

소규모 지주공동체사업 의사결정에 미치는 영향 요인에 관한 연구

- 민법상 조합 형태 사업 중심으로 -

A Study on Factors Influencing the Decision Making of
Small-Scale Land Owner Joint Project
- Focused on Partnership Project of Civil Law -

허재량* · 이명훈**

Her, Jae Lyang · Lee, Myeong Hun

차 례

- | | |
|------------------------|---------------------|
| I. 서론 | 4. 연구의 가설 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | IV. 실증분석 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 1. 연구 대상의 일반적 특성 |
| 3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성 | 2. 확인적 요인 분석 |
| II. 이론적 고찰 | 3. 측정모델 분석 검증 결과 |
| 1. 지주공동사업과 지주공동체사업 구분 | 4. 측정모델의 타당성 평가 결과 |
| 2. 개발 규모에 따른 사업의 분류 기준 | 5. 가설검정결과 |
| 3. 소규모 지주공동체사업의 정의와 유형 | V. 결론 |
| III. 연구의 틀 설정 | 1. 연구의 요약 및 시사점 |
| 1. 분석과정 | 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제 |
| 2. 분석변수 선정 및 설문 문항 구성 | <abstract> |
| 3. 연구모형 | <참고문헌> |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to enact laws for the activation of small-scale landowners' community projects, but they are not promoted well. Therefore, in the early stages of the small-scale landowning community project, we try to suggest alternatives by analyzing the institutional factors that impede landowners' decision to participate in the project.

(2) RESEARCH METHOD

* 주저자 : 한양대학교 부동산학과 박사수료, anyrkorea@hanmail.net

** 교신저자 : 한양대학교 도시개발경영·부동산학과 교수, mhlee99@hanyang.ac.kr

▷ 접수일(2019년 4월 30일), 수정일(1차 : 2019년 5월 20일, 2차 : 2019년 5월 21일), 게재확정일(2019년 5월 23일)

In this study, the variables derived from the previous research and literature and legal regulations were surveyed with the contents related to the variables adopted by the expert FIG. The correlation between the impeding factors in land owners' decision to participate in the project was analyzed using the structural equation modeling.

(3) RESEARCH FINDINGS

It has been proved that there is an influence among the factors that the landowner has on business participation decision. As a result of the verification, it can be seen that the costs incurred at the early stage of the project and the inequality of the application of the system influence not only the project performance but also the decision to participate in the project.

2. RESULTS

The results of this study are as follows: 1) The land owners' decision to participate in the project affected the decision to participate in the project due to the burden of the burden due to the capital gain tax and the double taxation of the acquisition tax on the general store. As a result, institutional benefits should be given not only to large-scale projects but also to small-scale land-based community projects. Therefore, there is a need to improve the double taxation system of acquisition tax, which is unreasonable as well as introducing the taxation deferral system as an alternative so as not to incur the cost burden that negatively affects business performance.

3. KEY WORDS

· Small-Scale Land Ownership joint Project, Land Ownership joint Project, Partnership under Civil Law, In-kind Contribution, Taxation Deferred, Structural Equation Model

국문초록

본 연구는 최근 소규모 지주공동체사업 활성화를 위해 법률을 제정하여 시행하고 있지만 원활하게 추진되고 있지 않다. 소규모 지주공동체사업에 있어서 가장 중요한 토지등소유자의 참여의사 결정에 미치는 제도적 요인에 관한 인과관계를 분석 결과 발생하는 문제 요인에 대한 제도 개선 방안을 제시하는데 목적이 있다. 본 연구 결과는 소규모 지주공동체사업 활성화를 위한 제도개선으로 사업초기 미실현 이익으로 발생한 현물출자에 따른 양도소득세 과세와 장기특별공제 혜택 미반영과 신축 후 일반분양분에 대한 취득세 이중과세에 따른 조합원인 토지등소유자의 비용 부담금 상승은 사업성과 사업참여 의사결정에 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 따라서 소규모 지주공동체 사업 활성화를 위해서는 과세이연제도 도입과 취득세 이중과세에 대한 비과세 제도 도입 등 제도개선의 필요성이 있음을 알 수 있다. 또한 사업추진에 있어서 적극적인 제도적 인센티브 및 금융지원 등 공적지원이 필요할 것으로 사료된다.

핵심어 : 소규모 지주공동체사업, 지주공동사업, 민법상 조합사업, 현물출자, 과세이연제도

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1970년대 이후 산업화와 도시화 과정에서 대량으로 공급된 도심권 주거시설 노후화로 인한 효율적이고 체계적 관리 및 정비가 필요하게 됨에 따라 대규모 구역단위의 전면 철거방식의 정비사업이 추진되어 왔다. 이러한 사업 방식은 기존의 도시조직과 도시맥락을 파괴하고 획일적인 단지형 아파트 주거양식 개발로 지역의 정체성과 장소성 상실, 원주민의 낮은 재정착률로 기존의 지역 커뮤니티가 해체되는 등 다양한 사회적 문제를 야기했다.

최근 저출산·고령화와 저성장 기조가 지속되고 전국 주택보급률이 100%를 초과함에 따라 그동안 추진 중이던 다수의 대규모 정비사업이 지연·중단되어 구도심 쇠퇴 등으로 또 다른 사회적 문제에 직면하게 되었다. 기존의 대규모 전면 철거방식의 정비사업에 대한 문제점에 해결 방안으로 소규모 주택정비사업의 필요성이 대두되었다. 이와 관련하여 최근 소규모 주택정비사업과 관련한 “빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특례법”(이하 “소규모주택정비법”이라고 한다)을 제정·시행하기에 이르렀다.

이 법률에 따른 소규모 주택정비사업 방식은 토지소유자(이하 “지주”라고 한다)가 자발적으로 민법상 조합 형태인 주민합의체를 구성하여 지주공동체사업 형태로 단독 또는 제3자와 공동으로 시행할 수 있다.

개별 법률에서 규정한 이와 유사한 형태의 사업방식으로 주택법상 사업계획승인 대상이 아닌 건축허가만으로, 건축행위가 가능한 사업방식¹⁾, 건축법에 의한 건축협정 형태의 사업방식²⁾과 집합건물법의 관리단 재건축사업 방식³⁾ 등이 있다.

일반적으로 소규모 지주공동체사업 대상 주거시설은 단독주택, 다세대주택, 연립주택 등이 해당되며, 특히 저소득층의 60% 이상이 단독·다세대주택에 거주하고 있다는 점에서 소규모주택 정비에 대한 공공의 다각적 지원이 요구된다.⁴⁾ 그러나 아직까지는 소규모 정비사업 활성화를 위한 제도적 지원은 미흡한 실정이다.

