

지역주택조합 '희망고문' 멈춘다... “조합원 피해 예방 및 사업 정상화 방안 발표”

- 김이탁 국토부 1차관, 조합원 직접 만나 현장 목소리 반영한 개선안 설명
- 사업인가 토지확보 요건 80%로 낮춰 정상 사업장의 추진속도 높이고, 업무대행사 등록제·공사비 검증제 도입 등 전문성·투명성 대폭 강화

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 지역주택조합사업의 고질적인 문제인 낮은 성공률과 조합원 피해 문제 개선을 통해 정상 사업장의 조속한 추진을 지원하고 부실 사업장에서의 추가 피해를 최소화하기 위하여 「지역주택조합 피해 예방 및 사업 정상화 방안」을 발표하였다.
 - 김이탁 1차관은 4월 20일 개최된 지역주택조합 조합원 간담회에서 여러 피해 사례와 문제점에 대해 직접 듣고, 그간 마련한 제도개선방안에 대해 논의하는 한편, 앞으로 신속히 개선을 추진해 나가기로 하였다.
- 국토교통부는 그간 조합 전수 실태점검, 연구용역, 전문가 T/F, 조합원·조합장 간담회 등을 통해 사업 현장에서 나타나고 있는 문제점과 원인을 면밀히 파악하고, 현장의 목소리를 반영하여 제도개선방안을 검토해 왔다.
 - 지난해 추가 피해 차단을 위해 초기 진입기준 강화방안을 우선 발표('25.10.17)한 데 이어, 이번에는 정상 추진 중인 사업장의 사업속도를 높이고 조합원 권익을 보호하는 데에 초점을 맞추어 개선방안을 마련하였다.

< 제도개선 방안 주요내용 >

1. 토지 확보 애로와 조합원 결원에 따른 사업지연 최소화

- 사업계획승인을 위한 토지 소유권 확보기준을 기존 95%에서 80%(일반적 주택건설사업과 동일)로 완화하고, 업무대행사 등이 소유한 토지에 대해서는 보유기간(현 10년 내) 관계없이 매도청구를 할 수 있도록 하여 일부 토지 '알박기'로 인한 사업지연과 사업비 증가를 방지한다.

▶ A조합의 공동시행자인 △△건설사는 사업부지 토지를 미리 매입하고 조합이 매도청구 요건을 갖추지 못하도록 협상을 지연하면서, 도급계약 체결시 자신들에게 유리한 조건의 내용을 계약서에 포함하지 않으면 토지를 매각하지 않는 방식으로 거액의 토지매입비를 취함

○ 사업지 내에 주택을 보유·거주중인 원주민*도 조합원으로 가입할 수 있도록 허용하여 재정착을 유도하고,

- 조합원 결원이 발생하여 충원하는 경우 조합 가입 신청일을 기준(현 ‘조합설립인가 신청일’)으로 조합원 자격을 판단하도록 하는 등 사업이 보다 빠르게 추진될 수 있도록 할 계획이다.

* 사업지 내 자가주택 거주자(2년↑ 주택소유, 1년↑ 거주)는 85㎡ 이하 1주택 요건 미적용

2. 조합운영의 전문성·투명성 제고 및 시공사 등과의 공정한 계약 관계 정립

○ 자본금, 전문인력 등 엄격한 기준*을 갖춘 업체만 조합업무를 대행할 수 있도록 ‘대행업 등록제’를 도입하여 부실업체의 시장진입을 차단한다.

* 예시) 자본금 5억원, 변호사·회계사 등 상시 전문인력 5인, 사무실

▶ □□업무대행사는 시공사와 도급계약 체결시 계약서를 검토할 능력이 없어 B조합은 시공사에게 유리하게 작성된 계약서에 서명하였고, 시공사가 자재비 상승 등을 이유로 과도한 공사비 증액을 요구하였음에도 계약서에 따라 증액안을 수용할 수 밖에 없어 조합원들에게 수천만원의 추가분담금이 발생

○ 시공사가 공사비 증액을 요구할 경우 한국부동산원 등 전문기관의 검증 의무화*하고, 표준도급계약서를 통해 공사계약서에 세부산출 근거 및 증액기준을 명확히 하여 공사비 분쟁을 예방할 계획이다.

