

지역주택조합 바로알기

2023. 3.

부산광역시 북구 건축과

지역주택조합 바로알기

본 내용은 평소 지역주택조합에 대하여 문의(민원 포함)가 많은 사항 및 '2022년 북구 지역주택조합 실태조사'에 따른 조사결과를 바탕으로 작성한 자료입니다. 지역주택조합에 대해 궁금해 하시는 사항에 대하여 이해를 돕기 위하여 법령을 요약하여 작성되었음을 알려드리며, 자세한 내용은 「주택법」 [법 제처(<http://www.moleg.go.kr>)]을 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.

(기타 문의: 부산 북구 건축과 ☎ 051-309-4602, 4604)

목차

0. 지역주택조합 바로알기(요약)	1
1. 지역주택조합이란 무엇인가요?	3
• 지역주택조합이란	4
• 조합원 자격	4
• 추진 절차	5
2. 지역주택조합! 유의사항은 무엇인가요?	6
1) 토지소유자	
• 재개발재건축과 다릅니다.	7
• 지주조합원이란 용어에 현혹되지 마세요.	7
• 조합설립동의서는 조합 가입신청서가 아닙니다.	8
• 동의서 작성·제출 후 철회는 매우 어렵습니다.	8
• 토지소유자 주의사항 요약	8
2) 조합원(조합 가입 신청자)	
• 과장·과대광고에 주의하세요.	9
• 조합가입계약서 내용을 이해하기 쉽게 설명해 달라고 요구하세요.	9
• 조합 가입계약서 작성 전에 '잠시 멈춤'하세요!	10
• 조합 가입신청 30일 이내에는 청약 철회가 가능합니다.	10
• 조합원(조합가입자)은 조합운영 관련 자료를 확인할 수 있습니다.	11
• 지역주택 조합원은 자격요건을 유지해야 합니다.	13
• 조합가입자 주의사항 요약	14
3) 조합 및 모집주체(발기인 및 업무대행사)	
• 업무대행자의 실적보고서 제출	15
• 조합임원(또는 발기인)의 회계서류 보관 의무	15
• 조합임원(또는 발기인)의 실적보고서 작성	16
• 조합임원(또는 발기인)의 '연간 자금운용 계획 및 자금집행 실적' 제출	16
• 조합원 모집광고 준수	17
• 조합운영 관련 자료의 공개	18
• 주택조합사업 관련 자료의 정보공개	19
• 모집주체의 설명의무	20
• 주택조합의 해산	21
• 주택조합의 회계감사	22

3. 주요 위반 사례	23
1) 사업추진 단계	
• 사례1. 조합원 모집신고 전 조합원을 사전에 모집한 ○○조합	24
• 사례2. 사전계약 혜택을 부여할 것처럼 홍보한 ○○조합	24
• 사례3. 토지소유자를 협박한 ○○조합	25
2) 조합(추진위원회) 운영 과정	
• 사례1. 조합가입 계약서에는 무보수... 실제로는 조합임원에게 3백만원의 보수를 지급한 ○○조합	25
• 사례2. 조합원 모집광고 준수사항을 위반한 ○○조합들	26
• 사례3. 주택조합사업의 시행에 관한 서류 및 자료를 인터넷에 공개하지 않은 ○○조합들	27
• 기타 위반사례	27
4. 주택법 주요사항	29
5. 자주 묻는 질문	35
• 현재 시점의 토지사용권원(=토지동의율) 및 소유권 확보현황을 구청에서 알 수 있나요?	36
• 토지의 사용권원이란 무엇인가요?	37
• 모집신고 수리된 조합은 안정성이 있는 것 아닌가요?	37
• 모집공고문이 구청 홈페이지에 게시되던데 구청에서 사업을 보증해주는 것 아닌가요?	37
• 모집신고가 수리된 사업은 확정된 사업인가요?	37
• 지역주택조합 사업 성공 가능성 및 추진기간은?	38
• 조합설립동의서를 작성해달라고 하는데 작성하면 주택조합에 가입되나요?	38
• 조합 탈퇴 시 전액 환불가능한가요?	38
• 지역주택조합설립인가 신청일 이후에도 조합원은 부산·울산·경남에 계속 거주해야 하나요?	39
• 지역주택조합 설립인가신청일 이후 일반분양주택에 당첨되면 분양계약을 체결하지 않더라도 그 주택을 소유한 것으로 보는지?	39
6. 북구 지역주택조합 현황 (2022. 10. 31. 기준)	40

지역주택조합 바로알기(요약)

지역주택조합이란

- 주택법령에 따른 무주택자(주거전용면적 85제곱미터 이하 주택 소유자 포함)인 세대주가 주택마련을 위한 조합을 결성, 조합이 주체가 되어 주택을 건설하고 공급받는 제도임.

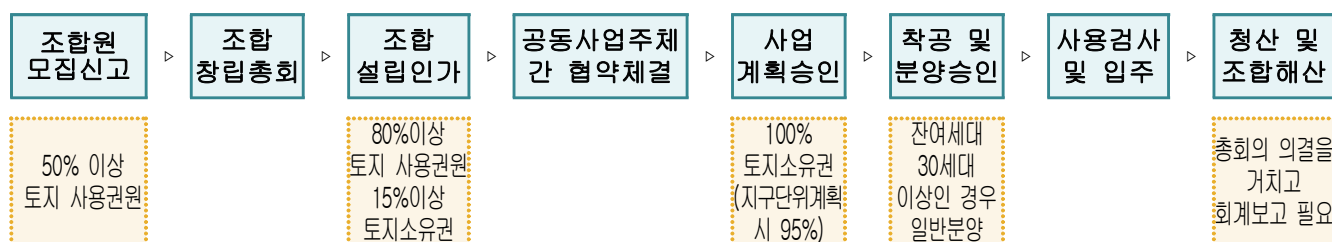
지역주택 조합원 자격

- 지역주택조합의 조합원이 되려면 **3가지** 요건을 **모두** 갖추어야 함.

1	‘조합설립인가 신청일’ 부터 조합주택의 ‘입주가능일’ 까지 ① 세대주를 포함한 세대주 전원이 무주택인 세대의 세대주 또는 ② 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채 (당첨자 및 이를 승계한 자를 포함)를 소유한 세대의 세대주
2	조합설립인가 신청일 현재 부산울산경남 지역에 6개월 이상 계속하여 거주 한 사람
3	본인 또는 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택 조합의 조합원이 아닐 것

☞ 구체적인 사항은 「주택법 시행령」 제21조(조합원의 자격) 확인

지역주택조합 추진 절차



주요 피해 사례

- 확정되지 않은 사실에 근거한 허위·과장 광고
 - 불확실한 사업계획과 사업비 등을 근거로 동·호수 지정, 확정 분양가 제시
 - 대형건설사를 내세워 시공사가 확정된 것처럼 홍보
 - 대지사용동의율 및 토지매입 현황 과장 홍보
(실제 토지매입 계약금만 지급 후 토지매입 완료된 것처럼 홍보)
- 계약해지 및 탈퇴 불가로 인한 금전 피해

유의사항

- 무주택자인 세대주가 조합을 결성하여 조합이 사업부지를 매입하여 주택을 건립하는 사업으로서 **사업추진 과정에서 발생하는 모든 책임은 조합 가입자 본인에게 있음**을 주의하시기 바랍니다.
- 조합원 모집 시 홍보하는 **사업계획은** 확정된 사항이 아니며, 인·허가 과정에서 **변경될 수 있습니다**.
- 사업과정(토지매입, 공사시행, 건축 규모결정 등)에서 사업비가 증액될 경우 조합원의 **추가 부담금 발생 요인이 많습니다**.
- 토지사용권원과 토지소유권확보, 주택건설사업계획승인 등 **사업 과정이 매우 어렵고** 각종 분쟁으로 **사업기간이 장기화** 되거나, **조합이 해산되는 경우가 빈번**합니다.
- 사업 장기화에 따른 추가 부담금 상승 및 조합내부 분쟁 등으로 인한 **정신적·금전적 피해는** 고스란히 **조합원들에게 돌아가므로** 조합 **가입에 신중**을 기하여 주시기 바랍니다.
- 주택법 개정예에 따라 주택조합 설립이전 단계에서의 관리·감독이 강화되었으나, **모집신고가 수리되었다는 것이 곧 사업의 안정성을 담보하여 주는 것은 아닙니다**.
- **동·호수** 배정은 주택건설사업계획승인 이후 가능합니다.
- **시공사 선정**은 조합이 설립되어 총회를 거쳐야 결정될 수 있습니다.
- **해약 시 환급 관련 절차와 위약 규정**(업무추진비는 환불 불가, 계약금의 10%를 위약금으로 변제 등)을 반드시 확인하여야 합니다.
- **가입계약서 및 규약의 내용을 확인**하여 불합리한 조항이나 문제점 등이 있는지 반드시 가입 전에 확인이 필요하고 조합원의 권리를 보장 받도록 하여야 합니다.
- 지역주택 조합원은 **조합설립 신청일부터 입주 가능일까지 조합원 자격요건**(세대주 및 무주택 등)을 계속해서 **유지**해야 합니다.

