

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.

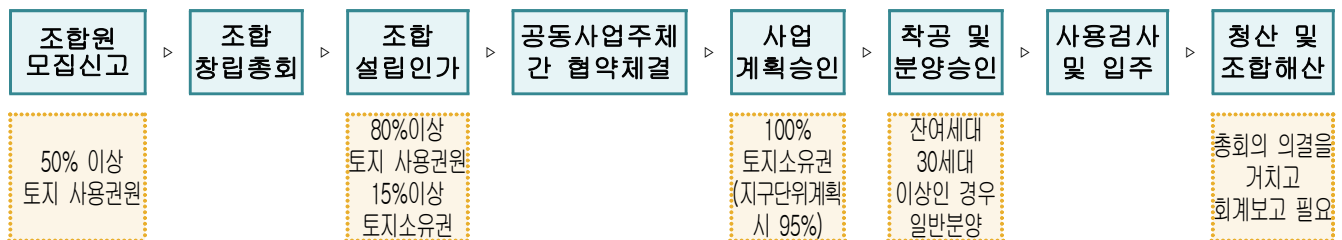
지역주택 조합원 자격

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

1	‘조합설립인가 신청일’ 부터 조합주택의 ‘입주가능일’ 까지 ① 세대주를 포함한 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 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.**
- 조합의 토지확보 과정에서 토지소유자가 **과도한 비용을 요구**하거나 의도적으로 **‘알박기’**를 시도할 경우 **사업비가 무한대로 증가**되어 추가 부담금이 발생되거나 **사업이 무산될 가능성이 높습니다.**
- 토지사용권원과 토지소유권확보, 주택건설사업계획승인 등 **사업 과정이 매우 어렵고** 각종 분쟁으로 **사업기간이 장기화** 되거나, **조합이 해산**되는 경우가 빈번합니다.
- 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 개정에 따라 주택조합 설립이전 단계에서의 관리·감독이 강화되었으나, **모집신고가 수리되었다는 것이 곧 사업의 안정성을 담보하여 주는 것은 아닙니다.**
- **동·호수 배정**은 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.