따라서 본 연구는 소규모 지주공동체 사업 참여 의사 결정을 저해하는 제도적 요인을 분석하여 그 대안을 제시하는데 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 건축물이 노후화되어 쇠퇴가 진행되고 있는 단독 및 다세대·연립주택이 분포한 도심지역을 대상으로 한다. 시간적 범위는 2018년 2월 9일 소규모주택정비법 시행 이후부터 본 연구를 위한 설문조사가 진행된 2019년 3월 30일까지 소규모 지주공동체사업 활성화에 저촉되는 제도적 저해 요인에 대한 전문가 집단을 대상으로 설문조사를 실시하여 의견을 수렴하였다. 내용적 범위는 소규모주택정비법 및 개별 법률에서 규정하고 있는 소규모 지주공동체사업 의사결정에 미치는 영향 요인에 대한 상관관계를 분석하였다. 그 대상사업은 20명 미만의 토지등소유자가 주민합의체를 구성하여 시행하는 사업과 개별 법률에서 규정한 직접 건축허가를 득하여 신축이 가능한 소규모 지주공동체사업으로 한정한다.

본 연구는 소규모 지주공동체사업이 원활하게 추진되지 않는 원인을 파악하기 위하여 기존 선행연구에서 분석 변수를 도출하였다. 도출한 변수를 전문가 FIG를 통해서 최종 확정된 후 구조방정식모형을 사용하여 변수 상호간의 상관관계를 분석하였다. 설문 조사의 경우 각 부문별로 1~5점 척도로 평가하였으며, 총360부

1) 주택법 제15조 제1항, 주택법 시행령 제27조 제1항

2) 건축법 제77조의4부터 제77조의14 : 건축협정관련 규정(2014.1.14. 신설)

3) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조 내지 제50조

4) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제정·개정이유

를 배포하였으나 320부만 응답하였고 그 중 불성실 응답자를 제외한 305부(84.7%)를 대상으로 연구를 진행하였다.

3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

1) 선행연구 검토

최근 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」이 제정·시행되었기 때문에 소규모 개발사업과 관련한 선행연구가 미흡한 상태이다. 따라서 소규모지주공동체사업과 유사한 선행연구는 법인격이 없는 민법상 조합형태 사업체의 법인격, 현물출자에 따른 양도소득세 부과와 과세제도, 가로주택정비사업, 건축협정제도 등 제도적인 측면에서 분석한 정성적인 연구가 대부분이다.

권혁삼외(2018)⁵⁾는 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도 마련 연구를 통해서 소규모 주택정비사업은 기존 거주자의 재정착률을 위한 장소적 특성, 생활양식과 경제여건에 적합한 정비사업 활성화를 위해 다양한 사업모델을 개발의 필요성 제시하였다. 제도 및 공공지원 강화의 필요성에 대한 법률적 오류사항 등 개정과 주민합의서에 갈등 요인 구체적 명시, 양도소득세·취득세 등 구체적인 기준마련, 주민합의체 대표자 및 감독 등 벌칙 규정에서 공무원 의제 적용, 난개발방지책에 대한 대안을 제시하였다.

김지은(2016)⁶⁾은 주민주도 소규모주택정비사업 시행여건에 관한 연구에서 소규모주택정비를 통한 노후 주거지 재생을 활성화하기 위해 제도적 개선에 관한 연구를 하였다. 금융, 세제 등 공공지원을 통한 주민 주도 공공지원형 사업 도모 필요, 사업성 검토·자금조달·리스크분담·품질관리 등 공공지원필요, 주민합의체에 대

한 법인격 부여, 토지등소유자 전원합의 제도 완화 필요, 취득세·양도소득세 부과 기준 정비 등에 관한 제도개선의 필요성을 제시하였다.

김태선(2016)⁷⁾은 민법상 조합에 대한 시사점을 중심으로 미국의 파트너십제도 연구에서 영미의 파트너십은 법인격 없는 단체로 독립한 실체로서 권리능력과 소송상 당사자 능력 등을 인정하고 있다. 이와 유사한 우리 민법상 조합은 인정하고 있지 않기 때문에 시대적 상황을 고려하여 권리능력 및 소송상 당사자 능력 인정 필요, 등기제도 활용을 통한 분쟁 예방 등 제도 도입을 제시하였다.

문성훈·정문현·임동원(2014)⁸⁾등은 공동사업체인 조합에 현물출자하는 경우 조합을 실체로 보면서 양도소득세를 과세 하고, 사업소득의 경우 조합을 도관으로 보아 조합원에게 과세하는 것은 논리적 일관성이 결여되었음을 지적하였다. 따라서 현물출자시 타인지분만을 양도로 간주하여 과세대상으로 하는 것이 타당함을 제시하였다.

박훈·이은미(2008)⁹⁾는 오늘날 다양한 공동기업형태가 출현되면서 발생하는 공동사업 과세의 문제점에 대한 합리적인 개선방안으로 공동사업과세제도 적용범위 명확하게 할 필요가 있음을 지적하였다. 따라서 민법상 조합 중심의 공동사업 과세체계 확립과 공동사업에 대한 출자와 관련하여 양도의 범위와 현물출자 시점을 최종 자산 양도시점에서 과세하는 과세이연제도 도입의 필요성을 제시하였다.

이승우·허윤경(2018)¹⁰⁾은 가로주택정비사업은 규모가 작기 때문에 현재 방식으로는 낮은 수익성을 상쇄할 만큼 장점이 크다고 할 수 없음을 지적하였다. 따라서 적절한 지원을 통해 수익성 제고를 위해 활성화의 핵심 요인으로 용

5) 권혁삼·김옥연·조필규·오승훈·하동우·강신은, "소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도 마련 연구", 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2018.

6) 김지은, "주민주도 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원모델 연구", SH 도시연구원, 2016.

7) 김태선, "미국의 파트너십제도 연구", 재산법연구, 2016, 제33권 제2호, pp.203-230.

8) 문성훈·정문현·임동원, "조합 현물출자에 대한 양도소득세 과세 방안", 세무학연구, 2014, 제31권 제2호, pp.109-135.

9) 박훈·이은미, "파트너십 과세제도 도입에 대비한 공동사업과세의 개선방안" 세무학연구, 2008, pp.75-112.

10) 이승우·허윤경, "가로주택정비사업 활성화 방안", 한국건설산업연구원, 2018.

적률 인센티브와 층수기준 완화, 일반 분양분 공공임대주택으로 매입, 사업 시행자 부담 완화를 위한 비용 보조 및 용자 확대, 조세 감면, 부담금 면제 규정 신설 필요성을 제시하였다.

