

공유지에 집짓기

장소 : 흥성 빈땅 + 공유주택 키키

시간 : 2019년 6월 8일 (토) 오후 5시

식순

1. 조합원 소개
2. 사회자 및 서기 선정
3. 2019 빈땅 총회
 - a. 2017~2018 활동평가
 - b. 2019 활동계획
 - c. 빈땅 관리자공동체 선정
4. 식사
5. 빈땅캠프 전체모임
 - a. 키키 건축 과정 공유(수희)
 - b. 키키 설계 이야기(겨리)
 - c. 흥동 마을 이야기(동근)
 - d. 흥성빈땅 확장계획(람)
 - e. 빈땅 확산계획(살구)

목차

1. 빈땅조합 발자취
2. 2017 창립총회 회의록
3. 2017~2018년도 활동평가(안)
4. 2017~2018년도 재정공유(안)
5. 2019 활동계획(안)
6. 2019년도 임원구성(안)
7. 2019년도 예산(안)
8. 빈땅 관리자공동체 선정(안)
9. 첨부자료 : 빈땅 조합원 규정
10. 첨부자료 : 공유주택협동조합 빈고 공동체 활동 계획

1. 빈땅조합 발자취

- a. 2015년
 - i. 01월 - 공동체주택모임 시작
 - ii. 09월 05일 - 공동체주택 수다회 (해방촌 빈가게)
 - iii. 09월 - 공동체주택모임 홍성군 흥동면 금평리 빈땅 매입
 - iv. 10월 03일 - 홍성 빈땅 캠프
- b. 2016년
 - i. 06월 - 공동체주택모임, 홍성빈땅모임으로 전환
 - ii. 08월 31일 - 빈고 빈땅 출자 승인 (참고: 홍성 빈땅 매입 제안서)
 - iii. 09월 05일 - 빈땅 연구 모임 시작
 - iv. 10월 15일 : 홍성군 흥성을 흥부집 계약
 - v. 12월 31일 : 빈땅 발기인 대회 개최
- c. 2017년
 - i. 02월 11일 - 빈땅조합 창립총회 준비 모임 : 정관 작성
 - ii. 03월 04일 - 빈고 총회 : 빈땅 사업계획안 발표
 - iii. 03월 11일 - 빈땅조합 창립총회 준비 모임 : 설립동의자 모임
 - iv. 04월 08일 - 빈땅조합 창립총회 개최
 - v. 06월 03일 - 2017 빈땅캠프
- d. 2018년
 - i. 04월 19일 - 공유주거협동조합 창립총회
 - ii. 06월 01일 - 공유주거협동조합 설립
 - iii. 07월 19일 - 공유주택 키키 설계 완료. 건축신고
 - iv. 08월 02일 - 홍성 빈땅 토목공사 시작
 - v. 09월 13일 - 키키 기초공사 시작
 - vi. 11월 09일 - 흥부집 계약 종료 송풍집 임시 이사
 - vii. 12월 30일 - 키키 완공. 첫날밤.
- e. 2019년
 - i. 01월 07일 - 공유주택 키키 사용승인
 - ii. 03월 03일 - 키키 입주 완료
 - iii. 06월 08일 : 2019 빈땅 캠프

2. 2017 창립총회 회의록

2017 빈땅 사회적협동조합 창립총회

일시: 170408

장소: 마을활력소

참석자: 정민모, 이동근, 웅기, 유선, 살구, 지음, 정민, 곰자, 봄하, 백광, 수희

1. 조합원 소개

: 정민모, 이동근, 웅기, 유선, 살구, 지음, 정민, 곰자, 봄하, 백광, 수희

2. 사회자 및 서기 선정

: 사회자 수희, 정민 서기 승인

3. 창립 총회

1. 빈땅 사회적 협동조합 발자취 낭독

2. 정관(안) 소개.

: 원안대로 승인

3. 빈땅 조합원 규정(안)

질문. 빈을 사용하는 이유

답변. 빈고와 함께 화폐단위를 바꾸고 있다. 원과 같음.

질문. 여기가 1호 빈땅인 것인가?

답변: 땅을 공유지로 선물할 수도 있고, 돈으로 10만 빈을 선물하면 평생조합원이 될 수 있는 것.

