4.50
7	삼성증권	금융사(증권사)	9	3.89	3.78	4.22
7	신영증권	금융사(증권사)	9	3.44	3.44	3.44
9	신한은행	금융사(은행)	7	4.14	4.43	4.20
9	KB국민은행	금융사(은행)	7	3.43	4.57	4.43
9	광장	로펌(로펌)	7	4.00	3.57	4.00
9	윌로이트앤진	회계·세무(회계법인)	7	4.29	4.14	4.71
13	디솔	회계·세무(회계법인)	6	5.00	3.63	4.17
13	삼정KPMG	회계·세무(회계법인)	6	3.83	3.67	3.83
15	미래에셋증권	금융사(증권사)	5	4.00	4.40	4.60

*종합 평가는 업권 구분 없이 3개 업체를 선택한 후, 해당 업체에 대한 '전문성', '고객서비스', '브랜드 평판'을 평가함(각각 5점 만점)
설문 분석: 글로벌리서치

한경 머니는 '2022 대한민국 상속·증여팀' 설문 평가에서 '전문성', '고객서비스', '브랜드 평판'을 통한 종합 베스트 선정 외에도 업권별 △텍스 플랜 △가업승계 △국제상속 △신탁 △패밀리오피스 등 세부 분야에 대한 평가도 실시했다. 김앤장은 총 351점을 받았다. 그 뒤를 이어 율촌은 총 195점으로 2위에 올랐으며 3위 가온(149점), 4위 광장(71점), 5위 태평양(53점) 순으로 나타났다.

조세 전문 부티크' 법무법인 가온은 올해 조세 분야의 강점을 내세워 '패밀리오피스센터'를 출범했으며, 상속, 증여, 신탁, 가업승계, 후견 및 가족 간 분쟁(예방) 등 가족과 관련된 포괄적인 전문가 서비스를 원스톱으로 제공하며 이번 평가에서 다크호스로 등장했다.

4

CONTENTS

가
온
佳
品
법
무
법
원

01 :: HOPE HOUSE 자산관리

02 :: 신탁_복지지원 플랫폼

03 :: HOPE HOUSE 신탁

5

CONTENTS

가
온
佳
品
법
무
법
원

01 :: HOPE HOUSE 자산관리

02 :: 신탁_복지지원 플랫폼

03 :: HOPE HOUSE 신탁

6

HOPE HOUSE 자산관리 방향

가
온
佳
品
법
무
법
원

❖ 발달장애인의 평생 거주를 보장하는 주거모델 구축

- HOPE HOUSE 투자금의 안전한 지급관리 모델 필요
- HOPE HOUSE 에 대한 객관적이고 안전한 관리모델 필요

❖ 장애인 자녀 급여소득 및 금융자산의 안전한 관리모델 필요

❖ 장애인 자녀 후견 및 사후 부동산 매각 또는 상속인 귀속 절차 모델 필요

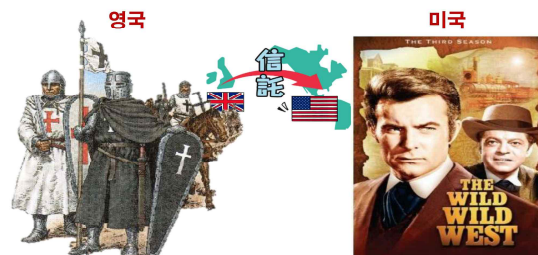
➡ 맞춤형 부동산 개발신탁 + 증여 + 신탁자산관리 + 후견 + 상속설계

7

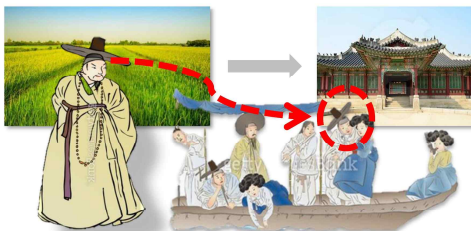
신탁의 이해

신탁의 기원

가
온
佳
品
법
무
법
원



■ 투탁제도 _조선시대 궁방전



■ 청나라_태자 밀건법



8

신탁의 이해

가
운
佳
風
법
무
법
원



김갑부씨(80세)는 병이 깊어져 몸을 움직이기 어려워지자 부모를 잃고 혼자 남은 사랑하는 어린 손자 김손자(10세)가 걱정됩니다.