1

지역주택조합이란 무엇인가요?

📖 지역주택조합이란?

- 주택법령에 따른 **무주택자**(주거전용면적 85제곱미터 이하 주택 소유자 포함)인 **세대주가** 주택마련을 위한 **조합을 결성**, 조합이 주체가 되어 주택을 건설하고 공급받는 제도임.

재개발·재건축과는 무엇이 다른가요?

- ❖ 재개발·재건축은 해당사업부지 내 토지·건물의 소유자들로 구성되어 사업을 진행하는 반면, 지역주택조합은 일반적으로 토지 소유자가 아닌 무주택자 등이 모여 사업을 진행하면서 토지를 확보해가는 사업임.

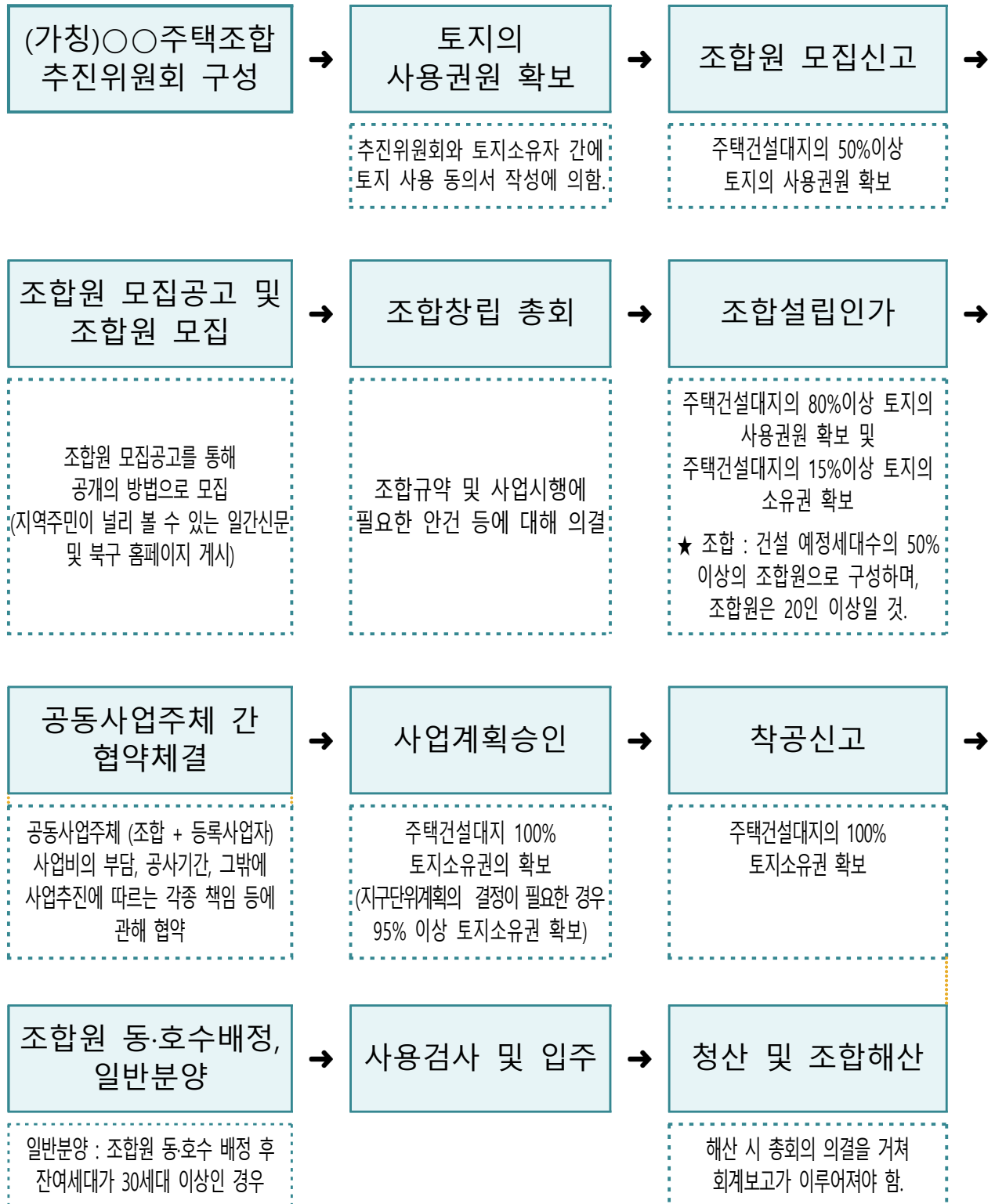
📖 지역주택 조합원 자격

- 지역주택조합의 조합원이 되려면 **3가지** 요건을 **모두** 갖춰야 함.

1	‘조합설립인가 신청일’부터 조합주택의 ‘입주가능일’까지 ① 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 세대의 세대주 또는 ② 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채 (당첨자 및 이를 승계한 자를 포함)를 소유한 세대의 세대주
2	조합설립인가 신청일 현재 부산.울산.경남 지역에 6개월 이상 계속하여 거주 한 사람
3	본인 또는 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장주택조합의 조합원이 아닐 것

- ☞ 구체적인 사항은 「주택법 시행령」 제21조(조합원의 자격) 확인

지역주택조합 추진 절차



※ 상기 내용은 일반적인 추진 과정과 관련사항을 간략히 설명한 자료입니다. 자세한 내용은 주택법령을 확인하여 주시기 바랍니다.

2

지역주택조합! 유의사항은 무엇인가요?

1. 토지소유자
2. 조합원 (조합 가입 신청자)
3. 조합 또는 모집주체(발기인 및 업무대행사)

1 토지소유자

지역주택조합 사업은 재개발·재건축과 다릅니다.

- 재개발·재건축은 토지 등 소유자들이 모여 개발하는 사업인 반면 **지역주택조합**은 **토지소유자 아닌 자**들이 모여 **토지를 확보**해가며 **진행**하는 사업입니다. 결국 토지소유자는 자신의 토지를 조합에 팔고 나가야 합니다.

※ 토지소유자가 무주택 세대주 등 조합원 자격요건을 갖출 경우 추후 해당 지역의 지역주택조합원 공개모집 시 지역주택조합원으로 가입 가능하나, 주택조합사업은 조합원이 주체가 되어 진행하는 사업으로 가입 시 주의사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

‘지주조합원’ 이란 용어에 현혹되지 마세요.

- ‘지주조합원’은 주택법에는 없는 말입니다. 주택조합(추진위원회)에서 토지사용승낙 또는 매입을 위해 **일반 조합원보다 저렴한 조건으로 가입을 유도**하는 경우가 있으나, 조합원 별 사업비 분담 등은 조합설립 전 조합총회에서 결정되며 주택조합원은 무주택 세대주 등의 요건을 반드시 갖추어야 하므로 신중한 판단이 필요합니다.
- 또한, 모집신고 및 모집공고 전에 토지소유자와 ‘조합가입의향서’ 또는 ‘청약신청서’를 작성하여 주택조합원 가입을 받는 경우가 있으나 이것은 엄연한 불법입니다.