이종혁·이재우(2017)¹¹⁾은 구도심에서 거주하고 있는 원주민에 의한 자율주택정비를 활성화하기 위한 방안으로 건축협정구역 내에서 건축협정제도 활용을 사업 활성화 중요 요인으로 분석하였다. 자율주택정비사업에 원주민들이 적극적으로 동참할 수 있는 방안으로 재무금융에 대한 지원 필요, 용적거래 활성화 정책 필요, 재산권확보와 협정건축물 등기제도 보완, 임대 및 매입지원정책 지원의 필요성을 제시하였다.

허재량·이명훈(2018)¹²⁾은 소규모 지주공동체사업 활성화 방안으로 미실현 이익에 대한 현물출자에 따른 양도소득세 부과 면제, 현물출자 시점에서 장기보유특별공제 미반영, 법적용 불평등 개선을 위한 과세이연제도 도입 필요성을 제시하였다.

2) 연구의 차별성

본 연구에서는 부동산개발 사업에서 공동사업방식과 관련해서 한정적 의미로 기존의 문헌과 실무에서 사용하고 있는 지주공동개발사업(이하 “지주공동사업”이라 한다)에 대한 범주에 대해서 혼동의 여지를 없애기 위해 명확히 구분하였다.

오늘날 법인 아닌 단체는 갈수록 중요성이 커지고 있으며 권리 주체간의 다양한 법률관계를 형성하고 있다. 따라서 공동사업체 구성형태의 다양성을 고려하여 현실에 부합한 지주공동체사업이라는 용어에 대한 개념과 사업규모에 따른 분류 기준을 차용하여 소규모 지주공동체사업이라는 개념을 정립하였다.

현행법상 소규모지주공동체사업과 관련한 사업유형을 분류하여 실무적 차원에서 사업 활성화를 위한 비용부담요인, 동일 유형의 사업에 대한 제도 적용의 불평등, 사업 수익에 영향을 미치는 분양제도, 자금조달과 부채상환 능력 및 사업추진 안정성 등에 관한 제도적인 문제 요인을 도출하여 사업참여 의사결정에 미치는 영향에 대해서 분석하였다.

기존 연구들이 대부분 정성적인 연구 위주인 반면에 본 연구는 구조방정식을 사용하여 분석한 결과를 토대로 과세이연제도와 취득세 이중과세 등 제도개선에 대한 대안으로 제시하였다는 점에서 차별성이 있다.

II. 이론적 고찰

1. 지주공동사업과 지주공동체사업 구별

현행 법률에서 지주공동사업과 지주공동체사업이라는 용어는 법률로 정의되어 있지 않았지만 부동산 개발사업의 특성상 단독 사업이 아닌 공동사업은 반드시 토지를 소유한 지주의 출자의무가 수반되기 때문에 지주와 지주 또는 지주와 비지주간의 지주공동체를 구성하여 추진된다.

박재형(1995)¹³⁾에 의하면 1980년대 일본은 지가가 급등하자 자본이득(Capital Gain)을 목적으로 보유한 유휴 토지(나대지 등) 소유자에게 토지 보유세를 강화하였다. 대신 유휴 토지 활용에 대한 조세 혜택을 부여하여 토지의 최유효활용 목적으로 지주는 토지를 제공하고 지주가 아닌 제3자는 노하우와 자금조달 등을 제공하여 지주와 비지주간 공동으로 사업을 추진하도록 유도하였다.

11) 이종혁·이재우, “자율주택정비사업 활성화를 위한 건축협정제도의 중요요인 분석 연구”, 부동산경영, 2017, 제16집, pp.385-407.

12) 허재량·이명훈, 주민주도형 소규모 지주공동체사업의 현물출자에 따른 과세 제도에 관한 연구, 도시행정학보, 2018, 제31집 제4호, pp.101-116.

13) 박재형, “지주공동사업의 활성화방안에 관한 연구 -절차 및 과정을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 1995

이러한 일본의 토지 최유효활용 제도를 우리가 차용하면서 일부 문헌에서 지주공동사업이라는 용어로 사용하였고, 실무에서 그대로 사용되면서 지주와 지주가 결합한 형태의 지주공동체사업을 제외한 지주와 제3자인 비지주와 공동으로 추진하는 사업형태만을 지주공동사업으로 인식하게 하는 오류를 범하게 되었다.

이 제도는 우리 현행 법률에서 규정하고 있는 지주 또는 지주로 구성된 단체(조합)가 제3자인 비지주와 공동으로 시행하는 유형의 사업방식¹⁴⁾과 동일하다.

그러나 현실적으로 부동산 개발사업에 있어서 공동사업 형태는 지주와 결합한 상대방(지주, 비지주, 단체 등)에 따라 다양한 형태로 이루어지고 있다. 따라서 기존의 지주공동사업이라는 용어 인식에 대한 혼동을 피하기 위해서 과세 부과제도와 관련해서 보다 광의적인 의미의 지주공동체사업이라는 용어를 사용하는 것이 타당하다고 본다.

현행 법률에서 이러한 단체는 기본적으로 민법상 조합¹⁵⁾ 형태로 독립된 법인격이 부여되지 않기 때문에 대외적인 법률행위의 책임은 모든 구성원인 당사자에게 있다. 그러나 개별 법률에서는 “조합은 법인으로 한다.”라고 규정¹⁶⁾하고, 그 조건은 조합설립인가를 득한 후 등기하는 때에 법인격을 부여하여 사업주체로서 권리능력과 행위능력을 인정하고 있다.

2. 개발 규모에 따른 사업 분류 기준

기존 도시지역의 정비사업이나 신도시개발사업의 경우는 주로 대규모 사업형태로 추진되어 왔다. 이러한 대규모 사업에 대응하는 개념으

로 법률적 정의는 없으나 실무에서 소규모 개발사업이라는 용어를 사용하고 있다. 최근 소규모 주택정비사업과 관련하여 새로운 법률이 제정·시행¹⁷⁾됨에 따라 처음으로 소규모 정비사업이라는 용어가 법률에 명시되어 사업대상은 있지만 아직까지 개발사업 규모에 대한 범주 기준은 명확하게 정해지지 않았다.

따라서 국토해양부 등(2008)¹⁸⁾의 “국가경쟁력강화위원회 제8차 회의 자료”에 의하면 소·중·대 규모별 사업 분류 기준을 대규모 개발사업은 법률에 근거한 지구 및 구역을 지정하여 추진하는 개발 사업으로 재개발·재건축 사업 등을 말한다. 중규모 개발 사업은 건축물의 배치, 기반시설 및 교통계획 등을 포함하는 지구단위계획을 수립하여 추진하는 1만㎡ 이상 규모의 개발 사업을 말하고, 소규모 개발 사업은 건축물의 배치, 기반시설, 교통계획 등 별도의 계획 및 지구·구역지정 없이 개발행위허가¹⁹⁾ 또는 산지·농지 전용허가 절차를 거쳐 시행하는 사업으로 분류하고 있다.