이배추씨는 수도권 근교에서 배추농사를 짓고 있습니다. 최근 집 근처에서 국립대학교가 이전하였는데, 집값이 많이 올라 학생들이 살 집이 부족하다고 합니다.

9

신탁의 이해

가
운
佳
風
법
무
법
원

김갑부씨와 이배추씨는 어떤제도를 이용하여야 할까요?



10

신탁의 개념과 특성

가
운
佳
品
법
무
법
원

신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자) 간의 신임관계에 의하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산을 이전하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계(§ 신탁법 제2조).

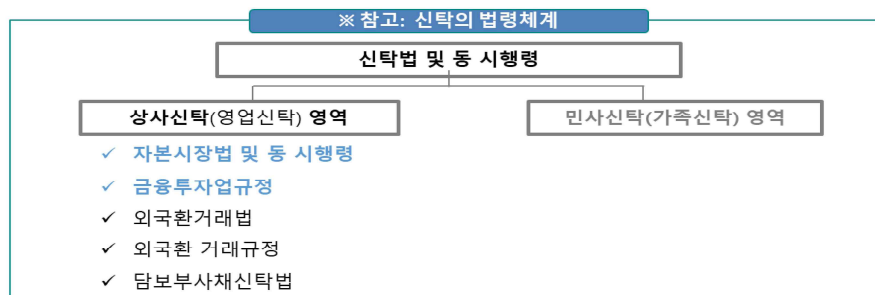
- ① 독립성 : 위탁자 및 수탁자 재산과 독립
- ② 도산격리 : 위탁자 및 수탁자 파산재단에도 귀속되지 않음
- ③ 강제집행금지 : 위탁자 및 수탁자의 채권자도 강제집행이 금지됨
- ④ 신용위험관리 : 수익자가 위탁자 및 수탁자의 신용위험으로부터 안전

11

신탁=종합자산관리 플랫폼

가
운
佳
品
법
무
법
원

● 신탁의 법령체계



【상사신탁】 수탁자가 이익을 얻으 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 신탁을 인수하는 행위

【민사신탁】 계속적이거나 반복적인 방법이 아닌 특정목적의 비영업 신탁을 인수하는 행위

【신탁법】 신탁에 관한 일반 법률

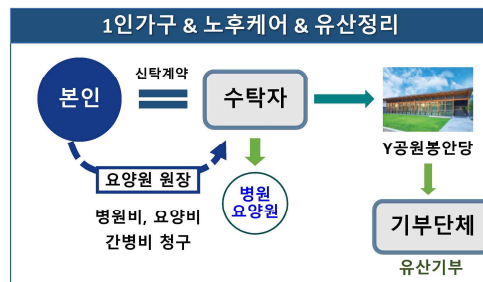
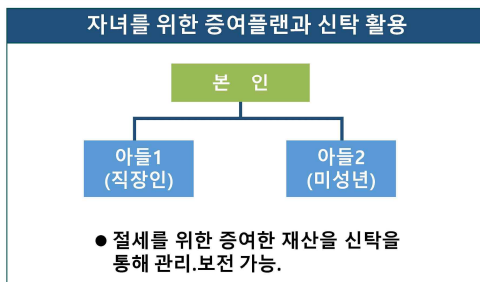
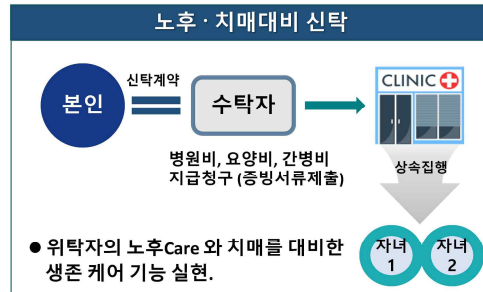
【자본시장과 금융투자업에 관한 법률】 영리를 목적으로 신탁을 업으로 하는 신탁회사를 지도·감독하기 위한 법률 및 동법 시행령