* 예시) ①조합원 20% 이상 요청 ②최초 공사비 대비 5% 이상 증액 ③증액공사비 대비 3% 이상 증액

▶ 다수의 지주택 사업을 수행 중인 △△건설사는 조합의 비전문성을 악용하여 일부 공정을 제외한 공사계약서와 저렴한 도급금액을 제시하며 시공자로 선정, 특히, C조합과의 계약체결 시 일부 공정을 누락하고 추후 설계변경을 요구하거나, 사업 승인도서에 자재 등을 구체적으로 표기하지 않고 공사 과정에서 추가하는 방법으로 약 934억 원의 추가 공사비 요구

- 특히, 시공사와의 공정한 계약관계가 이루어지도록 경쟁입찰을 의무화하고 시공사와 공동시행이 아닌 조합 단독으로도 사업을 시행할 수 있도록 할 계획이다.

- 조합이 자금의 인출·사용내역과 증빙자료를 조합원에게 공개하도록 하고 정보 미공개 시 자금인출을 제한토록 하는 한편, 정보공개 대상자료도 구체화*하고 회계감사도 확대**하는 등 감감이 조합 운영 문제를 해소한다.

* 예시) 조합원 명부→ 주민번호주소 외 공개 / 월별 자금입출금 내역→ 월별 자금입출금 세부내역

** (현재) 주요 사업단계별 각 1회 → (개선) 현행 + 조합원 20% 이상 요구 시

▶ D조합 조합원들은 비리의혹이 있는 조합장을 해임하기 위해 총회개최를 요구하였으나 조합장은 이를 계속 거부, 할 수 없이 법원의 임시총회 허가를 받아 총회를 개최하기 위해 조합에 조합원 명부를 요구하였으나, 조합은 개인정보보호법 위반을 이유로 성명과 연락처를 모두 가린채 형식적으로 명부를 공개하여 조합원 연락이 곤란하게 됨에 따라 총회에서 해임 안건이 의결정족수 미달로 부결됨

- 아울러, 시행사·업무대행사 임직원 등 특수관계인의 조합임원 선임을 제한하여 인적관계로 인한 비위발생 유인도 사전에 차단한다.

3. 조합 주체로서의 조합원 결정권 강화

- 온라인 총회 및 전자의결을 도입하여 조합원들의 효율적인 의사결정을 지원하는 한편, 대리인 인정범위를 배우자, 직계존·비속 등으로 엄격히 제한하여 의사결정의 투명성을 높일 예정이다.

- 또한, 분담금 명세결정 등 조합원 재산권에 중대한 영향을 미치는 사항에 대해서는 정족수 기준도 강화*한다.

* (현재) 과반수 출석, 출석 과반수 찬성 → (개선) 2/3이상 출석, 출석 2/3이상 찬성

▶ E조합은 조합원들에게 가입 당시 총회 의결에 대한 위임장을 받아 총회에 참석하지 않는 조합원들을 대신하여 업무대행사 직원들을 대리인으로 참석하게 하여 본인들에게 유리하게 의결되도록 조장

- 가입 초기단계에서 조합원이 사업가능성 등을 충분히 판단할 수 있도록 탈퇴·환급이 가능한 가입 철회기간도 기존 30일에서 60일로 연장한다.

4. 부실조합 적기 해산 및 사업완료된 조합의 신속한 해산 유도

- 장기간 정체중인 조합의 사업종결이나 중도해산에 대한 재의결 근거를 마련하여 부실한 사업은 적기에 종결될 수 있도록 하고,
 - 조합원들이 사업의 추진실태를 명확하게 파악하여 신속하고 합리적인 결정을 할 수 있도록 사업정보*를 반기마다 제공토록 의무화한다.
- * 예시) 토지확보율, 분담금 납입현황, 조합원 가입탈퇴 내역, 행정처분내역 등

▶ F조합은 조합설립인가 이후 3년이 경과하도록 사업계획승인을 받지 못해 총회를 개최하여 해산여부를 의결하였으나 한 차례 부결되었고, 이후에도 수년째 사업인가를 계속하여 받지 못하는 상황에서 조합원들이 중도해산을 위한 재의결을 요청하였으나 조합에서는 총회에서 기 부결된 사항임을 이유로 총회개최 거부