조합설립동의서는 조합 가입신청서가 아닙니다.

- 주택조합원 모집신고 및 조합설립 시 토지의 사용권원을 확보해야 하며, 대부분의 지역주택조합(추진위원회)은 토지 소유자가 자신이 소유하고 있는 토지의 사용을 허락하는 '토지사용승낙서' 또는 '조합설립 동의서'를 통해 토지 사용권원을 확보하고 있습니다.

동의서 작성·제출 후 철회는 매우 어렵습니다.

- 토지소유자가 토지사용승낙서 또는 매매계약서 작성 후 구청에 철회 요청하는 경우가 많습니다. 하지만 해당 서류는 조합(추진위원회)과 토지소유자 간에 계약관계에 따라 작성 및 제출한 서류로 그 철회에 관해서는 동의(계약) 당사자인 조합(추진위원회)과 민사적으로 해결해야 합니다. 조합(추진위원회)에 철회 요청 시 거부하는 사례가 많으니 신중하게 판단하시기 바랍니다.
- 토지사용승낙서 등 작성할 경우에는 **내용(동의내용, 동의자, 동의서 사용자 등)**을 반드시 확인하고 매매 등 권리에 대한 제한 여부, 승낙서 철회 가능 여부 등도 확인해야 합니다. 또한 추후 동의 내용 등 확인을 위해 **동의서의 사본을 보관**하시기 바랍니다.

토지소유자 주의사항 요약

- ❖ 지역주택조합 사업은 재개발·재건축과 다르며, 토지소유자가 지역주택조합 조합원이 되는 것은 아닙니다.
- ❖ 토지소유자 만의 특별한 혜택은 보장될 수 없습니다.
- ❖ 조합설립동의서는 조합원 가입신청서가 아닙니다.
- ❖ 동의서 작성·제출 후 철회는 매우 어렵습니다.

2 조합원 (조합 가입 신청자)

과장 · 과대광고에 주의하세요.

- ‘토지의 사용권원’은 토지 사용에 대한 허락이지 소유권 확보가 아닙니다! 토지의 사용권원(= 토지 동의율)을 부풀려서 설명하는 경우가 많으니 북구청 홈페이지 모집 공고문을 **확인**해야 합니다.
☞ 모집 공고문 확인 : 북구청 - 분야별 정보 - 건설/건축 - 건축행정자료실
- 동.호수 배정 및 분양가 확정 **은** 주택건설사업계획승인 **이후**에 가능합니다.
- 시공사 선정은 조합이 설립되어 총회를 거쳐야 결정될 수 있습니다.
☞ 아파트 브랜드명이나 시공사명을 조합원 모집 및 홍보에 사용하도록 양해각서를 체결한 것이지 시공사가 확정된 것이 아닙니다!
- 사업과정(토지매입, 공사시행, 건축규모 결정 등)에서 사업비가 증액될 경우 조합원의 추가 부담금 발생할 수 있습니다.
- 조합원 모집 시 현수막(전단지)을 거리 곳곳에 도배하여 광고하고 있으니, 과장·과대 광고에 현혹되지 않도록 주의바랍니다.
☞ 모집주체(조합 또는 업무대행사)는 불법 광고물 과태료에 대한 사업비를 별도로 책정한 경우가 많으며, 불법 행위로 인해 발생한 과태료는 결국 조합원(조합가입자)이 납부한 부담금(또는 업무 추진비 등)에서 나갈 수 있음을 명심해야 합니다.

조합가입계약서 내용을 이해하기 쉽게 설명해 달라고 요구하세요.

- 조합가입계약서 내용에 대해 이해하기 쉽도록 설명 해줄 것을 요구할 수 있으며, 조합 가입 시 「조합 가입 계약 설명확인서」 작성·교부 받으시기 바랍니다.

☞ 「조합 가입 계약 설명확인서」작성·교부 의무(2020. 7. 24. 시행)

조합원을 모집하려는 자는 가입계약서의 내용을 이해할 수 있도록 설명하고 가입신청자에게 그 내용을 이해하였음을 확인받아야 하며, 이를 위반할 경우 「주택법」 제106조(과태료)제2항제3호에 따라 1천만원 이하 과태료가 부과됨.

※ 최초 모집신고일이 **2020. 7. 24. 이후**인 경우만 해당됨.

제외 : (가칭)**부산구포**지역주택조합, (가칭)**구포강변**지역주택조합

조합 가입계약서 작성 전에 ‘잠시 멈춤’ 하세요!

○ 주택홍보관에 방문·상담 후 즉시 가입하기 보다는 주변 사람들과 의논하고 지역주택사업이 무엇인지 충분히 알아본 뒤에 가입하시기 바라며, 사업추진 과정에서 발생하는 모든 책임은 조합 가입자 본인에게 있음을 주의하시기 바랍니다.

○ 모집공고문, 조합가입 계약서, 조합규약 등을 꼼꼼하게 읽고 불리한 내용이 있는지 반드시 확인해야 합니다.

☞ 지역주택조합은 조합원이 중심이 되는 사업이며 탈퇴가 쉽지 않습니다. 탈퇴(조합원 자격상실 또는 개인적인 사정 등) 시 납부 비용 환급조건 등은 반드시 확인해야 합니다.

조합 가입신청 30일 이내에는 청약 철회가 가능합니다.

○ 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있으며, 이 경우 「청약철회 요청서」를 조합에 제출하고 접수증을 받으시기 바랍니다.

※ 최초 모집신고일이 **2020. 12. 11. 이후**인 경우만 해당됨.

제외 : (가칭)**부산구포**지역주택조합, (가칭)**구포강변**지역주택조합


조합원(조합가입자)은 조합운영 관련 자료를 확인할 수 있습니다.

- 주택조합(추진위원회)은 **서류 및 관련 자료**가 **작성되거나 변경**된 후 **15일 이내에** 조합원이 알 수 있도록 **인터넷**과 **그 밖의 방법**을 병행하여 **공개**해야 합니다.

공개방법 : [인터넷 + 조합사무실(홍보관) 서류 열람 등]

공개대상 내용

- ❖ 조합규약
- ❖ 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
- ❖ 설계자 등 용역업체 선정 계약서
- ❖ 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
- ❖ 사업시행계획서
- ❖ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
- ❖ 회계감사보고서
- ❖ 분기별 사업실적보고서
- ❖ 업무대행자가 제출한 실적보고서
- ❖ 연간 자금운용 계획서
- ❖ 월별 자금 입출금 명세서
- ❖ 월별 공사진행 상황에 관한 서류
- ❖ 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
- ❖ 전체 조합원별 분담금 납부내역
- ❖ 조합원별 추가 분담금 산출내역

 구체적인 사항은 「주택법」제12조(실적보고 및 관련 자료의 공개) 제2항 확인

※ 조합운영에 관한 자료를 거짓으로 공개하거나 공개하지 않은 조합의 발기인 또는 임원은 「주택법」 제102조 또는 제104조에 따라 고발 또는 벌금에 처함.

- 조합원은 주택조합사업 관련 자료를 열람·복사 요청할 수 있으며, 주택조합은 15일 이내에 그 요청에 따라야 합니다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담해야 합니다.

열람·복사 요청 가능 자료


(공개대상 자료 + 조합원 명부, 토지 확보 관련 자료)

- ❖ 조합규약
- ❖ 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
- ❖ 설계자 등 용역업체 선정 계약서
- ❖ 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
- ❖ 사업시행계획서
- ❖ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
- ❖ 회계감사보고서
- ❖ 분기별 사업실적보고서
- ❖ 업무대행자가 제출한 실적보고서
- ❖ 연간 자금운용 계획서
- ❖ 월별 자금 입출금 명세서
- ❖ 월별 공사진행 상황에 관한 서류
- ❖ 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
- ❖ 전체 조합원별 분담금 납부내역
- ❖ 조합원별 추가 분담금 산출내역
- ❖ 조합원 명부
- ❖ 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 비율 등 토지 확보 관련 자료

☞ 구체적인 사항은 「주택법」 제12조(실적보고 및 관련 자료의 공개) 제3항 확인

※ 거짓의 사실이 포함된 자료를 열람·복사하여 주거나 조합원의 열람·복사 요청을 따르지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원은 「주택법」 제102조 또는 제104조에 따라 고발 또는 벌금에 처함.