본 연구에서는 이 기준을 준용하여 소규모 지주공동체사업에 대한 정의를 하는데 인용하기로 한다.

3. 소규모지주공동체사업 정의와 유형

앞서 살펴본 바와 같이 지주 공동체는 지주와 지주가 결합하는 형태뿐만 아니라 지주와 제3자와 결합하는 형태도 있다. 따라서 본 연구에서는 개발 규모 및 현행법상 분류한 기준을 종합하여 소규모지주공동체사업을 토지 등을 단독 소유하거나 공동 소유한 2인 이상의 토지소유자가 공동사업을 목적으로 소유한 토지를 출자하고 지주공동체를 구성하여 직접 사업시행주체

14) 도시 및 주거환경정비법 제24조·제25조, 빈집 및 소규모주택정비에 관한 법률 제17조제1항

15) 제703조(조합의 의의) ① 조합은 2인 이상이 상호출자하여 공동사업을 경영할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다. ② 전항의 출자는 금전 기타 재산 또는 노무로 할 수 있다.

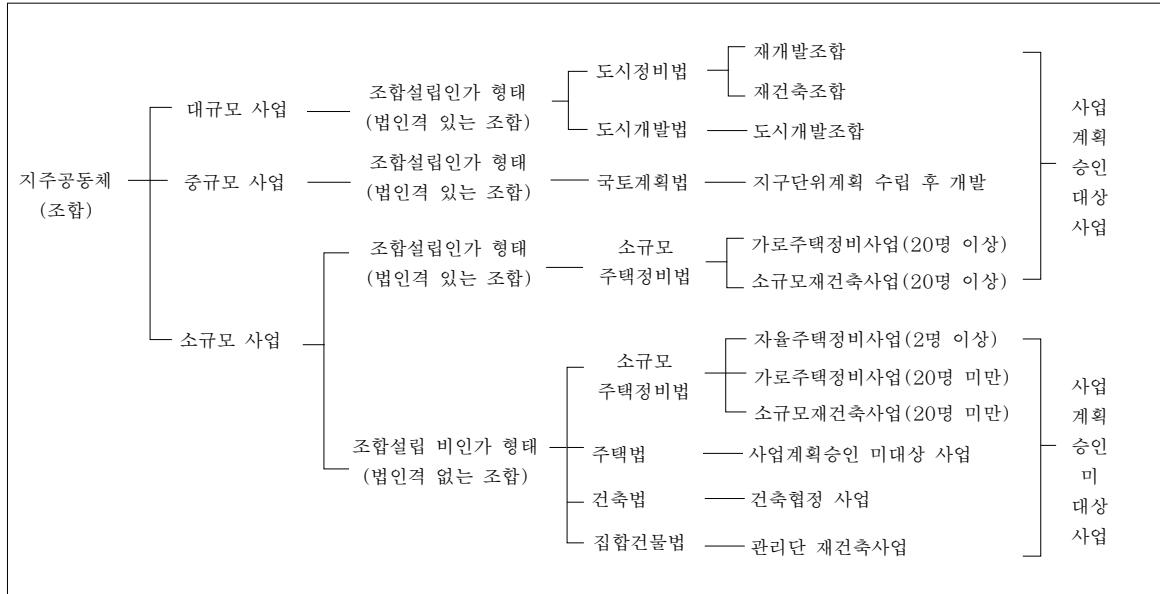
16) 도시개발법 제15조제1항, 도시 및 주거환경정비법 제38조제1항·제2항, 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법 제23조제6항

17) 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법은 법률 제14569호로 2017.2.8. 제정되어 2018.2.9.부터 시행 함

18) 국토해양부·행정안전부·농림수식품부·지식경제부·환경부·산림청·국가경쟁력강화위원회 제8차 회의자료, 2008.10.30. p. 5.

19) 개발행위허가라 함은 건축물의 건축 또는 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건 적재행위 등을 말한다.(국토계획법 제56조 제1항)

〈그림 1〉 현행법상 지주공동체 분류



자료 : 법제처 국가법령정보 센터 법률 규정 참조

로서 개발행위허가를 득하여 시행하는 사업이라고 정의하고자 한다.

현행법상 지주공동체사업은 개발사업 규모에 따른 분류 기준, 법인격 여부와 주택법에 따른 주택법상 사업계획승인 대상 사업 여부에 따라 구분하여 살펴보면 〈그림 1〉과 같이 분류해 볼 수 있다.

이렇게 사업시행 주체를 구분하여야 하는 실익은 지주들 간의 구성된 단체가 법률적 권리능력, 행위능력이 있느냐의 여부에 따라 사업비 조달, 계약 및 회계의 주체 등 명확한 사업 시행 주체로서 대외적인 공신력을 인정받아 사업 추진에 있어서 법적 안정성을 추구할 수 있기 때문이다.

III. 분석의 틀

1. 분석 과정

본 연구는 토지소유자가 소규모지주공동체사업 참여 의사결정에 미치는 요인의 영향 관계를 분석하기 위해 구조방정식 모형을 활용하여 다음과 같은 과정을 통해서 분석하였다.

첫째, 선행연구와 문헌 및 현행 법률을 검토하여 분석변수 선정과 연구모형을 설계하였다.

둘째, 연구가설 설정과 측정변수를 도출하여 예비 설문조사를 실시하였고, 전문가 심층면접(FGI)을 통해서 측정변수를 선정하였다.

셋째, 연구모델 검증으로 확인적 요인분석을 통해 신뢰성과 타당성(적합도) 검증을 실시하고, 연구모형의 가설 검증을 하였다. 마지막으로 분석 결과에 대해서 기술하였다.

2. 분석 변수 선정 및 설문 문항 구성

소규모지주공동체사업 활성화 요인으로 경제적·사회문화적·법률 및 제도 등 다양하다. 본 연구는 기존의 소규모주택정비사업과 관련한 선행연구에서 제시한 제도적인 요인을 종합하여 분석변수(잠재변수와 측정변수)를 도출하였다. 이를 기반으로 전문가 FGI를 실시하여 변수 들을 검증한 후 비용부담, 제도 적용 불평등, 사업성, 사업 참여 의사결정으로 〈표 1〉과 같이 유형화하였다.