추가 설명: 더 많은 땅을 선물할 수도 있다. 10만 빈을 초과하는 출자는 반환할 수 있도록 정해냈다.

질문: 땅은 그럼 협동조합의 소유가 되는 거네요?

그렇죠. 그걸 하려고 법인을 만드는 거예요. 지금은 개인 명의로 되어 있고, 그 사람이 죽거나 신변에 문제가 생기면 어떻게 될지 몰라 소유권 정리를 하려고 하는 것. 땅은 법적으로 정리가 잘 되어야 할 것 같아서.

10평 정도 (술을 마시고 짝꿍 땅을) 선물하기로 한 사람도 있다.

조합에 선물한 땅을 만약에 매각하려고 하면 조합에만 매각할 수 있다.

조직이 많아졌다. 빈고 / 조합 / 흥성 빈땅 모임 / 흥부집 등. 그래서 규정은 최대한 심플하게 가려고 한다.

그럼 집이 지어지면 어떻게 되나?

관리자 공동체가 되어 몇 십 년 정도의 계약을 하게 될 것. 만약 관리자 공동체가 해체된다면 그 땅과 집의 관리를 조합과 같이 하게 되는 거고.

관리자 공동체는 거주만 하는 거고 건축은 별도로?

공동체가 결정하는 부분. 지금은 같이 짓고 같이 산다는 계획.

흥성 빈땅 모임에 모인 사람들이 다 그 집에 상주할 계획은 아니긴 하다.

사회적 협동조합은 법적인 인가를 받아야 하는 부분? 어디에서?

기획재정부에서 받아야 하는데 자세한 부분은 이후에 교육과 상담을 받으며 알아보기로 했다.

인가를 다 내주는 건 아니어서..

복잡하고 오래 걸리는 것 같다.

사회적 협동조합의 틀이 맞는지도 확실히 해야 한다. 원래 신탁의 형태를 고민하기도 했고. 계속 연구해야 하는 부분.

사회적 협동조합으로 만든 이유는 기부금 단체 등록을 위해. 선물 하는 사람에게 세금이 발생하지 않도록.

그리고 사회적 협동조합은 배당이 안 되는데, 원래 조합 취지가 배당 없이 수익을 새로운 빈땅을 만드는 데 쓰자고 하는 부분이라 사회적 협동조합과 맞는 것 같다.

: 원안대로 승인

4. 2017년도 사업계획(안)

조합 자체의 계획은 당장 소유권 문제를 해결하기 위한 계획.

: 원안대로 승인

5. 2017년도 임원구성(안)

이사: (등기)지음, (등기)수희, (등기)웅기, 살구, 이동근, 하지메, 정민

감사: 유선

전체 조합원이 참가하는 텔레그램방, 총회 캠프가 있어서 대부분의 문제는 전체가 모일 수 있는 상황에서 이야기될 것. 그래서 이사회 자체는 크게 의미가 없을 것 같다. 조합원이 대폭 늘어날 수도 있는 상황을 대비하여.

: 승인

6.2017년도 예산(안)

조합원 1인의 출자가 5분의 1을 초과할 수는 없고 빈고가 법적 등록단체도 아니라 출자금 1600만원을 빈땅 조합에서는 차입을 한 것으로 처리하려고 한다.

1인 출자가 5분의 1이 안 넘게 조율을 잘 해야 한다.

임대료에 대한 논의.

논의 경우 200평에 10만 원 정도.

땅의 용도에 따라 다르게 정할 수 있다. 관리자 공동체 선정 안건에서 결정하기로.

현재 시세 면에서는 비싼 것 같다.

: 원안대로 승인

7.빈땅 관리자공동체 선정(안)

이번 경우는 홍성 빈땅모임이 먼저 있었던 상황이지만, 나중에는 조합에서 공동체를 선정하게 될 것. 승인 절차를 위해 홍성 빈땅을 관리할 공동체를 선정하는 안건.

수정안 제출: 빈땅 사용료를 시세에 맞게 연 16만원으로 수정하는 안 수희(동의) 재청 없음으로 수정안 성립 실패

어차피 이 돈으로 땅 넓힐 거 아닌가.

