

# 조합원 추가모집 필요성 및 추가모집 조합원 권리보호방안

## 1. 조합원 모집 현황

- 조합설립인가시 조합원수 : 154명(일반조합원 150명, 지주조합원 4명)

## 2. 토지매매계약 현황

- 계약율 : 81.45%
- 매입율 : 6.73%
- 미계약율 : 11.82%

※첨부 : 토지조서 사본

## 3. 인허가 경과사항

- 2015년 12월 31일 조합설립인가
- 2016년 05월 11일 지구단위 자문
- 2016년 11월 15일 건축심의 의결

## 4. 조합원 추가모집 근거

### (1) 주택법시행령

주택법시행령 제22조제1항제1호에 따르면 지역주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없으나 조합원수가 주택건설예정세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우에는 조합원을 신규로 가입하게 할 수 있음.

### (2) 하월곡동지역주택조합 조합규약

조합규약 제13조제5초에 따르면 조합원수가 주택건설예정세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우에는 조합원을 추가모집 할 수 있음.

참조 : 조합규약 사본

## 5. 조합원 추가모집 필요성

### (1) 건설사 시공참여 및 본계약 조건

지역주택조합의 경우 대부분의 건설사가 시공참여조건으로 조합원 비율 80~90% 이상을 요구함.

당조합에 시공참여의향서를 제공한 쌍용건설의 경우 시공참여 및 본계약 조건이 조합원 80%를 요구하고 있어 이를 충족하기 위하여는 조합원 추가모집이 필요함.

당조합은 1년 이상 국내 50여개 이상의 건설사에 시공참여를 요청하였지만 당조합의 낮은 조합원 비율과 높은 토지대금으로 인한 신용공여, 상가분양에 대한 리스크 부담으로 인해 시공참여를 거절하거나 기피하는 상황임.

참조 : 쌍용건설 시공참여의향서 사본, 쌍용건설 본계약 조건 공문 사본

## (2) 토지소유권 확보를 위한 브릿지론 조건

사업계획승인을 신청하기 위하여는 95% 이상의 토지소유권을 확보하여야 하는 바, 당조합의 600억 상당의 토지대금 재원을 마련하기 위하여는 브릿지론이 필요한 상황이고 이를 위하여는 신용공여를 제공하거나 PF 대출이 가능한 건설사를 공동사업자로 선정하여야 함.

따라서 PF 대출이 가능한 쌍용건설을 시공사로 선정하기 위하여 본계약 조건인 조합원 80%를 충족하기 위하여는 조합원 추가모집이 필요함.

## (3) 자금수급을 통한 사업안정화

조합원 추가모집을 통한 계약금 수급으로 부진한 토지매매계약율을 높이고, 사업지체로 인한 토지주들의 불만을 해소하여 사업을 안정화하기 위하여는 조합원 추가모집이 필요함.

참조 : 토지주 지연이자지급 등 확약서 사본

## 6. 추가모집 조합원에 대한 권리보호방안

### (1) 자금관리

조합사업과 관련한 일체의 자금관리 업무를 아시아신탁(주)에 위임하는 자금관리대리사무계약을 체결하여 추가모집 조합원의 계약금을 안전하게 관리토록 함.

※참조 : 자금관리대리사무계약서 사본

### (2) 자금집행조건

추가모집 조합원이 납부한 업무추진비 및 1, 2차 계약금을 보호하고 피해를 예방하기 위하여 토지매매 계약율 95% 이상인 경우 집행할 것을 확약하는 계약안심보장 확약서를 발행하여 추가모집 조합원의 피해를 예방함.

참조 : 계약안심보장 확약서 사본

### (3) 사업진행상황 및 자금집행내역 보고

네이버에 조합원 전용 카페(<http://cafe.naver.com/samsunghomeprestige>)를 개설하여 수시로 사업진행상황과 전월 회계집행내역을 게시하고 있으며, 정기적으로 매월 둘째 주 토요일 조합원 보고회의(클린모니터링)를 개최하여 조합업무 및 조합회계를 보고함

으로써 공정하고 투명한 운영을 위해 노력함.

