

2024. 6. 27.(목) 석간용

이 보도자료는 2024년 6월 27일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



## 보도자료

담당부서 : 주택정책실 공공주택과

공공주택과장

신동권

2133-7050

사진없음  사진있음  매수 : 4쪽

역세권주택팀장

곽명희

2133-7080

### '서울형 지역주택조합 관리방안' 가속 불린다.. 관련 법 개정 건의

- 지난 19일(수) 발표한 '서울형 지역주택조합 관리방안' 뒷받침할 법 개정·신설 건의
- 일정비율 토지 소유한 경우에만 조합설립토록, 토지 일정 부분 담보대출 금지 건의
- 토지등소유자도 지역주택조합 참여할 수 있는 방안 신설, 임원 법정 의무이행 강화 건의
- 시 “자체 추진할 수 있는 방안은 추진력 있게 시행하고 법 개정 건의 노력도 병행”

최근 지역주택조합의 오명을 벗기겠다고 발표한 서울시가 ‘서울형 지역주택조합 관리방안’의 본격 추진을 준비하고 있는 가운데, 사업 관리에 가속을 붙이는 데 필요한 제도 개선에 나섰다.

서울시는 조합원 납입금에만 의존하는 지역주택조합의 사업비용 구조를 개선하고 조합원 피해를 최소화하기 위해 국토교통부에 지역주택조합 관련 법 개정 및 신설을 건의했다고 27일(목) 밝혔다.

- 시는 ▲조합설립인가 토지 소유권 요건 상향 및 토지등소유자 비율 도입 ▲일정비율 토지 담보대출 불가 도입 ▲사업지 내 토지등소유자 분양권 부여 도입 ▲조합임원 결격사유에 주택법 위반 처벌 추가 ▲업무대행자, 신탁업자의 역할 및 책임 강화 등을 건의했다.

□ 먼저 시는 많은 지역주택조합 사업지에서 사업비용을 용역비, 홍보비 등에 사용하고 실제 사업에 필수적인 매입 토지는 없는 사례를 막기 위해 조합설립인가 시 ‘토지소유권 확보 요건’을 상향하고 지주조합원 비율 신설, 사업중단 시 매입 토지 중 일정 부분 담보대출 금지 조항을 신설해 줄 것을 건의했다.

- 일정 비율의 토지를 확보한 경우에만 조합을 설립할 수 있도록 소유권 확보 요건을 올리고 사업추진 요건을 확보하기 위해 지주조합원 비율을 신설할 것을 건의한 것이다.
- 또 사업이 중단될 경우, 조합이 매입해 둔 토지가 많을수록 조합원이 납입한 비용 일부라도 보전받을 수 있는 가능성이 높아지므로 조합 토지의 일정 부분은 담보대출 금지할 것을 건의했다.

□ 다음으로 지역주택조합 조합원 자격이 없는 토지등소유자도 분양받을 수 있는 요건을 신설하고, 모집신고·조합설립인가 시 시·도지사가 지주 조합원 비율을 정할 수 있게끔 위임해 줄 것을 건의했다.

- 지역주택조합은 세대주를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하지 않았거나 1명에 한해 주거전용면적  $85m^2$  이하 주택을 1채 소유한 세대주가 조합원이 될 수 있어 조합원이 될 수 없는 토지등소유자의 반대로 토지 확보에 어려움을 겪는 사례가 없게끔 하기 위해서다.
- 시는 지난 5월 열린 업무대행자 간담회에서 ‘다가구주택 등 주거전용면적  $85m^2$  초과 건축물, 가액이 현저히 큰 부동산을 소유한 토지등소유자의 사업반대가 많다’는 의견이 제기돼 해당 사안에 대해 개정을 건의키로 했다.

□ 지역주택조합은 정비사업과 달리 조합 임원이 정보공개 등 「주택법」에서 정한 의무를 이행하지 않아 처벌받더라도 임원 자격은 유지되는 맹점을 보완, 보다 적극적으로 의무를 이행할 수 있도록 ‘조합임원 결격사유 개정’을 요청했다.

○ 정비사업은 ‘도시 및 주거환경정비법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자’는 조합 임원이 될 수 없으나 지역주택조합은 이러한 조항이 없다. 이에 정비사업과 동일한 수준으로 결격사유를 추가, 임원의 의무이행을 담보한다는 것이다.

□ 또 지역주택조합 업무대행자와 신탁업자가 주택법령 및 계약 내용에 따라 업무에 충실할 수 있도록 사업 전반에 대한 사항을 더 구체적으로 기재하고 조합 회계감사에 관한 사항도 강화할 것을 건의했다.

○ 업무대행자가 조합원 모집뿐 아니라 사업성 검토에서 사업계획승인에 이르는 사업 전반을 충실히 대행하고, 신탁업자는 조합이나 업무대행자의 지급요청이 적절한지에 대한 여부를 적극적으로 검토해야 한다는 점을 구체적으로 명시하기 위해서다.

□ 한병용 서울시 주택정책실장은 “지난달 발표한 지역주택조합 관리방안을 토대로 자체적으로 추진할 수 있는 사항은 추진력 있게 시행하는 한편 법 개정 건의 등 노력도 함께 이어나갈 것”이라며 “현재 진행 중인 사업지 조합원의 부담과 피해가 더 늘지 않도록 장애가 되는 요인을 해소해 나가겠다”고 말했다.

**붙임**

**지역주택조합 관련 법령 개정 건의 주요내용('24.06.10.)**

□ **조합설립인가 위한 토지 소유권 요건 강화, 토지 일부 담보대출 금지**

현행	개정 건의
<p>주택법 제11조(주택조합의 설립 등) ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합 설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2020. 1. 23.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것</li> <li>해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것</li> </ol>	<p>주택법 제11조(주택조합의 설립 등) [개정 건의] 지역주택조합설립 인가 신청을 위한 토지 소유권 요건을 상향하고 일정 비율의 토지는 조합총회 결의 없이 근저당 등 설정 불가하도록 부기등기토록 건의</p>

□ **토지등소유자에게 분양권 부여, 지주조합원 확보비율 신설 등**

현행	개정 건의
<p>주택법 제21조(조합원의 자격) ① 법 제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.</p>	<p>주택법 제21조(조합원의 자격) [개정 건의] 사업대지 내 토지등소유자로서 시·도지사가 정한 요건에 해당하는 자는 조합원이 될 수 있도록 개정 건의</p>
<p>주택법 제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.</p>	<p>주택법 제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) [개정 건의] 모집신고·조합설립인가 시 지주조합원 확보비율을 시·도지사가 별도 정할 수 있도록 주택법 개정 건의</p>

□ **조합임원 등의 결격사유에 주택법 위반으로 처벌 받은 경우를 추가**

현행	개정 건의
<p>주택법 제13조(조합임원의 결격사유 등) (생략)</p>	<p>주택법 제13조(조합임원의 결격사유 등) [개정 건의] '이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자'를 결격사유에 추가</p>