지역주택 조합원은 자격요건을 유지해야 합니다.

 지역주택조합의 조합원이 되려면 3가지 요건을 모두 갖추어야 합니다.

1	<p>‘조합설립인가 신청일’부터 조합주택의 ‘입주가능일’까지</p> <p>① 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 세대의 세대주 또는</p> <p>② 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채(당첨자 및 이를 승계한 자를 포함)[※]를 소유한 세대의 세대주</p>
2	조합설립인가 신청일 현재 부산·울산·경남에 6개월 이상 계속하여 거주 한 사람
3	본인 또는 배우자가 같은 또는 다른 지역주택조합의 조합원이거나 직장 주택조합의 조합원이 아닐 것

★ **‘세대주 자격’은 조합설립인가 신청일부터 조합주택의 입주가능일까지 계속 유지**해야 합니다.

★ **조합설립인가 신청일부터 조합주택의 입주가능일까지 세대주를 포함한 세대원[※] 전원이 무주택자이거나 1명에 한정하여 주거전용면적 85㎡ 이하 주택 1채를 소유**할 수 있습니다.

※ 세대원 : 세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 **세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람**을 포함.

주택수 판정 기준 중 ‘당첨자 및 이를 승계자’ 관련 주의사항

주택조합 조합원 자격판정 시 설립인가신청일 이후 **당첨자**(일반분양주택의 당첨자 등 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자를 말함)의 **지위(전매받은 경우 포함)를 보유한 사실이 있는 경우**, 그 주택에 대한 **분양계약 체결, 지위 전매 또는 입주 여부와 관계없이 해당 주택을 소유한 것으로 간주**하게 됩니다. (단, 분양주택에 당첨되었으나 조합설립인가신청일 이전에 분양계약을 체결하지 않았거나 조합설립인가신청일 이전에 이를 전매한 경우에는 해당 주택을 소유한 것으로 보고 있지 않음)

 구체적인 사항은 「주택법 시행령」 제21조(조합원의 자격) 확인

조합가입자 주의사항 요약

- ❖ 과대·과장광고에 주의해야 합니다.
 - 토지의 사용권원(=토지 동의율)을 부풀려 설명하는지 확인
 - 동·호수 배정은 주택건설사업계획승인 이후 가능함.
 - 분양가 확정은 주택건설사업계획승인 이후 가능함.
 - 시공사 선정은 조합이 설립되어 총회를 거쳐야 결정됨.
 - 사업과정에서 조합원 추가 부담금 발생할 수 있음.
- ❖ 모집공고문, 조합가입 계약서, 조합규약 등을 꼼꼼하게 읽고 불리한 내용이 있는지 반드시 확인해야 합니다.
- ❖ 조합 가입 후 탈퇴가 쉽지 않으며, 탈퇴 시 납부비용 환급조건 등은 반드시 확인해야 합니다.
- ❖ 조합가입계약서 내용을 설명 듣고, 「조합 가입 계약 설명확인서」를 작성·교부 받아야 합니다.
- ❖ 조합 가입신청 후 30일 이내에는 청약 철회가 가능합니다.
- ❖ 조합원(조합가입자)은 조합운영 관련 자료를 확인할 수 있습니다.
 - 조합은 인터넷 및 그 밖의 방법을 병행하여 자료 공개해야 함.
 - 조합원은 주택조합사업 관련 자료를 열람·복사 요청 가능함.
- ❖ 지역주택 조합원은 자격요건을 유지해야 합니다.
- ❖ 사업추진 과정에서 발생하는 모든 책임은 조합 가입자 본인에게 있음을 주의하시기 바랍니다.

3 조합 및 모집주체(발기인 및 업무대행자)

- ※ 법령을 요약하여 작성하였음을 알려드리니 자세한 내용은 「주택법」 [법제처(<http://www.moleg.go.kr>)]을 반드시 확인하여 주시기 바랍니다.
- ※ 「주택법」 은 이하 ‘법’, 「주택법 시행령」 은 이하 ‘영’, 「주택법 시행규칙」 은 이하 ‘규칙’ 이라 함.

업무대행자의 실적보고서 제출

- 업무대행자는 사업 연도별로 분기마다 실적보고서를 작성하여 해당 분기의 말일부터 20일 이내에 주택조합(또는 발기인)에 제출해야 합니다.

관련법령	법 제11조의2제4항 및 규칙 제7조의2제2	
벌칙조항	법 제104조	실적보고서를 제출하지 아니한 업무대행자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포(‘20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

조합임원(또는 발기인)의 회계서류 보관 의무

- 주택조합의 임원(또는 발기인)은 계약금 등(해당 주택조합사업에 관한 모든 수입에 따른 금전)의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관한 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 주택조합 해산인가를 받는 날까지 보관해야 합니다.

(「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 장부 및 증빙서류를 작성하거나 보관할 수 있음.)

관련법령	법 제14조의3제2항	
벌칙조항	법 제104조	제14조의3제2항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포(‘20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

조합임원(또는 발기인)의 실적보고서 작성

- 주택조합의 임원(또는 발기인)은 실적보고서를 사업 연도별로 분기마다 해당 분기의 말일부터 30일 이내에 작성해야 합니다.

▶ 실적보고서 포함내용

- ① 조합원(주택조합 가입 신청자 포함) 모집 현황
- ② 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 현황
- ③ 주택조합사업에 필요한 관련 법령에 따른 신고, 승인 및 인·허가 등의 추진 현황
- ④ 설계자, 시공자 및 업무대행자 등과의 계약체결 현황
- ⑤ 수익 및 비용에 관한 사항
- ⑥ 주택건설공사의 진행 현황
- ⑦ 자금의 차입에 관한 사항

관련법령	법 제12조제1항 및 규칙 제11조제1항	
벌칙조항	법 제104조	실적보고서를 작성하지 아니하거나 제12조제1항 각 호의 사항을 포함하지 않고 작성한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포('20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

조합임원(또는 발기인)의 연간 자금운용 계획 및 자금집행 실적 제출

- 주택조합의 임원(또는 발기인)은 '연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적'을 매년 2월말까지 구청장에게 제출해야 합니다.

▶제출내용

- ① 직전 연도의 자금운용 계획 및 자금 집행 실적에 관한 자료
- ② 직전 연도의 등록사업자의 선정 및 변경에 관한 서류
- ③ 직전 연도의 업무대행자의 선정 및 변경에 관한 서류
- ④ 직전 연도의 조합임원의 선임 및 해임에 관한 서류
- ⑤ 직전 연도 12. 31.을 기준으로 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황에 관한 자료

관련법령	법 제12조제4항 및 규칙 제11조제5항	
벌칙조항	법 제106조	제12조제4항에 따른 서류 및 자료를 제출하지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
시행일	2020. 6. 11.	이 법은 공포('19. 12. 10.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

조합원 모집광고 준수

- 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우 아래의 준수사항을 지켜야 하며, 주택조합의 인터넷 홈페이지에 조합원 모집광고를 시작한 날부터 7일 이내에 광고한 매체 및 기간을 표시하여 해당 광고를 게재해야 합니다.