【금융투자업규정】 자본시장법의 하위법규로 자본시장법에서 금융위원회에 위임한사항 또는 신탁회사를 지도·감독하기 위해 필요한 사항을 금융위원회에서 제정한 영업신탁의 실무를 규율하는 신탁관련 법령

12

유언대용신탁_맞춤형 신탁활용

가
온
佳
品
법
무
법
원



13

유언대용신탁_생활형 신탁활용

가
온
佳
品
법
무
법
원

- 기능별 생활형 신탁 _ 금전을 신탁하여 투자활동부터 관리와 상속까지 설계.

①	단순 상속형	▪ 1만원 이상 사후수익자 지정(종교형 + 생활형)
②	관리기능+상속형	▪ 치매대비 대리 관리, 금융사기예방, 생활비+상속
③	운용기능+관리기능 +상속형	▪ 자산운용+관리기능 +상속의 통합서비스
④	연계서비스	▪ 보험금 등 타분야와의 연계 자산관리서비스

14

CONTENTS

가
온
佳
品
법
무
법
원

01 :: HOPE HOUSE 자산관리

02 :: 신탁_복지지원 플랫폼

03 :: HOPE HOUSE 신탁

15

복지지원 신탁활용

가
온
佳
品
법
무
법
원

■ 복지신탁 활용 영역 _ 사회적 케어 또는 복지적 기능을 목적으로 하는 신탁.

①	장애인 보호	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 장애인 자녀를 둔 부모의 마음 '장애인신탁' 활용 ▪ 중증 장애인의 경우 장애인 본인의 의료비, 특수교육비, 간병비 등에 소요되는 금액과 월 생활비 150만원까지 인출 허용
②	미성년 보호	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 학대받은 미성년자녀를 지켜준 신탁활용 ▪ 대기업직원의 유족보상금 관리로 미성년자녀 보호 ▪ 양육비 분쟁방지를 위한 선택 '양육비지원신탁'
③	치매 관리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 후견과 신탁을 결합해 재산관리의 객관성 & 투명성 확보 '성년후견지원신탁' ▪ 임의후견계약과 결합한 신탁활용
④	구조금 자금관리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 범죄피해자 '구조금후견신탁' 범죄피해자지원센터 연계 ▪ 국가재난으로 부모를 잃은 미성년 재산관리를 위한 '보상금신탁'

16

장애인신탁 세제혜택

가
온
佳
品
법
무
법
원

(상증법 \$ 52의2, 상증령 45의2)

현행	세제 혜택
신탁을 활용한 세제혜택	<ul style="list-style-type: none"> 자익신탁방식 (증여 후 신탁) 신탁 위탁자 : 장애인 5억 → 증여세 면제 (과세가액 불산입) 타익신탁방식 신탁 위탁자 : 증여자(부모 등) 5억 신탁 → 이익을 장애인 지급 (단 중증장애인 월 150만원 지급)
보험을 활용한 세제 혜택 (상증세법 제46조)	<ul style="list-style-type: none"> 장애인 수익자 지정 : 연간 4천만원 연금 한도 비과세 → 거치식 (이자로만 활용시 약 10억 수준까지 가능)

17

복지신탁 사례

가
온
佳
品
법
무
법
원

장애인 보호_그룹 홈 자산관리



- 시설장 자금유용 사고 발생
- 서울시사회복지공익법센터의 개선방안 고민 → 신탁 설정

미성년보호_재난사고로 가족없는 미성년보호



- 미성년 자녀를 위한 재난 보상금 신탁관리
- 내용 : 생활비, 학자금 등 필요자금 관리

생전 간병 역할 - 치매상태 신탁 자금관리



- 고령층 노후Care를 위하여 신탁에서 지출관리
- 남는 자산은 생전에 상속설계 완료

범죄피해자 지원을 위한 사회 안전망 역할

범죄피해자
지원센터에서
피해자의 권리를
찾으세요!