: 원안대로 승인

3. 2017~2018년도 활동평가(안)

a. 조합 운영

- i. 공유주택 키키 건설에 바빠 2018년 총회, 이사회 진행 못함.
- ii. 죄송합니다 ㅠㅠ

b. 조합 법인 설립 추진

- i. 빈땅사회적협동조합 법인 설립 절차 진행하지 못함.
- ii. 그에 따라 소유권 이전도 진행하지 못함.
- iii. 공유주거협동조합 법인 설립

c. 조합원 활동

- i. 빈땅 지주 : 16명

빈고	파스	양군	드론
수희	청하	서원	주니
웅기	부깡	정민	좌인
살구	디디	유선	
지음	겨리	하지메	
백광	이동근	나정훈	
흥진	제제	크트	
람	곰자	켄짱	

- ii. 빈땅 텔레그램방 운영

d. 흥성 빈땅 운영

i. 흥성빈땅모임

1. 2017년 빈땅 캠프 진행
2. 컨테이너와 평상 설치
3. 건축을 준비하며 텃밭 농사를 시도했지만 수확에는 실패.
4. 때때로 소풍 및 캠핑으로 땅 활용

ii. 공유주거협동조합

1. 흥성빈땅모임이 법인을 설립하며 명칭 변경
2. 공유주거협동조합이 공유주택 키키 건설
3. 토지 분할 : 130-2 번지와 130-4번지로 분할
4. 지목 변경 : 130-2 번지를 전에서 대지로 지목 변경
5. 토목공사 진행

- a. 벌목, 평탄화, 진입로 공사

- b. 수로, 복개 공사
- c. 석축, 자갈포장 공사

6. 인입공사

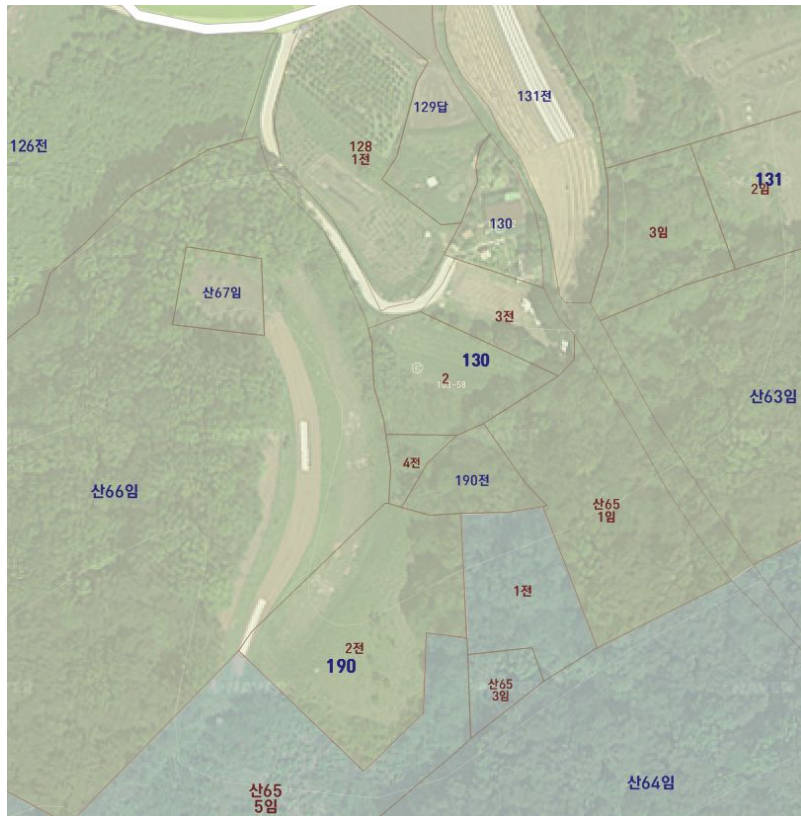
- a. 지하수
- b. 전기
- c. 인터넷
- d. 정화조

7. 홍성빈땅 자산 증가 (1500만원)