▶ 광고에 포함되어야 하는 내용

- ① “**지역주택조합의 조합원 모집을 위한 광고**”라는 문구
- ② **조합원의 자격기준**에 관한 내용
- ③ 주택건설대지의 **사용권원 및 소유권**을 확보한 비율
- ④ **조합의 명칭 및 사무소의 소재지**
- ⑤ **조합원 모집 신고 수리일**
- ⑥ ‘①~⑤’의 모든 내용을 포함하여 광고해야 하며, 일반인이 쉽게 인식할 수 있도록 하고, 글씨크기는 9포인트 이상으로 **제목이 아닌 다른 내용보다 20퍼센트 이상 클 것.**

▶ 조합원 가입 권유 및 모집광고 시 금지 행위

- ① 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 **제한 없이 조합에 가입**하거나 주택을 **공급**받을 수 있는 것으로 **오해**하게 하는 행위
- ② 법 제5조제4항에 따른 **협약**이나 법 제15조제1항에 따른 **사업계획승인을 통하여 확정될 수 있는 사항**을 사전에 **확정된 것처럼 오해**하게 하는 행위
- ③ 사업추진 과정에서 조합원이 부담해야 할 비용이 추가로 발생할 수 있음에도 **주택 공급가격이 확정**된 것으로 **오해**하게 하는 행위
- ④ 주택건설대지의 **사용권원 및 소유권**을 확보한 비율을 사실과 **다르거나 불명확**하게 제공하는 행위
- ⑤ 조합사업의 내용을 **사실과 다르게 설명**하거나 그 내용의 중요한 사실을 **은폐 또는 축소**하는 행위
- ⑥ **시공자**가 선정되지 않았음에도 **선정된 것으로 오해**하게 하는 행위

관련법령	법 제11조의5 및 영 제24조의4	
벌칙조항	법 제102조	제11조의5를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포(20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

조합운영 관련 자료의 공개

○ 주택조합(추진위원회)은 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 합니다.

▶ 공개방법 : 인터넷 + 그 밖의 방법

▶ 공개대상 내용

- ① 조합규약
- ② 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
- ③ 설계자 등 용역업체 선정 계약서
- ④ 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
- ⑤ 사업시행계획서
- ⑥ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
- ⑦ 회계감사보고서
- ⑧ 분기별 사업실적보고서
- ⑨ 업무대행자가 제출한 실적보고서
- ⑩ 연간 자금운용 계획서
- ⑪ 월별 자금 입출금 명세서
- ⑫ 월별 공사진행 상황에 관한 서류
- ⑬ 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
- ⑭ 전체 조합원별 분담금 납부내역
- ⑮ 조합원별 추가 분담금 산출내역

관련법령	법 제12조제2항 및 영 제25조	
벌칙조항	법 제102조 법 제104조	<ul style="list-style-type: none"> - 제12조제2항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 주택조합의 발기인 또는 임원은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. - 제12조제2항을 위반하여 주택조합사업의 시행에 관련한 서류 및 자료를 공개하지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포('20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

주택조합사업 관련 자료의 정보공개

- 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련 자료를 조합원이 열람·복사 요청을 한 경우 주택조합의 발기인 또는 임원은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담합니다.

▶ 공개대상 내용

- ① 조합규약
- ② 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
- ③ 설계자 등 용역업체 선정 계약서
- ④ 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
- ⑤ 사업시행계획서
- ⑥ 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
- ⑦ 회계감사보고서
- ⑧ 분기별 사업실적보고서
- ⑨ 업무대행자가 제출한 실적보고서
- ⑩ 연간 자금운용 계획서
- ⑪ 월별 자금 입출금 명세서
- ⑫ 월별 공사진행 상황에 관한 서류
- ⑬ 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
- ⑭ 전체 조합원별 분담금 납부내역
- ⑮ 조합원별 추가 분담금 산출내역
- ⑯ 조합원 명부
- ⑰ 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 비율 등 토지 확보 관련 자료

관련법령	법 제12조제3항	
벌칙조항	법 제102조 법 제104조	- 제12조제3항에 따른 열람·복사 요청에 대하여 거짓의 사실이 포함된 자료를 열람·복사하여 준 주택조합의 발기인 또는 임원은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. - 제12조제3항을 위반하여 조합원의 열람·복사 요청을 따르지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	이 법은 공포(‘20. 1. 23.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행

모집주체의 설명의무

- 모집주체는 주택조합의 가입 신청자가 이해할 수 있도록 가입계약서에 포함된 사항을 설명하고 설명한 사항을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인 받아 주택조합 가입 신청자에게 「조합 가입 계약 설명 확인서」를 교부해야 하며, 그 사본을 5년간 보관해야 합니다.
- ▶ 설명의무 대상 내용(= 조합가입계약서 포함 내용)
 - ① 주택조합의 사업개요
 - ② 조합원의 자격기준
 - ③ 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액, 납부시기 및 납부방법
 - ④ 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율
 - ⑤ 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기 및 절차
 - ⑥ 주택조합 발기인과 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항
 - ⑦ 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 및 대행 수수료에 관한 사항
 - ⑧ 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항
 - ⑨ 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항
 - ⑩ 법 제11조의6에 따른 청약 철회 및 가입비등(법 제11조의6제1항에 따른 가입비등을 말한다. 이하 같다)의 예치·반환 등에 관한 사항

관련법령	법 제11조의4 및 규칙 제7조의5	
벌칙조항	법 제106조	제11조의4제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.
시행일	2020. 7. 24.	법 시행 이후 최초로 모집 신고하는 경우부터 적용

주택조합의 해산

- 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정해야 합니다.
- ☞ 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날로부터 3개월이내 총회개최
- 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 해야 하며, 총회의 결과를 구청장에게 통지해야 합니다.
- ☞ 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날로부터 3개월이내 총회개최
- 총회를 소집하려는 주택조합의 임원 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지해야 합니다.

관련법령	법 제14조의2, 영 제25조의2 및 규칙 제11조의2	
벌칙조항	법 제104조	제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2020. 7. 24.	<p>① 이 법 시행 전에 조합원 모집 신고를 하였으나 이 법 시행일 현재 주택조합 설립인가를 받지 않은 경우(법률 제14344호 주택법 일부개정법률 부칙 제4조의 규정에 따라 조합원 모집 신고를 하지 않았으나 이 법 시행일 현재 주택조합 설립인가를 받지 않은 경우를 포함한다)에는 제14조의2제2항의 개정규정을 적용함에 있어 이 법 시행일을 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날로 본다.</p> <p>② 이 법 시행 전에 주택조합 설립인가를 받았으나 이 법 시행일 현재 사업계획 승인을 받지 않은 경우에는 제14조의2제1항의 개정규정을 적용함에 있어 이 법 시행일을 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날로 본다.</p>

주택조합의 회계감사

- 주택조합은 해당하는 날부터 30일 이내에 회계감사를 받아야 하며, 그 감사결과를 관할 구청장에게 보고해야 합니다.
- ① 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날
- ② 법 제15조에 따른 사업계획승인(제27조제1항제2호에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 리모델링인 경우에는 법 제66조제2항에 따른 허가를 말한다)을 받은 날부터 3개월이 지난 날
- ③ 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날

관련법령	법 제14조의3 제1항 및 영 제26조	
벌칙조항	법 제104조	제14조의3제1항에 따른 회계감사를 받지 아니한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
시행일	2016. 8. 12.	제26조제1항제1호의 개정규정은 이 영 시행(2016. 8. 12.) 이후 법 제11조제1항에 따라 설립인가를 받는 주택조합부터 적용한다.

3

주요 위반사례

1. 사업추진 단계
2. 조합(추진위원회) 운영 과정

우리구 지역주택조합 사업추진과 관련하여 발생한 사례들로 ‘2022년 북구 지역주택조합 실태조사’ 조사결과 및 자주 발생하는 민원(전화, 방문, 서면 등)을 바탕으로 작성되었습니다. 참고로 아래 위반사례는 「주택법」 위반으로 행정조치(고발, 시정명령, 행정지도 등)하였음을 알려드립니다.

1 사업추진 단계

■ 사례1. 조합원 모집신고 전 조합원을 사전에 모집한 ○○조합

○ 가칭. ○○지역주택조합 추진위원회는 지역주택조합원 모집신고 전 토지의 사용승낙을 받는 과정에서 조합원 가입계약 신청 사항이 포함된 ‘지역주택조합 청약신청서’를 작성하여 조합원을 사전에 모집함.

☞ 「주택법」 제11조의3제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 구비서류를 갖추 구청에 신고하고, 신고 수리를 득한 후 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 함.

■ 사례2. 사전계약 혜택을 부여할 것처럼 홍보한 ○○조합

○ 가칭. ○○지역주택조합 추진위원회는 지역주택조합원 모집신고 전 토지의 사용승낙을 받는 과정에서 ‘가입의향서’를 작성하고, 일정기간 내 토지 사용승낙서를 제출한 토지 소유자들만을 대상으로 사전 계약 혜택을 줄 것처럼 홍보함.