- 범죄피해자 구조금 신탁관리 후 지급
- 신탁 + 후견 결합으로 안전한 재산관리

18

CONTENTS

가
온
佳
品
법
무
법
원

01 :: HOPE HOUSE 자산관리

02 :: 신탁_복지지원 플랫폼

03 :: HOPE HOUSE 신탁

19

부동산신탁 활용

가
온
佳
品
법
무
법
원

● 부동산관리 신탁



신탁 사유

- 준공 10년차 빌딩 신규 매입 / 시설적인 부분에 대한 우려
- 관리경험 부재 및 시간제약 (의료업)
- 공실률 35%

운영 결과

- 장기 수선계획 수립 및 수선공사 추진
- 공실률 5% 달성
- 임대수익 15% 증가 / 관리비 수익 20% 증가

● 부동산처분 신탁

부동산 검토 및 신탁의뢰	부동산 신탁 계약	처분마케팅 & 매매계약	매매대금교부 & 신탁종료
신탁가능여부 확인	사전 매각 조건 / 보수 조정	부동산 마케팅 진행 / 적정 매수인 유치	ESCROW 업무
적정가 컨설팅 의뢰 (실비발생)	계약 및 신탁 등기(실비발생)		매매조건 협의, 계약서 법률 검토, 계약 진행