참조 : 조합카페 캡처화면

첨부

토지조서 사본 1부

조합규약 사본 1부

쌍용건설 시공참여의향서 사본 1부

쌍용건설 본계약조건공문 사본 1부

토지주 지연이자지급 등 확약서 사본 3부

자금관리대리사무계약서 사본 1부

계약안심보장 확약서 사본 1부

조합카페 캡처화면 1부



수 신 자 : 하월곡동지역주택조합  
참 조 : 담당자  
제 목 : [성북구 하월곡동 지역주택조합 자금관리대리사무] 협조요청에 따른 회신 건

---

1. 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 귀 조합에서 추가조합원 모집과 관련하여 요청하신(문서번호 하조-제170216-01호) 협조 요청에 대한 회신입니다.
3. 당사는 귀 조합의 요청에 의거하여 추가 조합원 모집에 따른 계약금관리 계좌를 별도 개설 관리할 예정이며, 자금집행 조건은 귀 조합이 본 사업과 관련한 토지매입비율 95% 이상일 경우에만 자금집행을 요청하며 당사는 그 요청에 따라 자금집행을 진행하도록 하겠습니다. 단, 토지매입비율 95% 이상에 대한 의무 및 확인은 귀 조합에 있습니다. 끝.

아시아신탁(주) 대표이사



---

담당 박진철 팀원  
협조자  
시행 아신-2017-637 (2017-02-22) 접수  
우 (135-549) 서울특별시 강남구 영동대로 416, 13층(대치동, 케이티엔지타워) / [www.asiatrust.co.kr](http://www.asiatrust.co.kr)  
전화 02-2055-0000 전송 02-567-8886 / [koreasanai@asiatrust.co.kr](mailto:koreasanai@asiatrust.co.kr)



## 하월곡동지역주택조합

서울특별시 성북구 종암로 176 | TEL 02.903.3636 | FAX 02.905.3939 | E-mail hawolgokapt@naver.com

문서번호 : 하조-제170216-01호

시행일자 : 2017. 2. 16.

수 신 : 아시아신탁주식회사

참 조 : 박진철 과장

선결				지시	
접수	일자		결재		
	시간				
	번호				
처리과			공문		
담당자			발송		



### 제 목 : 조합원 추가모집에 따른 협조요청의 건

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당조합은 불임과 같이 성북구청에 조합원 추가모집 승인 신청관련 추가모집 조합원에 대한 권리보호방안을 제출하여야 하는 바, 이에 추가모집 조합원에 대한 권리보호방안으로 추가모집 조합원이 납부한 1, 2차 계약금 집행을 토지매매 계약율 95% 이상인 경우 집행할 것을 약속하는 계약안심보장 확약서를 발행하여 추가모집 조합원의 피해를 예방하고자 합니다.

3. 또한 위 방안에 대한 귀사의 조치를 성북구청에 제출코자 하오니 계약안심보장 확약서를 발행한 추가모집 조합원의 계약금에 대하여는 토지매매 계약율 95%에 자금을 집행하겠다는 귀사의 회신을 구합니다.

- 붙임 1. 조합원 추가모집승인 신청관련 보완사항 통지(성북구청 발송공문) 사본 1부  
 2. 조합원 추가모집 필요성 및 추가모집 조합원 권리보호방안 1부  
 3. 계약안심보장 확약서 사본 1부

끝.

## 하월곡동지역주택조합장



# 계약안심보장 확약서

조합원명 :

동 호 수 :

동

호

당조합은 위 추가모집 조합원이 납부한 업무추진비 및 1, 2차 계약금을 보호하고 피해를 예방하기 위하여 토지매매 계약을 95% 이상인 경우 집행할 것을 확약합니다.

2017년 월 일

하월곡동지역주택조합장