☞ 「주택법」 제11조의3제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 구비서류를 갖추 구청에 신고하고, 신고 수리를 득한 후 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 하므로 특정인만을 대상으로 별도 모집 기간을 둘 수 없음.

■ 사례3. 토지소유자를 협박한 ○○조합

○ 가칭. ○○지역주택조합 추진위원회는 지역주택조합원 모집신고 전 토지의 사용승낙을 받는 과정에서 토지를 강제로 매수할 수 있는 권한이 있으니 쫓겨나기 전에 토지사용승낙서를 작성해 줄 것을 요구함.

☞ 「주택법」 제22조에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 사용권원을 확보하지 못한 토지소유자에게 매도청구가 가능하며, 대지의 소유자와 매도청구하기 전에 3개월 이상 협의해야 함. 주택조합은 사업계획승인을 받으려면 토지소유권 100%(지구단위 계획 시 95%) 이상 확보해야하므로 모집신고 전 단계에서는 강제로 토지를 매수할 권한이 없음.

※ 구체적인 사항은 「주택법」 제22조(매도청구 등) 확인

2 조합(추진위원회) 운영 과정

■ 사례1. 조합가입 계약서에는 무보수... 실제로는 조합임원에게 3백만원의 보수를 지급한 ○○조합

○ ○○지역주택조합 추진위원회는 구청에 제출한 가입계약서 및 주택조합 가입신청자와 작성한 가입계약서에는 조합임원의 보수를 무보수로 기재되어있으나, 회계서류 확인 결과, 조합임원의 판공비로 월 3백만원을 지급함.

☞ 「주택법」 제11조의3제8항 및 같은 법 시행령 제24조의3 제2항제1호에 따라 모집주체는 지역주택조합 조합원 모집신고 시 '임원의 보수에 관한 사항' 등이 포함되어 있는 조합가입 계약서를 제출토록 되어 있고, 모집신고 수리 후 관할 구청의 승인을 얻은 가입계약서로 주택조합 가입신청자와 주택조합 가입에 관한 계약서를 작성토록 되어 있음.

■ 사례2. 조합원 모집광고 준수사항을 위반한 ○○조합들

○ ○○지역주택조합 추진위원회는 조합원 모집광고 시 광고에 포함되어야 하는 내용은 빼고 광고 시 금지하는 행위는 포함하여 광고함.

★ 조합원 모집 광고 시 반드시 포함되어야 하는 내용

1. “지역주택조합 조합원 모집을 위한 광고”라는 문구
2. 조합원의 자격기준에 관한 내용
3. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율
4. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
5. 조합원 모집 신고 수리일
6. 위(1~5까지)의 모든 정보를 일반인이 쉽게 인식할 수 있도록 하고, 글씨크기는 9포인트 이상, 제목이 아닌 다른 내용보다 20퍼센트 이상 크도록 내용 표기

★ 조합원 모집 광고 위반 사례

- 마지막 ○○만원 대
- 59m² : ○억○천만원
- ○○건설 또는 ○○브랜드 아파트
- 일반분양 전 회사보유분 선착순 모집
- 가전제품 풀옵션 무상제공
- 시세차익 ○억 이상
- 입주 시까지 ○천만원
- 아파트 분양

☞ 「주택법」 제11조의5을 위반하여 ‘평당 ○만원~ 또는 59m² ○억○천~’ 등의 문구를 사용하여 주택공급 가격이 확정된 것처럼 광고하는 행위, 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하는 행위나 특정 브랜드명을 사용하여 시공사가 선정되지 않았음에도 선정된 것처럼 오해하게 하는 행위 등을 함.

※ 구체적인 사항은 「주택법」 제11조의5 및 영 제24조의4 확인

■ 사례3. 주택조합사업의 시행에 관한 서류 및 자료를 인터넷에 공개하지 않은 ○○조합들

- ○○주택조합(추진위원회)의 임원(또는 발기인)은 주택조합사업의 시행에 관한 자료를 인터넷을 통해 공개해야 하나, 이를 일부만 공개하거나 전부 공개하지 않음.

★ 조합원(조합가입자)에게 공개해야 하는 내용

- ▶ 공개시기 : 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내
- ▶ 공개방법 : 인터넷 + 그 밖의 방법
- ▶ 공개대상 내용
 - 조합규약
 - 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
 - 설계자 등 용역업체 선정 계약서
 - 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
 - 사업시행계획서
 - 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
 - 회계감사보고서
 - 분기별 사업실적보고서
 - 업무대행자가 제출한 실적보고서
 - 연간 자금운용 계획서
 - 월별 자금 입출금 명세서
 - 월별 공사진행 상황에 관한 서류
 - 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
 - 전체 조합원별 분담금 납부내역
 - 조합원별 추가 분담금 산출내역

※ 구체적인 사항은 「주택법」 제12조제2항 및 영 제25조 확인

■ 기타 위반사례

- 실적보고서를 작성하지 않은 ○○지역주택조합 조합임원(또는 발기인)
- 실적보고서를 제출하지 않은 ○○지역주택조합의 업무대행사
- 「조합 가입 계약 설명 확인서」를 작성·교부하지 않은 ○○지역주택조합
- 월별 장부 작성하지 않은 ○○지역주택조합

4

주 택 법 주 요 사 항

※ 「주택법」은 이하 '법', 「주택법 시행령」은 이하 '령', 「주택법 시행규칙」은 이하 '규칙'이라 함.

※ 아래의 관련규정은 가칭.○○지역주택조합 추진위원회에도 적용되는 사항이며, 자세한 내용은 「주택법」확인하시기 바랍니다.

항 목		관 련 규 정	비 고
법 제11조의3 조합원 모집신고	시행일 '17. 6. 3. 이전	▶ 신문공고 (공고일)	제102조(벌칙) 제11조의3제1항을 위반하여 신고하지 아니하고 조합원을 모집하거나 조합원을 공개로 모집하지 아니한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.
	시행일 '17. 6. 3. 이후	▶ 시.군.구청장 신고 (신고일) ▶ 법 제11조의 3 신설(시행일 : '17. 6. 3.) ☞ 이 법 시행 이전에 주택조합설립인가 신청한 경우 및 주택조합설립인가를 신청하기 위하여 일간 신문에 조합원 모집 공고를 하여 조합원을 모집한 경우는 종전 규정을 따름.	
	시행일 '20. 7. 24. 이후	▶ 50% 토지 사용권원 확보, 구청장 신고 ☞ 이 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고 (변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용 ※ 구체적인 사항은 법 제11조의3 확인	
법 제11조 조합설립 인가조건	시행일 '16. 1. 25. 이전	▶ 토지사용권원 확보 내용 없음	
	시행일 '16. 1. 25. 이후	▶ 80% 토지 사용권원 확보 ☞ 개정규정은 공포('15. 7. 24.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. ※ 구체적인 사항은 법 제11조 확인 ※ 개정 당시 제32조(주택조합의 설립 등) [법률 제13435호 2015. 7. 24.] (시행일 : '16. 1. 25.)	
	시행일 '20. 7. 24. 이후	▶ 80% 토지 사용권원확보+15% 토지 소유권확보 ☞ 이 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고 (변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용	

