지역주택조합 관련 안내사항

○ 지역주택조합 사업이란

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

☞ **재개발, 재건축 조합**은 **해당사업부지 내 토지·건물의 소유자**들로 구성되어 사업을 진행하는 반면, **지역주택조합**은 일반적으로 **토지 소유자가 아닌 무주택자 등**이 모여 사업을 진행하면서 **토지를 확보하여 진행**해 나가는 사업임.

○ 지역주택조합 추진절차

조합 추진위 구성 → 토지사용권원 확보 → 조합원 모집신고 → 조합설립인가 → 사업계획승인 → 착공 → 사용검사 → 조합해산

○ 지역주택조합과 관련한 주요 민원 사항

▶ 토지의 사용권원(토지사용승낙) 확인 서류

- 우리구에서는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류로서 대지사용승낙서(인감 또는 서명날인) 및 인감증명서 또는 본인서명 사실확인서 첨부로 확인하고 있음.

▶ 토지사용승낙 등 철회 거부와 관련된 사항

- (조합원 모집신고 전) 토지사용승낙서 및 주택 매매계약서는 추진위와 계약관계에 따라 작성 및 제출한 서류로 그 철회에 관해서는 동의(계약)당사자인 추진위와 민사적으로 해결해야할 사항임.
- 지역주택조합 설립인가 전에 토지소유자가 토지사용승낙 철회를 요청한 경우 토지사용승낙서의 철회의 효력에 대하여는 해당조합의 추진상황, 토지사용승낙서의 내용 및 철회사유 등을 종합적으로 검토하여「민법」등 관련 규정에 따라 판단함.

▶ 지역주택조합 조합원 가입과 관련한 사항

- **조합원 가입은** 관할 구청장에게 신고하고 **조합원 모집신고가 수리된 후 모집공고를 통하여 공개모집**을 해야 하므로 모집신고 전 조합원 가입[지역주택조합(지주)청약신청서 등을 작성]하는 것은 주택법 위반임.
- 기타 지역주택조합 가입 시 유의사항은 붙임 참조

지역주택조합 가입시 유의사항

1980년부터 시행된 지역주택조합이 부산에서는 성공사례가 몇몇 밖에 없을 정도로 어려운 사업이며, 지난 90년초반 광개토건설의 지역주택조합 실패사례는 큰 상처로 남아 있습니다. 지역주택조합 가입시 여러분께서는 아래 사항을 반드시 유념하시길 당부드립니다.

1. 동·호수 배정은 주택건설사업계획승인일 이후에 가능합니다.
2. 시공사 선정은 조합이 설립되어 총회를 거쳐야 결정될 수 있습니다.
3. 시중 분양가보다 싸게 내집 마련 홍보를 하고 있으나 사업과정(토지매입, 공사시행, 건축규모결정 등)에서 사업비가 증액될 경우 조합원이 **추가 부담금을 발생**요인이 많습니다.

   ※ **건축규모 등 현 사업계획은 추후 조합설립인가, 사업계획승인 등 제반 인·허가 과정에 변경될 수 있습니다.**

4. 조합원 모집신고 시 토지 사용권원 확보 50% 이상 확보,
   조합설립 신청 시 토지 사용권원 80%이상과 소유권 15%이상 확보
   주택건설사업계획 승인 시 토지소유권 95%이상 또는 100%을
   확보하여야 하는 **추진이 어려운 사업**입니다.
5. 토지사용권원과 토지소유권확보, 주택건설사업계획승인 등 사업과정이 매우 어렵고 각종 분쟁으로 **사업기간이 장기화** 되거나, **조합이 해산되는 경우가 빈번**합니다.
6. 청약 철회 및 가입비 예치, 반환조건에 관한 사항에 관해 충분히 숙지하신 후 가입하셔야 합니다.