

 국토교통부 마이홈 포털 www.myhome.go.kr 마이홈 콜센터 1600-1004 마이홈 상담센터 전국 36개소	보도자료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2017. 3. 13(월) 총 5매 (본문 4, 붙임 1)	
	담당자	·주택정책과 과장 김이탁, 사무관 이재연, 주무관 장영기 ·☎ (044) 201-3320, 3332	
2017년 3월14(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 3.13(월) 11:00 이후 보도 가능			

지역주택조합 조합원모집, 신고 후 공개모집해야

- 주택법 시행령·시행규칙 개정안, 3월 14일 입법예고 -

- 국토교통부(장관: 강호인)는 주택조합사업의 투명성 강화를 위하여 지역·직장주택조합의 조합원모집 신고제 도입 및 공개모집 의무화 등을 주요내용으로 「주택법」이 개정(법률 제14344호, '16.12.2. 공포, 17.6.3. 시행)됨에 따라 이의 시행에 필요한 사항을 구체화하고,
 - 주택건설사업자 등록기준 명확화 등 그 동안 제도운영 과정에서 나타난 일부 미비점을 개선하는 내용을 담은 같은 법 시행령 및 시행규칙 개정안을 마련하여 3.14일부터 40일간(3.14~4.24) 입법예고한다고 밝혔다.
- 이번 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

<주택법 시행령 개정사항>

① 총회 조합원 직접 참석 의무화

- 주택조합의 중요 의사결정기구인 총회가 서면의결로 편법 운영되지 않도록 총회 의결 시 10퍼센트 이상의 조합원이 직접 참석토록 하고,

- 창립총회 및 총회의결 의무사항*을 의결하는 총회는 20퍼센트 이상의 조합원이 직접 참석하도록 함

※ 총회의결 의무사항

- i) 조합규약의 변경, ii) 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법, iii) 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결, iv) 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결, V) 조합임원의 선임 및 해임, VI) 사업비의 조합원별 부담 명세, VII) 조합해산의 결의 및 해산시의 회계보고, VIII) 업무 대행자의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결

- ② 조합원의 제명·탈퇴 시 이미 납부한 납입금에 대한 원활한 환급을 위해 조합규약에는 조합원의 제명·탈퇴에 따른 비용환급의 시기·절차를 포함하도록 명문화함

③ 시공보증 비율

- 시공자의 조합원 공급물량에 대한 시공보증금액의 상한(총 공사금액의 50% 이하)을 정하면서 하한을 대통령령으로 정하도록 함에 따라 그 하한을 총 공사금액의 30% 이상*이 되도록 함

* 유사입법례(도시정비사업조합의 시공보증비율-총 공사금액의 30% 이상, 「도시정비법 시행령」 제54조의5)에 따라 시공보증 비율을 정함

④ 주택건설사업 등록 시 확보할 사무실 면적기준 삭제

- 건설업·정보통신공사업 등 유사업종과 같이 주택건설사업 등록 시 확보하여야 할 사무실 면적기준(22m² 이상)을 삭제*함

* 경쟁제한적 규제개선과제(사무실 확보요건은 유지하되 면적기준을 폐지, '16.11.23, 국무조정실)

<주택법 시행규칙 개정사항>

① 총회의결 의무사항 추가

- 주택조합의 업무를 일정 요건을 갖춘 자만이 대행('16.8.12~)할 수 있게 됨에 따라 반드시 조합총회의 의결을 거쳐 정하여야 할 사항에 “업무대행자 선정 및 계약체결에 관한 사항”을 추가함

② 조합업무대행자의 업무범위 추가

- 국토교통부령으로 정하도록 한 업무대행자의 업무범위에 i) 총회의 운영 및 임원 선거관리업무의 지원, ii) 「자본시장법」에 따른 신탁업자인 업무대행자가 자금관리업무를 수탁하는 경우 그 대리사무로 함

* 개정법률에서 규정한 조합업무대행자의 업무범위(제11조의2제2항)

- i) 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행, ii) 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행, iii) 설계자 및 시공자 선정에 관한 사항, iv) 법 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획의 승인을 위한 업무의 대행, v) **그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항**

③ 조합원모집 신고 방법 등

- 조합원모집 신고 시 제출서류로 i) 조합원모집 주체에 관한 자료, ii) 조합원모집 공고안, iii) 사업계획서, iv) 조합가입 신청서 및 계약서, v) 토지사용승낙 등 토지확보 증빙자료 등으로 하고,
- 시장·군수·구청장은 신고서 접수 시 15일 이내 수리 여부를 결정 하고, 수리 시 신고인에게 신고필증을 발급하도록 함

④ 조합원모집 공고방법 등

- 지역·직장주택조합 설립인가(변경인가 포함) 신청을 위한 조합원 모집 시 해당 조합원모집 대상지역의 일간신문 및 관할 시·군·구의 인터넷 홈페이지에 조합원모집 공고*를 하도록 하고,