항 목		관 련 규 정	비 고
법 제11조의2 자금보관 신탁업자 대행 (시행일 : '20. 7. 24.)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택조합 및 주택조합의 발기인은 계약금 등 자금의 보관업무는 신탁업자에게 대행하도록 해야 함. ☞ 시행 이전 사용검사를 받은 주택조합은 종전 규정 적용 ※ 구체적인 사항은 법 제11조의2 확인 	제106조(과태료) 제11조의2제3항을 위반하여 자금의 보관 업무를 대행하도록 하지 아니한 자는 1천만원 이하의 과태료를 부과함.
법 제11조의3 발기인 자격 (시행일 : '20. 7. 24.)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 발기인에 대한 자격요건 강화 - 영 제24조의3(주택조합 발기인의 자격기준 등)에 따른 자격을 갖춰야 함. - 주택조합의 발기인은 조합원 모집신고가 수리된 날 조합에 가입한 것으로 보며, 주택조합의 가입 신청자와 동일한 권리와 의무가 있음. ☞ 이 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고 (변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용 ※ 구체적인 사항은 법 제11조의3 확인 	
법 제13조 조합발기인 또는 조합임원의 결격사유	시행일 '20. 7. 24. 이전	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합임원의 결격사유 등 - 법 제13조 제1항 각 호에 해당하는 사람은 조합의 임원이 될 수 없다. [법률 제14344호, 2016. 12. 2, 일부개정]	제106조(과태료) 제13조제4항을 위반하여 겸직한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과함.
	시행일 '20. 7. 24. 이후	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합발기인 및 조합임원의 결격사유 강화 - 법 제13조 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없다. ☞ 제13조제1항부터 제3항까지의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고 (변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용 ☞ 제13조제4항의 조합임원의 겸직금지 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 선임되는 주택조합의 임원부터 적용 ※ 구체적인 사항은 법 제13조 확인 	

항 목		관 련 규 정	비 고
법 제14조의3 제2항 회계서류 보관 의무화 (시행일 : '20. 7. 24.)		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주택조합의 임원 또는 발기인은 계약금 등의 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 제11조에 따른 주택조합 해산인가를 받는 날까지 보관하여야 한다. ☞ 시행일부터 적용 	제104조(벌칙) 제14조의3제2항을 위반하여 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천 만 원 이하의 벌금에 처함.
법 제11조의2 주택조합 업무대행	시행일 '17.6.3.이전	▶ 해당없음	제101조(벌칙) 제11조의2제1항을 위반하여 조합업무를 대행하게 한 주택조합, 주택조합의 발기인 및 조합업무를 대행한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천 만 원 이하의 벌금에 처함. 제104조(벌칙) 제11조의2제4항을 위반하여 실적보고서를 제출하지 아니한 업무대행자는 1년 이하의 징역 또는 1천 만 원 이하의 벌금에 처함.
	시행일 '17. 6. 3. 이후	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법령 해당(업무대행자의 자격 : 등록업자 등) ☞ 제11조의2제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택조합 및 주택조합의 발기인이 업무대행 계약을 체결하는 경우부터 적용한다. [법률 제14344호, 2016. 12. 2, 일부개정] 	
	시행일 '20. 7. 24. 이후	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법령에 해당+자본금 요건강화+추진실적 공개 ☞ 시행일부터 적용 ☞ 제11조의2제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택조합 및 주택조합의 발기인이 업무대행 계약을 체결하는 경우부터 적용 ☞ 이 법 시행 이전 사용검사를 받은 주택조합에 대하여는 제11조의2제3항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다. ※ 구체적인 사항은 법 제11조의2 확인 제11조의2제1항 : 업무대행자의 자격 	

항 목		관 련 규 정	비 고
<p>법 제11조의4 설명 의무 (시행일 : '20. 7. 24.)</p>		<p>▶ 주택조합 가입신청자가 이해할 수 있도록 설명하고, 「주택조합 가입 계약 설명 확인서」를 교부해야 함.</p> <p>☞ 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제11조의2 확인</p>	<p>제106조(과태료) 제11조의4제1항에 따른 설명의무 또는 같은 조 제2항에 따른 확인 및 교부, 보관 의무를 위반한 자는 1천만원 이하의 과태료를 부과함.</p>
<p>법 제11조의5 과장광고 제한 (시행일 : '20. 7. 24.)</p>		<p>▶ 모집광고 시 준수해야 할 사항 규정</p> <p>☞ 시행일부부터 적용</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제11조의5 확인</p>	<p>제102조(벌칙) 제11조의5를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.</p>
<p>법 제12조 실적보고 및 관련 자료의 공개</p>	<p>법 제12조제1항 실적보고서작성 (시행일 : '20. 7. 24.)</p>	<p>▶ 작성자 : 주택조합의 발기인 또는 임원</p> <p>▶ 시 기 : 분기별 작성(분기 말일부터 30일 이내)</p> <p>▶ 작성내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 조합원 모집 현황 - 사용권원 및 소유권 확보 비율 등 <p>☞ 시행일부부터 적용</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제12조제1항 확인</p>	<p>제104조(벌칙) 제12조제1항을 위반하여 실적보고서를 작성하지 아니하거나 제12조제1항 각 호의 사항을 포함하지 않고 작성한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.</p>
	<p>연간자금 운용계획 (시행일 : '20. 6. 11.)</p>	<p>▶ 작성자 : 주택조합의 발기인 또는 임원</p> <p>▶ 시 기 : 매년 2월말까지 구청장에게 제출</p> <p>▶ 내 용 : 연간자금운용 계획 및 자금 집행 실적 등</p> <p>☞ 개정규정(개정 : '19. 12. 10.)은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제12조제4항 확인</p>	<p>제106조(과태료) 제12조제4항에 따른 서류 및 자료를 제출하지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원에게는 500만원 이하의 과태료를 부과함.</p>

항 목		관 련 규 정	비 고
법 제12조 실적보고 및 관련 자료의 공개	인터넷 그 밖의 방법 공개 (시행일 : '14. 2. 7.)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 작성자 : 주택조합의 발기인 또는 임원 ▶ 시 기 : 주택조합사업의 시행에 관한 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내 ▶ 공개방법 : 인터넷 + 그 밖의 방법 ▶ 공개내용 : 전체 조합원별 분담금 납부내역 등 <p>☞ 개정규정은 공포('13. 8. 6.) 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제12조제2항 확인</p> <p>※ 개정 당시 제32조의2(관련자료의 공개) [법률 제12022호, 2013. 8. 6.] (시행일 : '14. 2. 7.)</p>	<p>제102조(벌칙) 제12조제2항에 따른 서류 및 관련 자료를 거짓으로 공개한 주택조합의 발기인 또는 임원은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.</p> <p>제104조(벌칙) 제12조제2항을 위반하여 주택조합사업의 시행에 관련한 서류 및 자료를 공개하지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.</p>
	정보공개 (시행일 : '16. 8. 12.)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합의 구성원에게 정보공개청구권을 부여 <p>☞ 시행일 : '16. 8. 12. (법률 제13805호, 2016. 1. 19, 전부개정)</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제12조제3항 확인</p>	<p>제102조(벌칙) 제12조제3항에 따른 열람·복사 요청에 대하여 거짓의 사실이 포함된 자료를 열람·복사하여 준 주택조합의 발기인 또는 임원은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함.</p> <p>제104조(벌칙) 제12조제3항을 위반하여 조합원의 열람·복사 요청을 따르지 아니한 주택조합의 발기인 또는 임원은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.</p>

항 목	관 련 규 정	비 고
<p>법 제14조의2 조합해산 여부 결정 (시행일 : '20. 7. 24.)</p>	<p>▶ 모집신고 후 2년이 되는 날까지 조합설립을 못하거나, 조합설립 후 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 해산(사업종결)여부를 결정해야 함.</p> <p>☞ 이 법 시행 전에 조합원 모집 신고를 하였으나 이 법 시행일 현재 주택조합 설립인가를 받지 않은 경우 시행일을 제 11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날로 본다.</p> <p>☞ 시행 전에 주택조합 설립인가를 받았으나 이 법 시행일 현재 사업계획 승인을 받지 않은 경우에는 이 법 시행일을 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날로 본다.</p> <p>※ 구체적인 사항은 법 제14조의2 확인</p>	<p>제104조(벌칙) 제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함.</p>

5

자주 묻는 질문

📖 현재 시점의 토지사용권원(=토지동의율) 및 소유권 확보현황을 구청에서 알 수 있나요?

☞ 아니요, 구청에서는 현재시점의 토지동의율 등은 알 수 없습니다.
구청에서는 모집신고, 모집 변경신고 및 조합설립인가 시점 기준의 토지동의율 등을 파악하고 있으며, 이는 우리구 홈페이지에서 확인 가능합니다.