- 아울러, 매년 지자체 등을 통한 전수실태점검을 통해 조합의 전반적인 운영상태를 조사·평가*하여 조합원에게 통보하고, 지원기구를 통해 위험도가 높은 조합은 법률 자문, 출구전략 등 컨설팅도 지원할 계획이다.
- * 사업정체기간, 토지확보현황, 재무건전성 등 종합평가

- 특히, 사실상 조합이 운영되고 있지 않거나* 토지권원을 임의 상실한 조합은 지자체가 인가를 취소할 수 있도록 관리감독권을 강화한다.
- * 예시) 장기간 조합임원 연락두절, 조합사무실 부존재, 실적보고 등 제출의무 연속위반 등
- 사업이 완료된 조합은 1년 이내 해산총회 개최를 의무화하고 정당한 사유없이 미해산 시 지자체가 직권으로 해산할 수 있는 근거도 마련한다.

▶ G조합은 3년 전에 입주가 완료되었음에도 조합장이 해산총회를 개최하지 않고 잔여업무 정산을 핑계로 조합을 유지하여 매달 수천만원의 급여와 운영비가 지출

5. 관리·감독 및 지원기능 강화

- 지자체가 조합 등에 대해 실태점검 및 자료제공을 요구할 수 있는 근거를 마련하고, 법적 관리·감독 대상도 모집신고 단계까지 확대*한다.
- * (현재) 사업계획승인 받은 조합 → (개선) 현행 + 조합원 모집신고된 모든 사업장까지 확대

○ 회계·법률 컨설팅 등 조합을 지원하기 위한 전담기구를 신설하고, 정상 운영이 안되는 조합에 대한 전문조합관리인 파견* 근거도 마련한다.

* 조합임원 장기공백 등 필요 시 지자체가 변호사 등 전문가를 선임하여 조합운영 지원

□ 국토교통부는 개선방안 중 법률 개정이 필요한 사항은 상반기 내 후속 입법을 착수하고, 하위법령 및 표준가이드라인도 조속히 개정할 계획이다,

□ 국토교통부 김이탁 1차관은 “이번 대책은 현장의 목소리를 최대한 반영하여 고질적인 지역주택조합 사업 애로요인을 해소함으로써, 사업속도를 높이고 조합원의 권익을 보호하는 데 중점을 두었다”면서,

○ “지난해 발표한 초기진입기준 강화와 이번 대책이 작동하면 지역주택 조합 피해가 상당히 줄어들 것으로 기대하며, 정부는 조합원들의 내 집 마련의 꿈과 소중한 재산을 보호하는 데 함께할 것.”이라고 밝혔다.

담당 부서	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	박장근 (044-201-3320)
		담당자	주무관	강찬목 (044-201-3332)

참고 1

주요 제도개선 내용 요약

1 토지확보 지원 등을 통한 정상 사업장의 추진속도 제고	
① 사업인가 토지확보 기준 완화	▶ 토지소유권 확보비율 80%로 완화
② 토지소유자 조합가입 특례 마련	▶ 사업지 내 자가주택 거주자 85㎡ 이하 1주택 요건 미적용
③ 사업 추진주체 소유토지 매입특례	▶ 업무대행사 등 소유토지는 소유기간 무관 매도청구 대상 포함
④ 조합원 결원 시 총원기준 합리화	▶ 자격기준 판단일을 '조합가입 신청일'로 개선
2 조합 운영의 투명성 및 분쟁 예방 기능 강화	
① 업무대행사 관리강화	▶ 등록제 도입 및 제재 근거 마련 ▶ 표준업무대행계약서 사용 근거 마련
② 공사비 분쟁 최소화	▶ 공사비 검증제도 도입 ▶ 공사 계약시 공사비 산출근거 제출 의무화
③ 조합의 사업권한 강화	▶ 경쟁입찰 도입, 조합 단독시행 허용
④ 자금관리 투명성 및 정보공개 강화	▶ 자금 인출·사용 관리강화, 회계감사 횟수 확대 ▶ 정보공개 자료 구체화 ▶ 정보제공시스템 운영 근거 마련 ▶ 정보공개 시 사전 통지 의무화
⑤ 조합임원 자격기준 강화	▶ 결격사유 확대(주택법 위반자, 업무대행사 임직원 등)
3 조합원 의결권 및 권익보호 강화	
① 온라인 총회 및 전자의결 활성화	▶ 온라인 총회, 전자의결 도입
② 총회 의결기준 강화	▶ 총회의결사항 법률상향 및 위반시 처벌근거 마련 ▶ 총회의결 중요사항 정족수 상향
③ 조합가입 철회기간 확대	▶ 철회기간 60일로 확대
4 부실조합의 적기 해산 및 완료조합 신속한 해산 지원	
① 부실사업의 종결·해산절차 합리화	▶ 총회 재의결 절차 명확화 ▶ 장기 미운영 조합 지자체 재량 인가취소 ▶ 사업정보 주기적 제공 ▶ 토지권원 상실조합 지자체 재량 인가취소 ▶ 사업종결 총회의결 기준 합리화
② 사용검사 완료조합 신속해산 지원	▶ 1년 이내 해산총회 개최 의무부여 ▶ 미해산시 지자체 인가취소
③ 해산총회 소집요구 주체 확대	▶ 조합원 총회소집 권한 부여
5 관리·감독 및 지원기능 강화	
① 지자체 관리·감독 강화	▶ 지자체 실태조사 근거 마련 ▶ 지도·감독 대상에 사업인가 前 조합 포함
② 주택조합 전담관리기구 신설	▶ 지원기구 설치근거 마련
③ 전문조합관리인 제도 도입	▶ 운영근거 마련