※ 조합원모집 공고내용

- ① 조합원모집 주체의 성명·주소, ② 주택건설대지의 위치 및 대지면적, ③ 주택건설예정세대수 및 건설예정기간, ④ 조합원모집 세대수 및 모집기간, ⑤ 조합원을 분할 모집하는 경우 분할 모집시기별 주택공급 정보, ⑥ 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적, ⑦ 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청 일시 및 장소, ⑧ 분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용분담에 관한 사항, ⑨ 부대시설 및 복리시설의 내용, ⑩ 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법, ⑪ 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항, ⑫ 계약일·계약장소 등의 계약사항, ⑬ 동·호수 배정의 시기 및 방법 등에 관한 사항, ⑭ 조합 설립인가신청예정일, 사업계획승인신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일, ⑮ 조합원의 권리·의무에 관한 사항, ⑯ 그 밖에 추가분담금 등 조합가입 시 유의할 사항으로 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

- 시장·군수·구청장은 조합가입 신청자에게 사업추진 관련 정보 제공을 위하여 사업주체에게 위 공고내용 이외에 조합가입 신청자가 알아야 할 사항 등을 접수장소에 게시공고토록 하고, 별도 안내서를 작성, 조합가입 신청자에게 교부하게 할 수 있도록 함

⑤ 시공보증서의 범주

- 시공자로 선정된 자가 주택조합에 제출하는 시공보증서는 i) 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 보증서, ii) 「주택도시기금법」에 따른 주택도시보증공사가 발행한 보증서, iii) 「은행법」 제2조제2호에 따른 금융기관, 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행, 「한국수출입은행법」에 따른 한국수출입은행, 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행 또는 「장기신용은행법」에 따른 장기신용은행이 발행한 지급보증서, iv) 「보험업법」에 따른 보험사업자가 발행한 보증보험증권으로 함

* (유사입법례) 「도시정비법 시행규칙」 제14조

⑥ 그 밖에 주택건설사업자 등록 시 등록신청자의 전체 세대원의 주민등록번호 등이 포함된 주민등록등본 대신 주민등록초본을 제출토록 하는 등 제출서류를 정비함

□ 이번 개정안에 대해 의견은 4월 24일까지 우편, 팩스 또는 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr) 정보마당/법령정보 / 입법예고란을 통해 제출할 수 있다.

* 의견 제출처 : 세종특별자치시 도움6로 국토교통부 6동 주택정책과
(우편번호 339-012) 전화 044-201-3320, 3332 팩스 044-201-5529)

□ 개정안은 앞으로 입법예고기간 이후 법제처 심사, 국무회의 의결 등 후속 절차를 거쳐 6.3일부터 시행될 예정이다.



이 보도 자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 이재연 사무관(☎ 044-201-3320)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 주택조합의 개념

- 일정한 요건을 갖춘 무주택 또는 주거전용면적 85㎡이하 1채 소유 세대주들이 청약경쟁없이 내집을 마련하기 위하여 설립

* 주택조합은 1850년대 덴마크에서 출발하였으며, 우리나라에는 '80년 도입

□ 주택조합의 장·단점

장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> · 입주자 저축통장 및 청약경쟁 불필요 · 일반 분양주택보다 가격이 저렴 · 일반분양분 보다 양호한 동·호수 배정 	<ul style="list-style-type: none"> · 지역 및 거주요건 등 자격 구비 · 사업지연 시 추가적인 비용부담 · 이해관계자(조합, 조합원, 시공사 등)간 갈등

□ 종류 : 지역·직장조합, 리모델링조합

지역주택조합	동일 광역생활권(도 단위)에 6월 이상 거주한 무주택 또는 85㎡ 이하 주택 1채 세대주인 주민 20인 이상이 설립
직장주택조합	동일 직장에 근무하는 자로서 무주택 또는 85㎡ 이하 주택 1채 소유 세대주인 근로자 20인 이상이 설립
리모델링조합	공동주택 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위해 결성

□ 주택조합사업의 구조

- ① 조합은 업무대행사를 통해 조합원을 모집
- ② 조합과 조합원은 주요사안을 조합총회를 통해 의사결정
- ③ 조합은 계약을 통해 업무대행사에 조합업무를 위탁하고, 업무대행사는 토지매입, 조합원 모집·관리, 사업계획 수립, 준공까지의 인허가 절차 등 사업추진 전반을 지원
- ④ 시공사는 업무협약·공사도급계약을 체결하고, 그 내용에 따라 공사를 시행·준공
- ⑤ 신탁사는 조합과 자금관리 신탁계약을 체결하여 조합원의 분담금, 일반 분양분 분양대금 등을 관리
- ⑥ 조합은 사업계획승인 이후 금융기관에 토지를 담보로 제공하고, 사업추진에 필요한 자금을 대출