홍성 빈땅 자산 목록	금액
지하수 관정 개발	6,200,000
토목 공사 (벌목, 평탄화, 진입로)	2,000,000
토목 공사 (수로, 복개)	3,200,000
토목 공사 (석축, 자갈)	2,000,000
전기 인입	800,000
인터넷선 인입	300,000
정화조 매립	500,000
합계	15,000,000

e. 빈땅 확대

- i. 땅을 매입할 출자금은 늘었지만, 땅이 확장된 것은 없음.
- ii. 홍성 빈땅 주변 땅에 대한 정보 수집



4. 2017~2018년도 재정공유

a. 빈땅 조합 공유상태표

구분	2017.04.08	2019.05.31	차액
수입	280,000	840,000	560,000
수입 회비수입	0	0	0
수입 빈땅사용료	280,000	840,000	560,000
수입 이자수입	0	0	0
수입 기타수입	0	0	0
지출	0	100,000	100,000
지출 모임비	0	0	0
지출 사업비	0	100,000	100,000
지출 이자지출	0	0	0
지출 기타지출	0	0	0
잉여금	280,000	740,000	460,000
공유지	32,240,000	50,620,000	18,380,000
자산 현금	0	0	0
자산 빈고공통장	240,000	3,620,000	3,380,000
자산 홍성빈땅	32,000,000	32,000,000	0
자산 홍성빈땅자산	0	15,000,000	15,000,000
자산 기타자산	0	0	0
공유인	32,280,000	50,620,000	18,340,000
부채 차입금	0	0	0
부채 기타부채	0	0	0
자본 공유자본금	0	280,000	280,000
자본 공유지	0	15,000,000	15,000,000
자본 출자금	32,000,000	34,600,000	2,600,000