➔ 부동산 매각에 대한 계약서의 법률적 검토 및 안전한 이전까지 One-stop Service

● 부동산 신축



신축
관리



● 부동산 리모델링

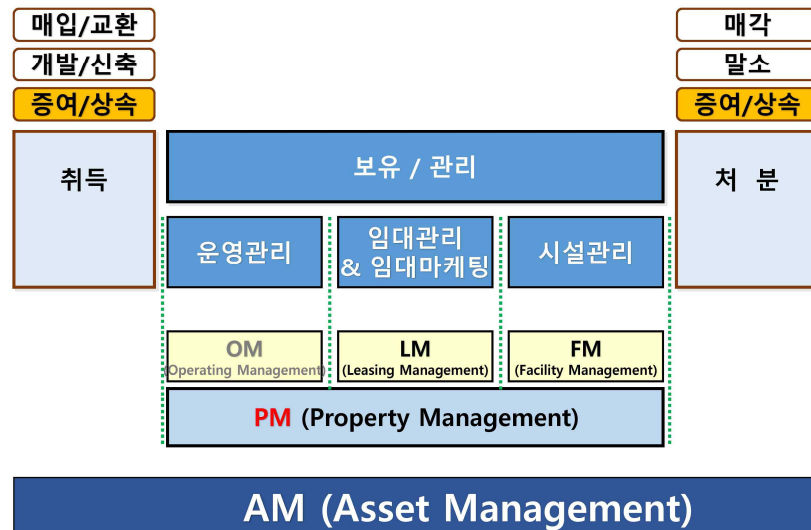


리모델링
지원

20

부동산 자산관리 업무_매입.개발.관리.처분.상속

가
운
佳
品
별
무
법
원



21

부동산 주거 유형

■ 시니어타운 유형 VS 커먼타운 유형

가
운
佳
品
별
무
법
원

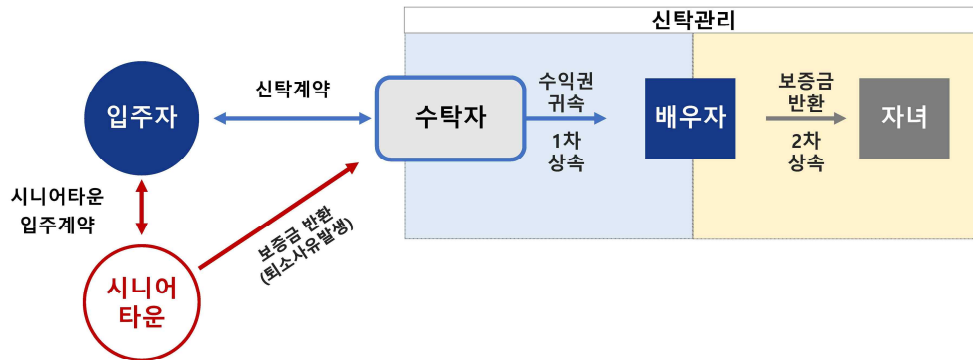


22

발달장애인 주거 VS 시니어타운 보증금 신탁

가
운
佳
品
법
무
법
원

■ 시니어타운 보증금 연속상속

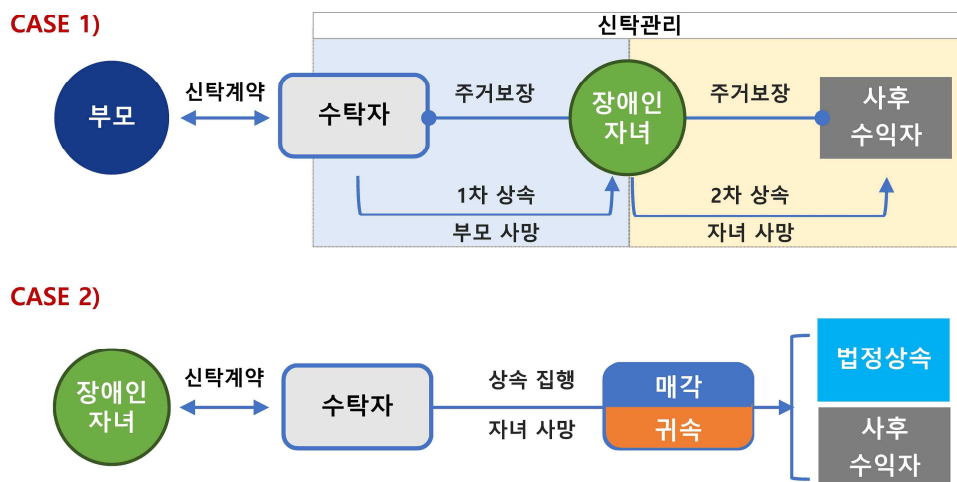


23

제언1. HOPE HOUSE 신탁

가
운
佳
品
법
무
법
원

■ HOPE HOUSE 구조도 : 위탁자(부동산 소유자) 기준



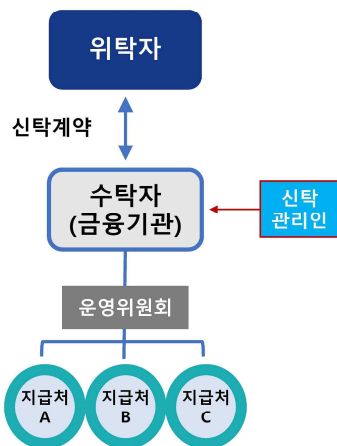
24

제언2. 수탁자 기준 + 후견 결합

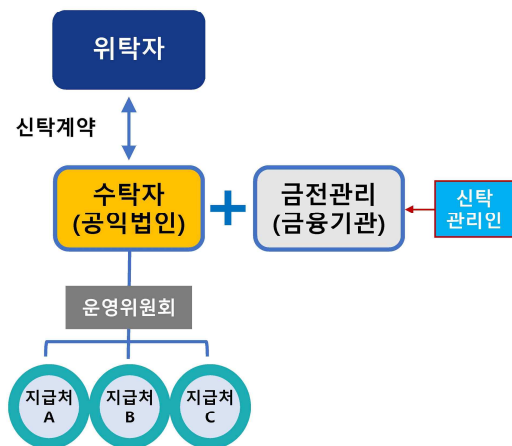
가
온
佳
品
법
무
법
원

■ HOPE HOUSE 구조도 : 수탁자 (부동산 관리자)기준

CASE 1) 영업신탁 + 임의후견



CASE 2) 민사신탁 + 임의후견



25

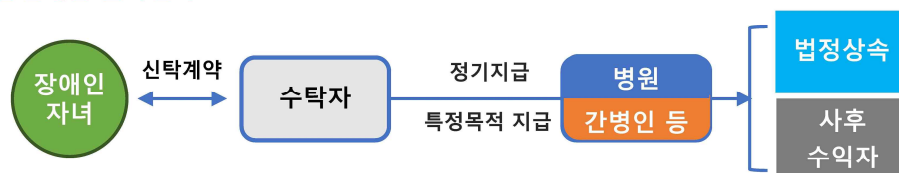
제언 3. 통합자산관리_부동산주거 + 금전 관리 결합형

가
온
佳
品
법
무
법
원

부동산 주거 관리신탁



금전재산 관리신탁



26

한계점 및 향후 검토 방안

법무법인
가온
佳畵

- ❖ HOPE HOUSE 개발 주체를 누구로 할 것인가?
 - 별도의 개발주체를 설립 또는 후견법인 온울 등