잠재변수인 비용부담 요인의 경우 공동사업이라는 목적에 따라 의무적으로 수반하는 현

〈표 1〉 변수의 구성요소 및 설문문항

잠재변수	측정변수	전문가 대상 설문문항 구성	Cronbach α값
비용부담	현물출자 양도세 과세	- 사법상 양도와 조세법상 양도 상중에 따른 불합리한 부분 개선 - 현물출자로 인한 양도소득세 부과에 따른 비용부담 상승의 영향 - 현물출자에 따른 양도소득세 비과세 제도 도입 - 동일 정비사업인 대규모재개발사업은 환지방식에 따른 양도로 간주하지 않으나 소규모지주공동체 사업은 양도 적용의 문제에 대한 개선	0.867
	장기보유특별공제혜택 미반영	- 사업 참여에 따른 장기보유특별공제 혜택 미반영의 영향	
	일반분양분 취득세 이중과세	- 일반 분양분 취득세 이중과세 부담이 분양가 및 분담금 상승원인	
제도적용 불평등	사업시행주체의 법인격	- 법인격 없는 소규모지주공동체사업 시행주체의 권한과 책임 모호 - 법인격을 받은 사업체는 법인세를 적용하고 그 외는 소득세를 적용에 대한 문제 개선	0.782
	개별 법률간 적용 불평등	- 동일 유형의 소규모지주공동체사업간 개별 법률에 따라 지역 및 구역제한을 달리하고 있는 문제에 대한 개선 필요 - 사업 활성화를 위해 조세특례제한법상 과세이연제도 적용요건 완화 필요	
	과세적용 불평등	- 사업 활성화를 위한 과세이연제도 전면 도입의 필요성	
사업성	일반분양분	- 용적률 완화를 통한 일반 분양분 확대하여 분담금 최소화 - 정비사업 간의 공적임대 목적 매입 지원제도 동일 적용 필요	0.816
	공공임대주택	- 공공임대사업자 즉시 매입하여 사업비 충당할 수 있도록 개선 공적 임대주택 공급의 경우와 그렇지 않는 경우 공적자금 지원 차별에 대한 개선 필요	
사업추진 의사결정	자금조달 및 부채상환능력	- 상환 시점 기간 연장 필요 - 미분양에 대한 리스크 문제	0.881
	사업추진 안정성	- 사업 중단에 따른 대책 - 공공시행사만이 아닌 민가 시행의 경우 이주비, 임대주택 및 임시 거주시설 지원 필요	

물출자로 인하여 미실현 이익에 대해서 발생하는 양도소득세, 장기보유특별공제혜택 미반영, 일반분양 분에 대한 취득세 이중과세 등이 사업성과 사업참여 의사결정 요인에 영향을 미치는 지를 알아보기 위한 변수이다.

제도 적용 불평등과 관련한 요인은 동일한 목적의 정비사업임에도 불구하고 기존의 대규모 사업에서는 적용되나, 소규모 지주공동체사업에 적용되지 않는 사업시행주체의 법인격 인정에 따른 법인세 적용과 현물출자 이행방식에 따라 달리 적용되는 과세 부과의 불평등과 관련한 요인을 변수로 선정하였다.

사업규모와 상관없이 추진하는 사업에 있어서 공동사업에 참여한 조합원의 분담금에 영향을 미치는 사업성관련 변수로는 일반 분양분에 대한 분양성이라 할 수 있다. 소규모 주택지

주공동체사업의 경우 일반 분양분이 적고, 대단지 규모처럼 기반시설이 열악하여 분양성이 낮아 공공임대주택 공급 목적으로 매입하고 있으나 사업참여 의사결정에는 어떠한 영향을 미치는지 알아보기 위한 변수로 선정하였다.

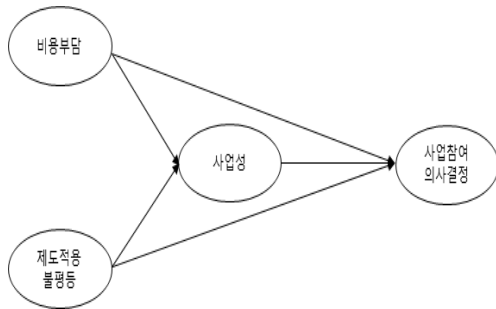
마지막으로 선정된 변수간의 영향을 고려하여 최종적으로 사업참여 의사결정에 영향을 미칠 것으로 보는 자금조달 및 부채상환 능력과 사업추진 안정성을 변수로 선정하였다.

또한 각 문항별 신뢰도 수준을 파악할 수 있는 Cronbach α값을 이용하였다. 비용부담은 0.867, 제도적 불평등은 0.782, 사업성은 0.816, 사업참여 의사결정은 0.881로 나타났다. 일반적으로 Cronbach α값은 0.6이상이면 수용 가능한 신뢰도 수준이라고 해석한다. 따라서 채택한 모든 변수는 수용 가능한 신뢰도 수준이라고 할 수 있다.

3. 연구 모형

본 연구는 소규모공동사업과 관련하여 소규모주택정비법이 2018.2.9.부터 시행되면서 소규모지주공동체사업이 추진되고 있으나 선행연구 미흡으로 이와 유사한 제도 선행연구를 토대로 분석 요소가 부합하도록 선정하였으며, 주민의 사업 참여 의사결정 영향관계를 검증하는 연구를 진행하였다. 이에 선정된 분석 변수간의 구조적 관계를 파악하기 위하여 <그림 2>와 같은 연구모형을 설계하였다.

<그림 2> 연구의 모형



4. 연구의 가설

본 연구의 모형설정 근거로 비용부담, 제도적 불평등, 사업성 요인 등이 토지소유자가 소규모 지주공동체사업에 참여하는데 있어서 의사결정에 미치는 영향관계를 살펴보기 위해서 다음과 같이 연구가설을 설정하였다.

- 1) 가설1 : 비용부담은 사업성에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.
- 2) 가설2 : 제도적용 불평등은 사업성에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.
- 3) 가설3 : 사업성은 사업 참여 의사 결정에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- 4) 가설4 : 비용부담은 사업참여의사결정에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

5) 가설5 : 제도적용 불평등은 사업참여 의사 결정에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

IV. 실증분석

1. 연구 대상의 일반적 특성

소규모 지주공동체사업 활성화에 제도적으로 저해 요인이 되고 있는 다양한 설문 구성을 하여 관련 업종에 종사하는 전문가를 대상으로 설문지 총360부가 배포되었고 320부가 응답하였으나 그 중 불성실 응답자를 제외한 305부(84.7%)로 연구를 진행하였다. 성별에서 남성이 68.2%(208명), 여성 31.8%(97명)으로 남성이 비중이 높은 수치를 보였으며, 연구 대상의 일반적인 특성은 <표 2>와 같다.