b. 상세 내역

i. 수입

1. 빈땅사용료 수입 : 2017년 4월~2018년 12월 : 21개월 84만빈
2. 2019년도 1월 이후 사용료는 총회 결정 후 납부 예정

ii. 지출

1. 홍성 빈땅 대지 지목변경 취득세 : 10만빈 지출

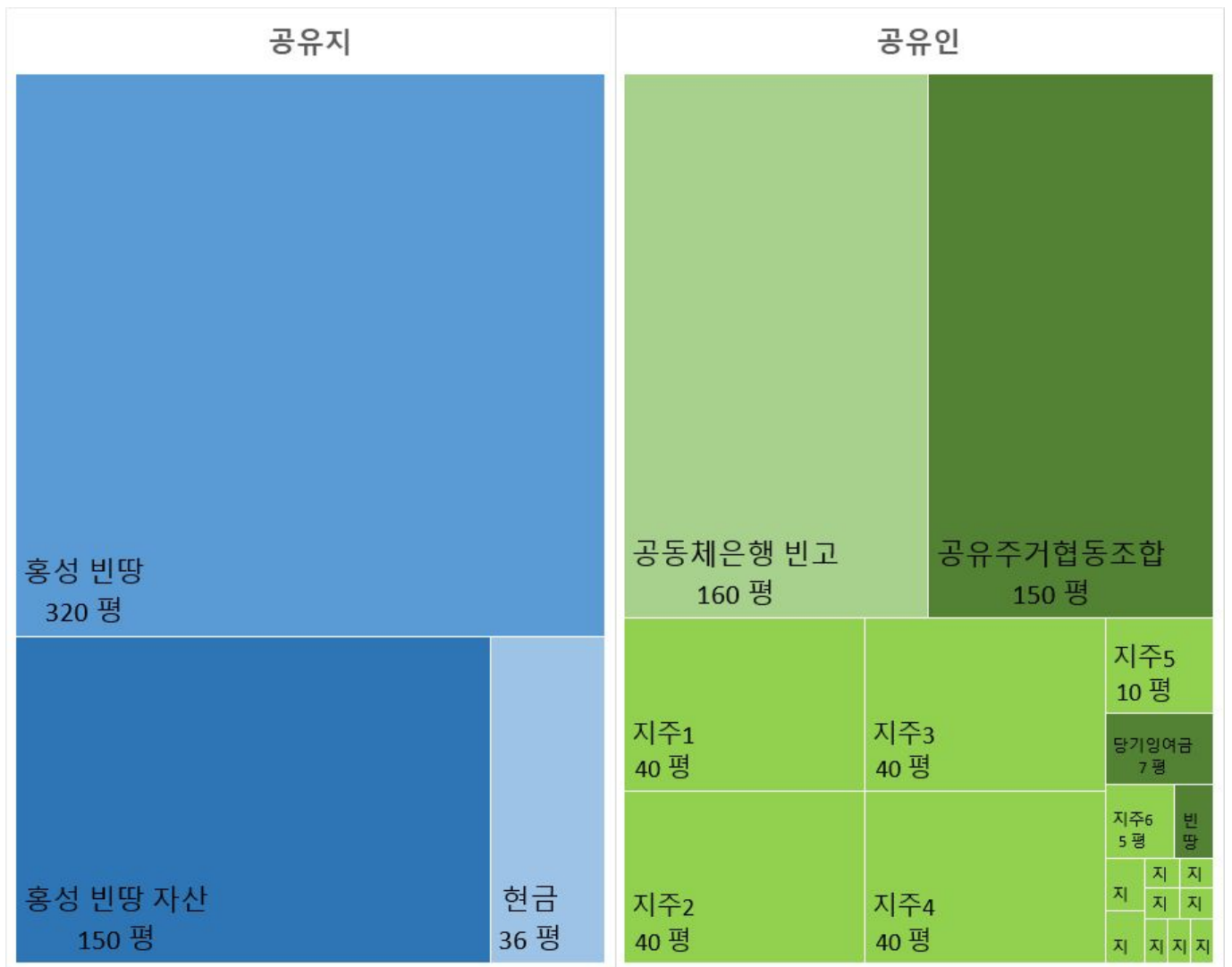
iii. 자본

1. 빈땅 지주 출자금 260만빈 증가
2. 전기 잉여금 공유자본금으로 편입 (28만빈)
3. 공유주거협동조합 토목공사로 인한 자산 증가분은 현물출자의 형태로 공유지 계정으로 편입 (1500만빈)

c. 잉여금

- i. 당기 잉여금 전액 공유자본금으로 편입 예정 (74만빈)

d. 공유상태도표 (560평, 1평=10만빈)



5. 2019년도 활동계획(안)

- a. 조합 법인 설립 추진
 - i. 법인 설립 작업
 - ii. 기부금단체 신청
 - iii. 함께할 수 있는 사람 또는 단체 접촉
- b. 홍성빈땅 소유권 이전
 - i. 현재 개인 명의의 홍성빈땅을 조합소유로 이전 추진
 - ii. 비용과 여건을 고려하여 되도록 빠른 시간 안에 이전.
- c. 조합원 활동
 - i. 조합원 확대
 - ii. 출자금 확대
 - iii. 빈땅 매년 1평 늘리기 촉진
 - iv. 전체 조합원 온라인 소통 텔레그램방 운영
- d. 관리자 공동체 선정
 - i. 공유주거협동조합 / 홍성 키키 관리자공동체 선정 확인
 - ii. 홍성빈땅 사용료 및 사용기간 협의
 - iii. 홍성빈땅 관리원칙 확인
 - iv. 공유주거협동조합 / 홍성 키키 활동 지원 및 동참.
- e. 빈땅 확대 방안 모색
 - i. 빈땅조합 홍보
 - ii. 홍성 빈땅 확장 계획
 - iii. 추가 빈땅 확산 계획
 - iv. 빈땅 활용방안 연구
- f. 빈땅 캠프
 - i. 조합원들이 모두 참여하는 캠프를 공유주거협동조합 / 홍성 키키와 함께 추진.

6. 2019년도 임원구성(안)

- a. 이사 : 지음, 수희, 응기, 살구, 이동근, 하지메, 정민
- b. 감사 : 유선

7. 2019년도 예산(안)

- a. 추가 출자 목표 : 100평
- b. 수입 : 48만빈 (홍성 빈땅 임대료 12개월)
- c. 지출 : 조합설립비용 및 소유권이전비용 등
- d. 빈땅 확장/확산 : 이사회 및 임시총회를 통해 결정 후 집행

8. 빈땅 관리자공동체 선정(안)