- ❖ 토지매입의 부담을 가져갈 것인가?
 - 토지매입 대신 공공용지 장기임대를 통한 부담 경감
- ❖ HOPE HOUSE 소유자를 누구로 할 것인가?
 - 부모 보유와 자녀 보유 등 소유자와 후견 절차 수반
- ❖ HOPE HOUSE 수탁자는 누구이며 투명성 확보방안은?
 - 수탁자의 인수거절 가능성 및 수탁자 등 업무 구조
- ❖ HOPE HOUSE 공유지분의 매각은 용이할 것인가?
 - 토지매입 대신 공공용지 장기임대를 통한 부담 경감



개발신탁 ~ 세제와 소유 ~ 수탁자 영역 ~ 업무 투명성 구조 ~ 처분.상속

27

감사합니다

법무법인 | 가온 | 佳畵 | GAON LAW GROUP

06142 서울시 강남구 테헤란로 223, 19층 (역삼동, 큰길타워빌딩)
19F, Keungil-Tower, 223 Teheran-ro, Gangnam-gu, Seoul, 06142

www.gaonlaw.com 패밀리오피스센터
Tel. 02-3446-5418
Fax. 02-3446-5700
Mobile 010-5329-5445

28

토론문

1. 배광열(사단법인 온울 변호사)
- 2 박형진(발달장애인 자녀 부모)
3. 김진아(서울주택도시공사 주거복지사업부 부장)

「발달장애인을 위한 민간지원주택 개발을 위한 검토사항」 토론문

사단법인 온울 변호사 배광열

민간 중심의 발달장애인 지원주택 공급이 필요하다는 이동귀 학장님의 발제와 신탁을 활용한 구체적인 개발방안을 제시해주신 배정식 고문님의 발제 잘 들었습니다. 깊이 공감하고, 발달장애인의 행복한 삶을 위한 지원주택모델이 개발되고, 실제로 주택이 공급될 수 있도록 온울도 적극적으로 참여하겠습니다. 이하에서는 발달장애인을 위한 민간지원주택의 성공을 위하여 앞으로 더 논의가 필요한 지점들에 대한 짧은 의견을 말씀드리고자 합니다.