<표 2> 인구 통계적 특성

구 분		빈도	백분율 (%)
성별	남성	208	68.2
	여성	97	31.8
직업	도시정비사업 분야 공무원	80	26.2
	정비사업 전문 관리업자	59	19.3
	세무담당 공무원·세무사·회계사	75	24.6
	시공사 관리직·부동산개발업자	91	29.8
학력	고졸	47	15.4
	대졸	201	65.9
	대학원이상	57	18.7
경력	5년이하	69	22.6
	5년이상-10년미만	133	43.6
	10년이상-15년미만	53	17.4
	15년이상	50	16.4
연령	30세미만	58	19.0
	30세이상-40세미만	101	33.1
	40세이상-50세미만	64	21.0
	50세이상-60세미만	50	16.4
	60세이상	32	10.5

〈표 3〉 확인적 요인분석 결과

변 수	문항수	카이제곱 통계량			RMR	CFI	TLI	RMSEA
		χ^2	df	p				
비용 부담	7	33.497	14	.002	.041	.983	.974	.068
제도적용 불평등	5	11.856	5	.037	.022	.984	.967	.067
사업성	4	15.785	2	.000	.024	.969	.906	.051
사업참여 의사결정	4	18.846	2	.000	.022	.977	.932	.066

2. 확인적 요인 분석

본 연구는 구조방정식모델 분석을 이용한 변수들 간의 인과관계를 분석하는 제안모델의 평가 이전에 측정모델을 평가하였다. 측정모델을 평가하기 위해 각 변수별 확인적 요인분석은 탐색적 요인분석 방법보다 단일차원성 검증에서 보다 바람직하기 때문이다.

각 개념들의 통계적 적합도를 검증하기 위하여 구조방정식 모형평가 할 때 자주 사용되는 χ^2 , CFI, TLI, RMR, RMSEA 값을 평가기준으로 하였다. χ^2 검정은 유의확률이 0.05보다 커야만(p>0.05) 조건을 만족하게 되지만, 이러한 χ^2 검정의 단점을 극복한 지표로 RMSEA(원소간근접오차) 기준 값은 일반적으로 0.1이하, CFI(비교부합지수)와 TLI(증분부합지수)는 0.9이상, RMR(잔차제곱평균제곱근)은 0.1이하의 값이 나타나면 수용 가능한 것으로 보고 있다. 이러한 통계적 기준치를 참고하여 확인적 요인분석 한 결과 〈표 3〉과 같이 모든 변수들이 충분히 수용 가능한 적합도 수준으로 나타났기 때문에 문항 삭제는 이루어지지 않았다.

3. 측정모델 분석 검증 결과

측정모델 분석은 제안모델 가설 검정을 파악하기 전 본 연구에 사용된 변수들의 지표들이 단일 요인모델에 의해 수용 가능한 적합도를 보이는지를 조사하기 위함이며, 또한 집중타당성과 판별타당성을 평가하기 위함이다. 확인적 요

인분석 결과 〈표 3〉을 통하여 단일차원성이 확인된 변수들을 공분산으로 설정한 측정모델분석 검증결과는 〈표 4〉와 같다. 측정모델은 측정된 문항들을 측정변수에 투입하는 모델로 설정하고 분석한 결과 수용하기 어려운 적합도 수준을 보였다.

따라서 통계적 기준치를 참고하여 SMC(Squared Multiple Correlation)값 수치가 낮은 문항을 하나씩 제거하는 과정을 계속적으로 실시하였고, 또한 잔차(residual) 값에서 문항들간에 높은 수치(기준값 3.84)를 많이 보이는 3개 문항을 제거함으로써 수용가능한 수준의 적합도 향상을 도모하였다. 그 결과 〈표 4〉에서와 같이 나타났다. 구체적인 모델 적합도를 살펴보면, χ^2 검정에서 χ^2 는 410.967(p=0.000)로 나타나 귀무가설(데이터와 모델은 적합하다)은 기각되었다. 그러나 χ^2 검정에서 기각되었다는 것은 모델을 채택할 필요조건이 아니라 충분조건으로 다른 적합도 지수를 참고하여 판단하여야 한다.

본 연구에서는 CFI=0.905, TLI=0.885, RMR=.065, RMSEA=.093으로 수용가능한 수준의 적합도 지수라고 할 수 있다. 또한 〈표 4〉의 측정항목들의 개념간 비표준화 요인부하 값을 보면, Bollen(1989)²⁰⁾이 제안한 것처럼 잠재변수와 측정변수간의 관계에 대한 모수추정치들을 보면 모두 0보다 상당히 큰 값을 나타내고 있으며 이들 추정치에 대한 C.R.값도 모두 2를 초과하고 있다. 또한 표준화된 요인적재치의 경

20) Bollen, K. A.(1989). Structural equations with latent variables. John Wiley & Sons, Inc.

〈표 4〉 측정모델 분석 검정 결과

구분	측정 변수	비표준화 요인적재치	표준화된 요인 적재치	표준오차	C.R	SMC	측정오차
비용 부담	비용부담5	1.000	.914	-	-	.835	.081
	비용부담4	1.013	.916	.040	25.229	.839	.080
	비용부담3	.899	.841	.043	20.941	.707	.136
	비용부담2	.788	.511	.063	12.499	.261	.141
	비용부담1	.841	.760	.049	17.185	.577	.211
제도 적용 불평등	제도불평등4	1.000	.617	-	-	.381	.539
	제도불평등3	1.139	.795	.111	10.289	.632	.250
	제도불평등2	.816	.618	.094	8.688	.381	.358
	제도불평등1	1.105	.765	.110	10.077	.585	.287
사업성	사업성1	1.000	.830	-	-	.689	.186
	사업성2	.964	.790	.064	15.059	.625	.231
	사업성3	.879	.618	.079	11.101	.382	.516
	사업성4	.883	.682	.071	12.508	.465	.371
사업 참여 의사 결정	의사결정1	1.000	.782	-	-	.612	.303
	의사결정2	.879	.660	.073	11.975	.436	.477
	의사결정3	1.178	.917	.066	17.752	.840	.126
	의사결정4	1.128	.886	.066	17.151	.785	.166
측정모델 적합도		$\chi^2=410.967$, $df=113$, $p=0.000$, $CFI=0.905$, $TLI=0.885$, $RMR=0.065$, $RMSEA=0.093$					

주) *측정모형에서 관찰변수의 모수추정치를 처음 1로 고정시킨 값임.

우 모든 변수에서 0.5이상의 매우 바람직한 설명력을 보이고 있다.

4. 측정모델의 타당성 평가 결과

본 연구에서 사용할 변수들의 단일차원성 확인을 위하여 측정모형 분석한 결과 〈표 4〉와 같이 수용 가능한 적합도 지수로 나타났으며, 그 다음으로 단일차원성이 확인된 측정모델을 가지고 집중타당성 평가를 하여야 한다. 집중타당성은 개념신뢰도(Construct reliability)값을 기준으로 하는 방법으로 하였으며, 판별타당성 평가는 평균분산추출(AVE: average variance extracted)값으로 평가하는 방법을 선택하였다. 일반적으로 개념 신뢰도 값의 기준은 0.7이상이 되면 집중타당도는 확보되었다고 할 수 있고(Hair et al., 1998)²¹⁾, 판별타당성의 경우 변수 간 모든 상관계수의 제곱값이 AVE값보다 낮으면 판별타당성

은 확보되었다고 한다(Fornell & Larcker, 1981)²²⁾.