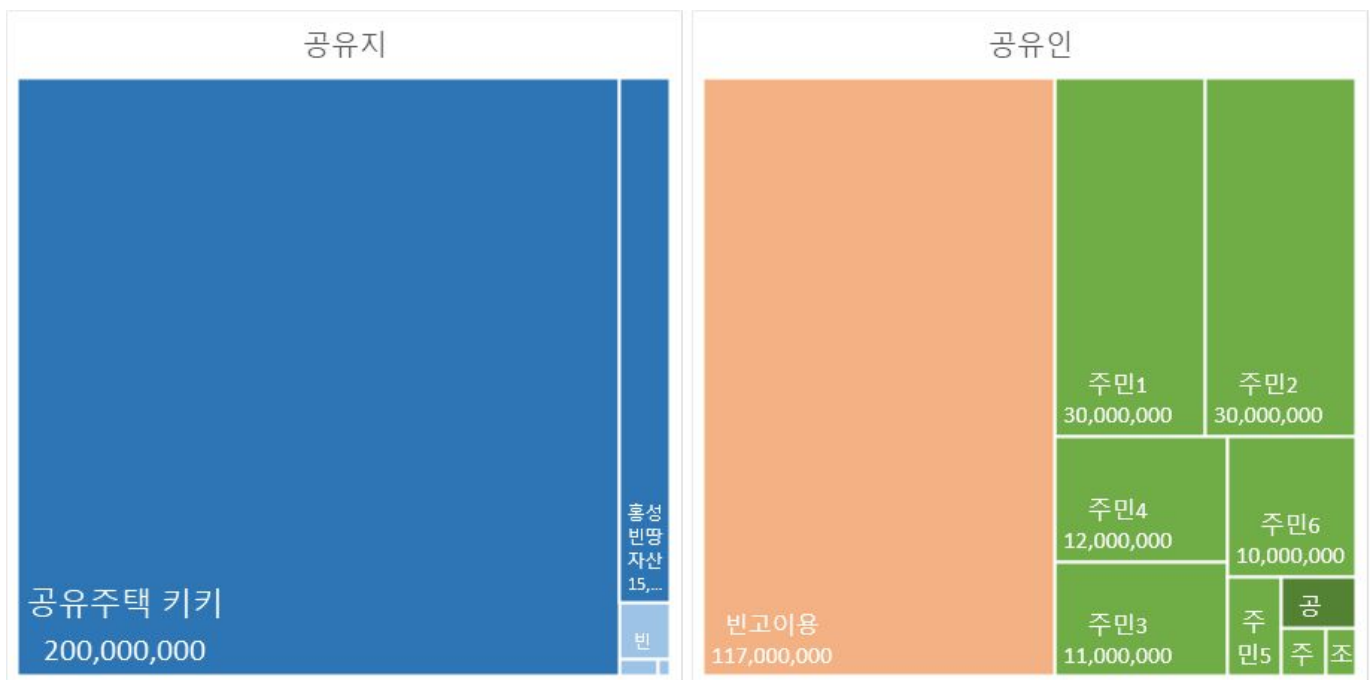
a. 홍성 빈땅

i. 홍성 빈땅 현황

1. 충남 홍성군 홍동면 금평리 130-2번지 (대지) 290평 전체
2. 충남 홍성군 홍동면 금평리 130-4번지 (전) 50평 전체
3. 충남 홍성군 홍동면 금평리 128-5번지 (도로) 진입로 135평 지분 1/3
4. 현재 소유권 명의 : 김승택
5. 매입가 : 3200만원 (세금 등 제외)

ii. 공유주거협동조합 소개

1. 홍성 빈땅에 공동체주택을 짓기 위해 설립한 협동조합법인
2. 업종 : 부동산업 및 임대업 (주거용 건물 임대업, 전대업), 컨설팅
3. 조합원 7명 : 웅기, 수희, 백광, 살구, 지음, 람, 홍진
4. 이사 : 지음, 웅기, 수희 / 감사 : 백광
5. 공유주택 키키의 소유자로 등기되어 있음.
6. 재무상황



iii. 공유주택 키키 소개

1. 130-2번지 대지에 건축된 일반목구조 단독주택 149.55m²(45.24평)