1. 발달장애인 본인과 부모의 욕구를 반영할 수 있는 모델 개발

- 민간이 공급하는 지원주택은 발달장애인 본인과 부모가 원하고, 살고 싶은 모습이 되어야 할 것은 당연합니다. 특히 어느정도 재산을 보유하고 있어 공공에서 공급하는 임대주택 등을 고려하지 않는 분들이 주된 참여자가 될 것으로 예상됩니다.
- 그렇다면 적어도 발달장애인 민간 지원주택은 발달장애인의 직장, 부모님의 주거지, 취미 등 여가활동을 하기 쉬운 도심지 또는 도심지로 접근이 쉬운 역세권에 위치해야 할 것입니다. 참고로 저 역시 매년 20여차례 강의를 통해 여러 발달장애인 부모님들을 만나 뵙고 있는데, 서울이나 수도권에 거주하시는 부모님들의 대체적인 욕구 역시 이와 같았습니다.
- 지원주택의 구성 및 주택관리주체의 전문성, 지원하는 프로그램 등 역시 민간에서 공급하는 공동주택에 비등한 수준을 제공하는 것을 고려해야 할 것입니다. 민간에서 공급하는 지원주택만큼, 주택의 품질 및 제공하는 프로그램들은 공공이 제공하는 그것에 비해 당연히 수준이 높아야 할 것입니다.
- 물론, 이렇게 지원주택을 공급하기 위해서는 필연적으로 주택 공급가격이 상승할 수밖에 없을 것입니다. 거주하는 동안 관리비나 프로그램 운영비도 어느정도 감수해야 할 것입니다. 과도한 비용은 경계해야 하지만, 경제성만 따질 경우, 애써 만든 민간지원주택이 공공주도 지원주택보다 수준이 떨어진다는 비판에 직면할 것이 우려됩니다. 양측 사이의 적정선을 찾는 것이 중요할 것으로 생각합니다.

2. 노화에 따른 연속형 케어 주거모델

- 삼성노블카운티와 같은 노화에 따른 연속형 케어 주거모델을 발달장애인 지원주택에 적용하는 것은 발달장애인 전생애에 걸친 안정적이면서 안락한 주거지원이 가능할 것이라는 점에서 좋은 제안이라고 생각합니다.
- 다만, 삼성노블카운티와 함께 성공적인 최고급 실버타운으로 꼽히는 건국대학교에서 운영하는 더클래스500의 경우 노블카운티와는 달리 요양원을 별도로 두고 있지 않습니다. 우리나라 최초의 실버타운인 수원유당마을은 케어홈을 두고 있으나, 요양원과는 다르다고 강조하고 있습니다. 그에 반해 이들보다는 경제적이고, 중산층을 타겟으로 하고 있는 서울시니어스타워와 같은 실버타운은 요양원을 함께 운영하고 있습니다. 실버타운들의 운영상 차이점을 잘 살펴보고 우리 사업 모델에 적용할 필요가 있다고 생각합니다.