1. 사업계획승인 토지확보 요건을 기존 조합도 적용받는 것인지?

- 개정 시행일 이전에 사업계획승인을 신청하지 않은 조합은 완화된 기준을 적용받을 수 있도록 할 계획

2. 협의양도 토지소유자는 주택 소유요건을 적용받지 않고 조합원 가입이 가능한지?

- 모집신고 신청일 기준으로 사업지 내 2년 이상 자가주택을 소유하고 해당 주택에서 1년 이상 거주하고 있는 경우에는 주택소유 요건이 되는 85㎡ 이하 1주택 요건을 적용받지 않고 조합원 가입이 가능하나,
 - 사업지 내 토지만 소유하고 있을 경우에는 특례 적용대상이 아님

3. 현재 계약중인 업무대행사가 유예기간이 경과한 후에도 등록하지 못하는 경우, 계약을 해지하거나 제재를 받는 것인지?

- 유예기간(1년)이 종료되더라도 기존 계약에 따른 업무는 계약기간이 종료될 때까지 유지하도록 할 계획
 - 다만, 유예기간 종료 후 기존 계약을 갱신하거나, 새로운 대행업무를 추가하여 계약하는 경우에는 등록된 업무대행사와 계약체결 필요

4. 조합의 단독시행을 허용하게 되면 기존 등록사업자와 공동시행협약이 체결된 조합의 경우에도 단독시행 할 수 있는 것인지?

- 단독시행 허용 자체가 곧바로 기존 계약의 무효를 의미하는 것은 아님
 - 기존에 등록사업자와 공동시행협약이 체결된 조합*의 경우에는 총회 의결 절차를 통해 공동시행 지속여부를 결정할 수 있으며, 조합원 총회의결 등 적법한 절차에 따라 해지되는 경우에는 조합 단독시행으로 전환은 가능
- * 협약의 형식이 MOU라 하더라도 시공사의 자금 투입이나 실질적인 사업 참여가 이루어진 경우에는 사실상 계약에 준하는 것으로 볼 수 있으므로, 단독시행으로의 전환 여부는 조합별 법률자문, 조합원 총회의결을 통해 명확히 결정 가능

5. 온라인 총회 도입시 현장 총회는 개최하지 않아도 되는지?

- 온라인 총회 도입은 현장 총회를 대체하기 위한 것이 아니라, 조합원의 의사결정 참여를 확대하기 위한 보완적 수단으로 도입하는 것으로, 현장 총회와 온라인 총회 병행 개최를 원칙으로 함
- * 단, 감염병 확산 등으로 집합이 제한되는 불가피한 상황에 한하여 100% 온라인 총회 개최 허용

6. 모집신고 단계에서부터 전담지원기구를 통해 지원(사업성 분석, 회계·법률 컨설팅 등)을 받을 수 있는 것인지?

- 모집신고 단계에 있더라도 사업의 적정성 및 조합원 보호를 위해 필요한 경우에는 전담관리기구를 통해 사업성 분석, 회계·법률 컨설팅 등 필요한 지원을 받을 수 있음
- 다만, 지원기구는 법률근거 마련과 예산확보 완료 이후 본격 가동예정