2. 단층, 카페 1, 방 6, 다실1, 다락2, 화장실2, 욕실2, 세면실2, 다용도실1, 보일러실1, 현관, 복도, 중정, 데크
 3. 사용승인 : 2019년 1월 7일
 4. 건축주 : 공유주거협동조합
 5. 설계 : 겨리 심규훈
 6. 시공 : 박용진 목수
 7. 토목 : 해방라이더
 8. 사용 : 키키공동체
- iv. 홍성 키키 공동체
1. 키키를 같이 짓고 살아가는 사람들
 2. 주거동 : 웅기, 수희, 백광, 람, 지음, 살구, 탄, 멍니
 3. 카페동 : 카페, 손님방, 다락, 마당은 손님들에게 열려있음
 4. 손님방 규정
 - a. 1박 2만빈, 빈고조합원 1만빈, 빈땅조합원 년 1박 무료.
 - b. 2주 이상 장기투숙은 협의 필요.
- v. 공유주거협동조합/홍성키키 활동보고
1. 키키 건설 성공
 - 2.
- vi. 공유주거협동조합/홍성키키 활동계획
1. 빈땅캠프
 2. 공유주택 키키 운영
 3. 정기모임 : 매주 일요일 저녁 키키식구모임
 4. 조경
 5. 농사
 6. 홍성 이웃들과 친해지기
 7. 홍성빈땅 확장 시도
- vii. 공유주거협동조합/홍성키키 주요일정
1. 2019년 일정
 - a. 06월 08일(토) : 제 3회 빈땅 캠프
 - b. 09월 : 고구마 수확기
 - c. 12월 09일(토) : 정기모임
 2. 2020년 일정
 - a. 6월 06일(토) : 제 4회 빈땅 캠프
- viii. 공유주거협동조합/홍성키키 관리자공동체 계약 조건

1. 관리자공동체 : 공유주거협동조합/홍성키키
2. 계약기간
 - a. 2019년 1월~2024년 6월 (5년)
 - b. 2024년 6월 빈땅 총회에서 연장논의
3. 사용료 : 년 48만원 (월 4만원)

9. 참고 : 빈땅 조합원 규정

권리

- 빈땅 1평(3.3m²)을 공유한 빈땅의 조합원은 평생조합원이 된다.
- 빈땅에 출자함으로써 공유지를 넓힐 수 있다.
- 빈땅 활용
 - 빈땅을 공유지로서 누릴 수 있다.
 - 빈땅에서 캠핑할 수 있다.
 - 빈땅에 디딤돌을 놓을 수 있다.
 - 빈땅에 자신의 흔적을 남기고 떠날 수 있다.
 - 빈땅 조합 활동에 참여할 수 있다.
- 관리자공동체
 - 조합원은 각 빈땅의 관리자공동체를 선정하는데 1인 1표의 권리를 행사할 수 있다.
 - 관리자공동체는 정해진 기간동안 해당 빈땅에 대한 점유권을 갖는다.
 - 관리자공동체는 정해진 사용료를 조합에 납부하고 조합은 이를 빈땅을 넓히는 용도로만 사용할 수 있다.
 - 관리자공동체는 땅을 풍요로운 공유지로 가꾸기 위한 관리 원칙을 정할 수 있다.
 - 조합원은 관리자공동체가 정한 원칙을 존중하면서 빈땅을 누릴 수 있다.
 - 조합원은 각 빈땅의 관리자공동체에 참여해서 빈땅을 활용할 수 있다.
- 빈땅캠프(총회)
 - 매년 6월 6일 빈땅에서 모여서 캠핑을 하며 같이 논다.
 - 캠핑 중에 총회를 진행하고 조합의 운영을 위한 주요 결정을 함께한다.
- 이사회
 - 빈땅 이사회는 빈땅 조합 운영을 위한 실무를 집행한다.
 - 빈땅의 이사회는 개인조합원, 관리자공동체, 지역주민이 고루 참여할 수 있도록 구성한다.

의무

- 평생조합비

- 빈땅 1평 이상을 공유한다.
- 빈땅 1평은 10만빈으로 한다.
- 평생조합비는 반환 불가.
- 출자금
 - 해마다 빈땅 1평 이상을 넓혀간다.
 - 출자금은 조합의 규정에 따라 반환할 수 있다.
 - 출자금은 상속되지 않는다.
 - 별도의 요청없이 사망 또는 연락이 두절된 경우 출자금은 조합에 귀속된다.
- 땅
 - 빈땅으로 공유하기로 선언한 땅의 소유권은 빈땅조합으로만 이전할 수 있다.
 - 불가피한 경우에는 빈땅조합과 사전에 협의한다.
- 활동
 - 매년 빈땅 캠프에 참여한다.
 - 조합활동에 참여한다.