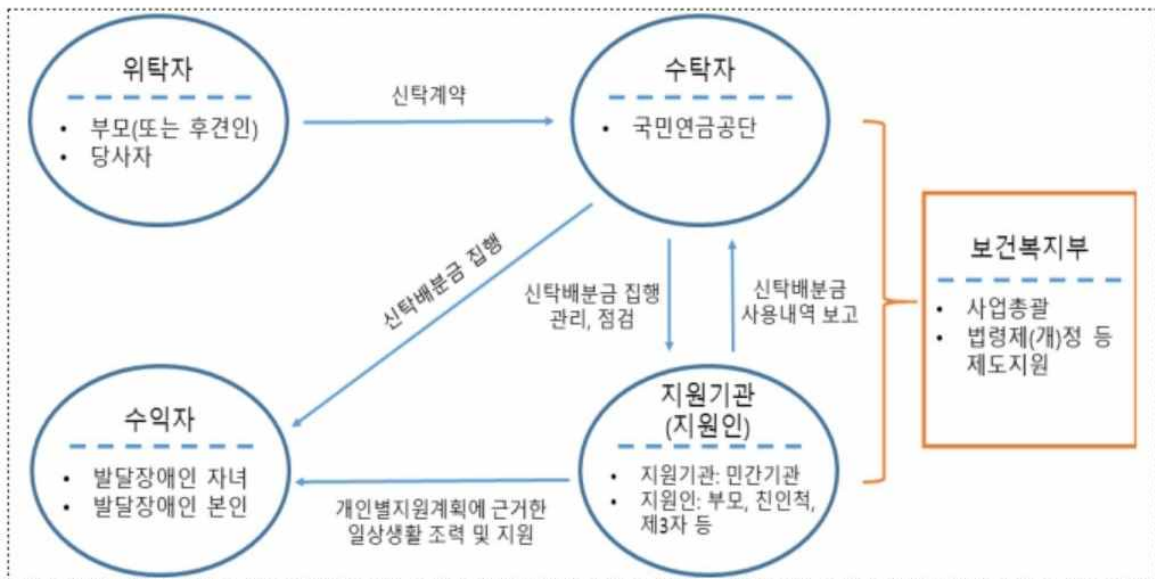
3. 지원주택 개발사업과 관련하여 검토할 제문제

- 부끄럽습니다만, 저희 온울은 부동산개발사업과 관련하여서는 전문가가 아닙니다. 올촌 역시 부동산개발사업과 관련한 법률자문은 다수 수행하였더라도, 직접 사업을 수행해본 경험은 없는 것으로 압니다. HOPE HOUSE의 성공적인 개발을 위해서는 부동산개발사업에 전문성을 지닌 곳과 협업이 필수라고 생각합니다. 그런 관점에서 공유주택과 같은 새로운 주거모델의 선두주자인 코오롱이앤씨가 함께 도와주고 계셔 든든하고, 앞으로도 지금과 같은 관심과 지원을 해주실 것을 부탁드립니다.
- 부동산개발사업에 대하여 지식이 짧습니다만, 배정식 고문님께서 발표해주신 것과 같이 HOPE HOUSE 역시 신탁방식을 채택할 수밖에 없을 것입니다. 그렇게 하더라도 개발사업의 리스크를 관리하기 위해 일정부분 PF대출과 같은 금융기법을 적극 모색할 필요가 있을 것입니다.
- HOPE HOUSE 개발 중에 분양가 내지 조합원 부담금이 상승할 위험이 있다는 점 역시 양해해주셔야 합니다. 잘 아시겠지만 부동산시장은 경기에 따라 토지매입가격이 상승할 수 있고, 건축비는 최근 몇 년 폭등에 가까운 정도로 치솟고 있습니다. HOPE HOUSE 역시 가격인상 위험이 있다는 점은 언제나 양지하고 있어야 합니다. 부동산개발사업이 좌초하는 것은 여러 이유가 있겠으나, 결국은 돈 문제로 알고 있습니다.
- HOPE HOUSE가 완공되어 공급된 뒤의 소유관계 역시 배정식 고문님께서 잘 말씀해주신 대로 신탁을 활용하는 것이 안전하다고 생각합니다. 더욱이 부모님 사후 비장애인 형제들에 의하여 발달장애인 자녀가 상속에서 배제되거나, 미리 증여해둔 발달장애인의 재산이 제3자에 의해 위협에 빠지게 되는 일을 예방하기 위해서는 신탁이 가장 안전한 수단이기 때문

입니다.

- 현재 국민연금공단에서는 미국의 특별수요신탁을 벤치마킹한 “장애인재산관리서비스”를 시범사업으로 수행하고 있습니다. 조만간 본 사업을 개시할 예정으로, 연금공단 담당부서에서 큰 의욕을 갖고 있습니다. HOPE HOUSE가 실제 공급될 즈음에는 장애인재산관리서비스도 정착할 것입니다. HOPE HOUSE라는 부동산 소유권과 별도로 발달장애인 본인이 보유한 금융자산은 연금공단에 신탁하고, HOPE HOUSE 관리주체가 지원기관으로서 발달장애인에게 개별적인 욕구에 맞춘 재산관리서비스를 제공할 수 있다면 금상첨화일 것 같습니다. 아래 도표는 장애인 재산관리서비스 사업구조도입니다.

〈시범사업 추진체계〉



- 그 밖에 배정식 고문님께서 지적해주신 한계와 검토방안은 앞으로도 깊은 검토가 필요한 지점이라고 생각합니다.