☞ 다만, 주택조합원(또는 가입자)은 해당 주택조합(추진위원회)에 주택건설대지의 **사용권원 및 소유권 확보 비율** 등 토지 확보 관련 자료를 열람·복사 요청하여 확인 가능합니다.

○ 참고. 토지 사용권원 확보 자료 확인 방법(복구에 한함)

대 상	확인서류	기재내용	비 고
사용권원 + 소유권 확보	토지사용권원 (소유권) 총괄표	전체 대지의 지번, 면적, 및 소유자, 동의여부, 동의면적 등	
토지의 사용권원 (= 대지사용동의율)	토지사용동의서 (= 조합설립인가 동의서)	소유자 인적사항, 동의면적 동의일, 동의내용 동의받는 주체(조합명 등) 동의자 인감 또는 서명날인	
	토지등기사항 전부증명서 (토지등기부등본)		토지사용동의서의 소유자와 일치여부 확인
	인감증명서 또는 본인서명사실확인서	대지사용동의서에 - 인감날인 시 인감증명서 - 서명 시 본인서명사실확인서	토지사용동의서의 소유자와 일치여부 확인
토지의 소유권 확보	토지등기부등본	토지의 소유자가 해당 주택 조합인지 확인	

토지의 사용권원이란 무엇인가요?

- ☞ 토지의 사용권원은 「주택법」에서 사용되는 용어입니다. 쉽게 말하자면 토지 사용에 대한 동의율입니다. 토지 소유자가 토지의 사용을 허락하는 것으로 토지사용권원은 토지 소유권 확보와 다릅니다.

모집신고 수리된 조합은 안정성이 있는 것 아닌가요?

- ☞ 주택법 개정(시행일 : 2020. 7. 24.)에 따라 주택조합 설립 이전 단계에서의 관리·감독이 강화되었으며, 토지의 사용권원을 확보(해당 주택건설대지의 50% 이상)하여 조합원 모집신고 후 사업주체가 조합원을 모집할 수 있으나, 개정 전 모집 신고한 조합은 제외되는 규정이 많고, 조합원 모집신고가 수리되었다는 것이 사업의 안정성을 담보하여 주는 것은 아닙니다.

모집공고문이 구청 홈페이지에 게시되던데 구청에서 사업을 보증해주는 것 아닌가요?

- ☞ 주택법에 조합원 모집 시 지역주민이 널리 볼 수 있는 일간신문 및 관할구의 인터넷 홈페이지에 모집공고 게시토록 정하고 있어 북구 홈페이지에 게시하는 것으로 북구에서 해당 사업을 보증해 주는 것이 아닙니다.

모집신고가 수리된 사업은 확정된 사업인가요?

- ☞ 지역주택조합 조합원 모집신고 수리가 사업계획의 확정은 아닙니다. 주택건설을 위해서는 조합원 모집과 별도로 조합설립인가(토지 사용권원 80% 이상, 토지소유권 확보 15% 이상), 토지확보 및 주택건설사업계획승인 등의 후속 행정절차를 조합에서 진행하여야 합니다.

지역주택조합 사업 성공 가능성 및 추진기간은?

- ☞ 토지 사용 권원 및 소유권의 미확보, 조합원 간의 분쟁 또는 조합 및 사업자간의 분쟁으로 사업 기간이 장기화 될 수 있으며 경우에 따라서 조합이 해산될 수도 있어 사업 성공가능성 및 사업추진 기간은 확정 지을 수 없습니다.

조합설립동의서를 작성해달라고 하는데 작성하면 주택조합에 가입되나요?

- ☞ 아니요, 조합설립동의서는 지역주택 조합가입 계약서가 아닙니다.

주택조합 조합원모집신고 및 조합설립 시 토지의 사용권원을 확보해야 하며, 대부분의 지역주택조합(추진위원회)은 토지 소유자가 자신이 소유하고 있는 토지의 사용을 허락하는 '토지사용승낙서' 또는 '조합설립 동의서'를 통해 토지 사용권원을 확보하고 있습니다.

조합 탈퇴 시 전액 환불가능한가요?

- ☞ 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있으며, 이 경우 「청약철회요청서」를 조합에 제출하고 접수증을 받으시기 바랍니다.

※ 최초 모집신고일이 **2020. 12. 11. 이후**인 경우만 해당됨.

제외 : (가칭)**부산구포**지역주택조합, (가칭)**구포강변**지역주택조합

- ☞ 가입 신청 후 30일이 경과하였거나, 해당 법령을 적용받지 않는 조합(추진위원회)의 경우 조합원의 탈퇴 및 그에 따라 기 부담한 비용의 환급에 관한 사항은 해당 주택조합의 조합가입 계약서, 조합규약 등에서 정하는 바에 따라 적용되어야 할 사항으로 조합가입자와 조합(추진위원회) 간에 계약관계에 따라 판단되어야 하는 사항입니다.

지역주택조합설립인가 신청일 이후에도 조합원은 부산울산경남에 계속 거주해야 하나요?

- ☞ 아닙니다. 주택조합 설립인가 신청일 이후에는 거주지역에 대한 별도의 제한이 없으므로 타지역으로 이전하여도 조합원 자격에 영향이 없습니다.

지역주택조합 설립인가신청일 이후 일반분양주택에 당첨되면 분양계약을 체결하지 않더라도 그 주택을 소유한 것으로 보는지?

- ☞ 「주택법 시행령」 제21조제1항제1호에 따라 지역주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 조합설립인가 신청일(투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대의 세대원을 포함) 전원이 주택을 소유(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자를 포함)의 지위를 포함)하고 있지 아니한 세대의 세대주이거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주로서, 조합설립인가 신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람으로 한정하고 있습니다.
- ☞ 따라서 **주택조합 조합원 자격판정 시** 설립인가신청일 이후 **당첨자**(일반 분양주택의 당첨자 등 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자를 말함)의 **지위(전매받은 경우 포함)를 보유한 사실이 있는 경우, 그 주택에 대한 분양계약 체결, 지위 전매 또는 입주 여부와 관계없이 해당 주택을 소유한 것으로 간주**하게 됩니다. (단, 분양주택에 당첨되었으나 조합설립인가신청일 이전에 분양계약을 체결하지 않았거나 조합설립인가신청일 이전에 이를 전매한 경우에는 해당 주택을 소유한 것으로 보고 있지 않음)

6

북구 지역주택조합 현황

북구 지역주택조합 현황

(조합설립승인 및 조합원 모집신고 기준/기준일 : 2022. 11. 30.)

연번	조합명	사업예정지	업무대행사	모집 신고일 (접수일)	조합설립 인가일 (신청일)	사업계획 승인일	사업규모				토지사용권원(%)		비고
							대지 면적	총수 (지하/지상)	세대수	연면적	토지 사용 동의	소유권 확보	
1	구포7구역 지역주택조합	구포동 999 일원	-	2019. 3. 28.	2019. 2. 11. (2018. 11. 30.)	2022.11.30.	36,670	3/26	854	122,604	-	96.52	
2	구포강변류 지역주택조합	구포동 500 일원	(주)조은 시앤디	2021. 7. 20. (2021. 7. 2.)	2021. 11. 12. (2021. 10. 5.)	-	6,603	6/38	360	81,948	90.91	88.05	
3	(가칭)부산구포 지역주택조합	구포동 923-119 일원	(주)인트로 디앤씨	2019. 6. 4. (2019. 4. 4.)	-	-	36,626	3/35	907	136,103	20.1	0	
4	(가칭)구포강변 지역주택조합	구포동 927-20 일원	(주)지비 코리아 홀딩스	2020. 10. 13. (2020. 7. 23.)	-	-	16,342	3/20	364	55,602	54.35	0	
5	(가칭)구포가람 지역주택조합	구포동 1014-4 일원	(주)사람과 공감	2022. 5. 4. (2022. 2. 28.)	-	-	18,077	2/23	296	50,627	50.89	0	
6	(가칭)구포백양 지역주택조합	구포동 955-8 일원	(주)라운개발	2021. 12. 29. (2021. 11. 29.)	-	-	33,224	2/28	804	115,272	50.21	0	