개념 신뢰도 계산에 의하면 개념 신뢰도 값은 비용부담 0.959로 기준값인 0.7보다 높은 값으로 나타났고, 그 다음으로 제도적용 불평등 0.844, 사업성 0.867, 사업참여 의사결정 0.907 등 모든 변수들이 기준 값을 초과하는 것으로 밝혀졌다. 따라서 집중타당성은 확보하였다고 할 수 있다.

평균분산추출(AVE) 값은 비용부담은 0.832로 나타났고, 제도적용 불평등은 0.579, 사업성은 0.623, 사업참여 의사결정은 0.713의 수치를 보였다.

AVE 값이 변수들 간의 상관계수의 제곱 값보다 커야 판별타당성을 확보할 수 있다. 따라서 상관관계 분석을 실시하여 판별타당성을 검증하여야 하는데 그 결과는 〈표 6〉과 같다.

21) Hair, J. F. Jr., Anderson, R. E., Tatham, R. L., & Black, W. C.(1998). Multivariate Data Analysis, 5th ed., Prentice-Hall International.

22) Fornell, C., & Larcker, D. F.(1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. Journal of Marketing Research, 18(February), 39-50.

상관관계 분석결과 <표 5>와 같이 각 변수들 간의 제곱 값 중 가장 큰 값은 제도적용 불평등과 사업성 간의 상관계수 값인 -.709이다. 이의 제곱 값은 0.502로 모든 변수들의 AVE값이 0.502보다 커야 한다. 계산결과 모든 변수들의 AVE값은 0.502보다 높은 수치로 나타나 판별 타당성 역시 확보하였다고 할 수 있다.

<표 5> 상관관계 분석결과

구 분	비용부담	제도적용 불평등	사업성	사업참여 의사결정
비용부담	1.00			
제도적용 불평등	.523	1.00		
사업성	-.654	-.709	1.00	
사업참여 의사결정	-.349	-.615	.700	1.00
개념 신뢰도 값	.959	.844	.867	.907
AVE값	.832	.579	.623	.713

5. 가설 검정 결과

본 연구에서 제안한 모델에 대한 구조방정식 모델의 추정치 결과는 <표 6>과 같다. 제안모델의 적합도는 $\chi^2 = 410.967$, $df = 113$, $p = 0.000$, $CFI = 0.905$, $TLI = 0.885$, $RMR = 0.065$, $RMSEA = 0.093$ 의 수치로 측정

모델과 적합도가 동일한 동치모델로 나타났다. 따라서 제안모델 역시 수용 가능한 모델적합도로 판단할 수 있다. 제안 모델은 총 5개 인과관계 가설로 구성되어 있고, 분석결과 5개의 가설 경로 모두에서 통계적으로 의미 있는 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저, 비용부담이 사업성에 미치는 경로계수 값은 99% 신뢰수준에서 의미 있는 영향을 미치는 것으로 밝혀져 ($t = -6.384$, $p = .000$), <가설 1>은 채택되었다. 즉, 비용부담이 크면 사업성은 낮아진다고 해석할 수 있다. 제도적용 불평등이 사업성에 미치는 영향관계 역시 통계적으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타나 ($t = -6.664$, $p = .000$), <가설 2>는 채택되었다. 이는 제도적용 불평등이 높으면 사업성은 낮아진다는 것을 의미한다.

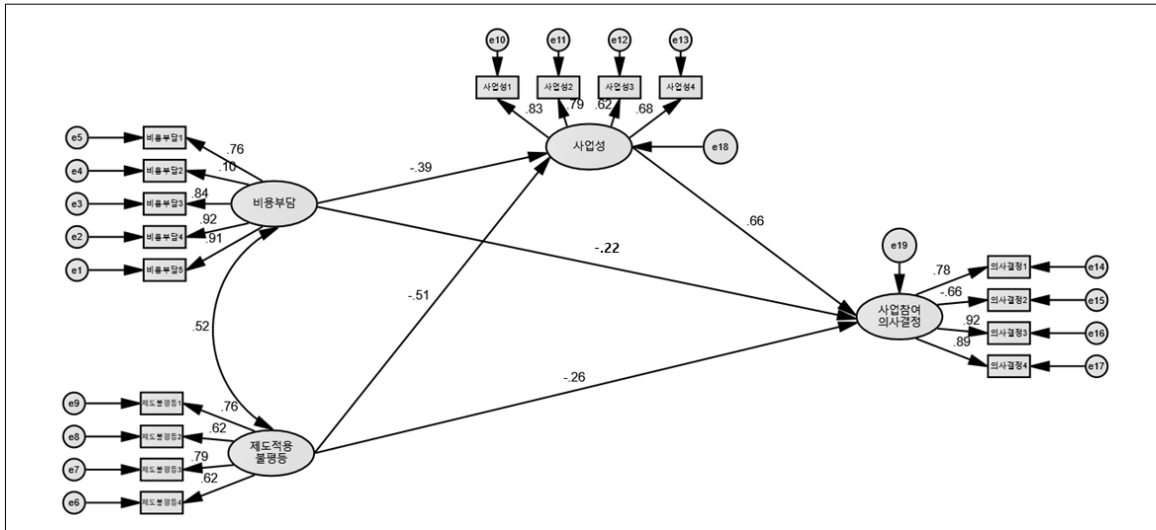
사업참여 의사결정에 영향을 미치는 변수들 중 사업성은 사업참여 의사결정에 통계적으로 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 밝혀져 ($t = 6.227$, $p = .000$), <가설 3>은 채택되었다. 이러한 결과로 사업성이 높으면 사업참여 의사결정 정도 높아진다는 것을 알 수 있다. 비용부담은 사업참여 의사결정에 통계적으로 의미 있는 부(-)의 영향관계를 보여 ($t = 3.117$, $p = .002$), <가설 4>는 채택되었다. 이는 비용부담이 높으면 사업참여 의사결정이 낮아진다는 것을 의미한다. 마지막으로 제도적용 불평등은 사업참여 의사결정에

<표 6> 가설검정결과

경로(가설)				비표준화 회귀계수	표준화된 회귀계수	C.R.	p값
(H1)	비용부담	→	사업성	-.392	-.390	-6.384	.000**
(H2)	제도적용 불평등	→	사업성	-.564	-.505	-6.664	.000**
(H3)	사업성	→	사업참여 의사결정	.705	.656	6.227	.000**
(H4)	비용부담	→	사업참여 의사결정	-.236	-.218	-3.117	.002**
(H5)	제도적용 불평등	→	사업참여 의사결정	-.317	-.264	-3.021	.003**
제안모델 적합도				$\chi^2 = 410.967$, $df = 113$, $p = 0.000$, $CFI = 0.905$, $TLI = 0.885$, $RMR = 0.065$, $RMSEA = 0.093$			

* $p < .05$, ** $p < .01$

〈그림 3〉 본 연구의 제안모델(표준화된 회귀계수 값)



통계적 유의수준하에서 의미 있는 부(-)의 영향 관계가 나타나($t=-3.021, p=.003$), 〈가설 5〉 역시 채택되었다. 이러한 결과로 제도적용 불평등이 높으면 사업참여 의사결정이 낮아진다는 것을 알 수 있다. 또한 표준화된 회귀계수 값에 의한 본 연구의 제안 모델은 〈그림 3〉과 같다.

V. 결론

1. 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 쇠퇴되어가는 구도심권 활성화를 위해 도시재생사업의 일환으로 노후화된 저층 단독주택·다세대주택을 대상으로 소규모지주공동체사업 초기단계에서 사업 참여 의사결정에 미치는 요인에 대해 선행연구에서 도출한 비용부담, 제도적용의 불평등, 사업성, 사업참여 의사결정 요인 간의 인과관계에 대해서 연구하고자 하였다. 확인적 요인 분석한 결과 모든 변수들이 충분히 수용 가능한 적합도 수준으로 나타났으나, 측정모델 분석 결과 수용하기 어려운 잔차값에서 문항들 간에 높은 수치를 보이는 3개 문항을 제거함으로 수용가능한 수준의 적합도 향상을 도모하였다.

본 연구 분석 결과와 시사점은 다음과 같이 요약해 볼 수 있다. 비용부담은 사업성과 사업참여 의사결정에 부의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 비용부담 요인과 관련한 현물출자 시점에서 양도소득세 부과, 장기특별공제 혜택 미반영 등과 일반분양분 취득세 이중과세로 인하여 사업 참여자의 부담금 상승으로 인하여 사업성에 영향을 미쳐 결국 사업참여 의사결정에 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 또한 제도적용 불평등은 사업성에 부의 영향을 미칠 뿐만 아니라 사업참여 의사결정에 부의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

대규모 정비사업에서 적용되고 있는 제도를 소규모지주공동체사업에는 적용하지 않는 불평등의 요인인 법인격 비적용으로 인한 소득세법 적용, 대규모 사업의 현물출자에 대한 양도 적용을 하지 않고 소규모사업의 경우 적용을 하는 불평등으로 발생하는 비용 부담은 사업성에 부의 영향을 미친다. 사업성은 사업참여 의사결정에 양의 영향을 미친다는 결과를 보면 대규모 사업과 달리 소규모지주공동체사업에 있어서도 조합원용 분양분을 제외한 일반 분양분에 대한 매각 조건이 부담금 부담과 직결되기 때문에 사업성에 비례해서 사업참여 의사결정에 영향을 미친다고 할 수 있다.

이러한 결과는 제도적인 측면에서 대규모 사업뿐만 아니라 소규모 지주공동체사업에도 동등한 혜택을 부여하여야 하고, 사업성에 부의 영향을 미치는 현물출자 양도소득세 과세부과에 대한 비용부담이 발생하지 않도록 과세이연 제도를 도입하는 것이 바람직하다. 저소득층 주거지의 경우 자금조달 및 부채상환 부담이 많기 때문에 일반 분양분에 대해서 정부 및 지방자치단체에서 공공임대주택 목적으로 조건부 매입을 선행하게 되면 안정적인 비용부담 인식으로 사업 참여에 적극적일 것으로 사료된다.

2. 연구의 한계 및 향후 연구 방향

본 연구의 한계점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 사업 참여 의사결정은 경제적·사회적·문화적 측면에서 다양한 요인이 있겠으나 본 연구는 제도적 측면에 주안점을 두고 분석하였다는 점이다. 둘째, 소규모지주공동체사업 시행이 초기단계로 아직 직접적인 당사자인 토지소유자(지주)가 아닌 관련 사업에 직·간접적으로 관계하는 전문가만을 대상으로 조사하여 의견을 반영하였다는 점이다.

따라서 소규모지주공동체사업 활성화를 위해서 제도적 개선이 선행되고 사업에 대한 주민들 인식이 일반화 된 이후 실질적 사업 시행주체인 토지소유자인 주민을 대상으로 다양한 요인을 분석하면 보다 현실화된 연구 결과를 얻을 수 있을 것으로 사료된다.

참고문헌

- 권혁삼·김옥연·조필규·오승훈·하동우·강신은, "소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도 마련 연구", 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2018.
- 김지은, "주민주도 소규모주택정비 활성화를 위한 공공지원모델 연구", SH 도시연구원, 2016.
- 김태선, "미국의 파트너십제도 연구", 재산법연구, 2016, 제33권 제2호, pp.203-230.
- 문성훈·정문현·임동원, "조합 현물출자에 대한 양도소득세 과세 방안", 세무학연구, 2014, 제31권 제2호, pp.109-135.
- 박재형, "지주공동사업의 활성화방안에 관한 연구 - 절차 및 과정을 중심으로", 건국대학교 석사학위논문, 1995
- 박훈·이은미, "파트너십 과세제도 도입에 대비한 공동사업과세의 개선방안" 세무학연구, 2008, pp.75-112.
- 배성호, "민법상 단체에 대한 규율. 인권과 정의", 2008, Vol 388. pp.25-41.
- 양한희, "도시개발사업과 세법. 조세법 연구", 2016, 제22-1호. pp.9-42.
- 유희중·정철모, "지주공공체가 주체가 된 도시재생에 관한 연구", 한국주거환경학회, 2011, 제9권 2호, pp.155-163.
- 이성식, "조합에 대한 과세상의 문제", 국제법학연구, 2008, 제12권 1호, pp.11-44
- 이승우·허윤경, "가로주택정비사업 활성화 방안", 한국건설산업연구원, 2018.
- 이종혁·이재우, "자율주택정비사업 활성화를 위한 건축협정제도의 주요요인 분석 연구", 부동산경영, 2017, 제16집, pp.385-407.
- 허재량·이명훈, "주민주도형 소규모 지주공동체사업의 현물출자에 따른 과세 제도에 관한 연구", 도시행정학보, 2018, 제31집 제4호, pp.101-116.
- Bollen, K. A, Structural equations with latent variables. John Wiley & Sons, Inc, 1989.
- Fornell, C., & Larcker, D. F. Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. Journal of Marketing Research, 18(February), 1981, 39-50.
- Hair, J. F. Jr., Anderson, R. E., Tatham, R. L., & Black, W. C. Multivariate Data Analysis, 5th ed., Prentice-Hall International, 1998.