

 국토교통부		보도설명자료		
		배포일시	2020. 1. 10(금) 총 5매	
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 사무관 전성환, 주무관 정성훈 • ☎ (044) 201-3320, 3325, 3332	
보도일시		즉시 보도 가능합니다.		

주택조합 관련 주택법 개정안 국회 본회의 통과

- 토지확보요건 강화, 해산절차 마련 등 조합제도 대폭 개선 -

- ☐ 국토교통부(장관 김현미)는 선의의 조합원 피해를 방지하기 위해 주택조합 설립 이전 단계에서의 관리·감독을 강화하고, 조합운영의 투명성 및 안정성을 제고하는 내용이 담긴 「주택법」 일부개정 법률안이 1월 9일 국회 본회의에서 의결되었다고 밝혔다.
- ☐ 이번 개정안의 주요내용은 다음과 같다.

< 주택조합 설립 前 관리감독 강화 >

① 주택조합의 토지확보 요건 강화

- 주택조합의 안정적인 사업추진을 위해 조합설립 전 발기인이 관할 시·군·구에 조합원 모집 신고를 할 경우 해당 주택건설대지의 50% 이상 사용권원을 확보하도록 하는 한편,
- 주택조합설립인가를 신청할 경우에도 기존 요건인 80% 이상 토지 사용권원 확보 외에 15% 이상 토지 소유권을 추가로 확보하도록 하였다.

② 가입 계약상의 중요사항 설명의무 부과

- 조합원 모집주체는 주택조합 가입 신청자에게 조합원 자격기준 등 계약상의 중요사항*을 사전 설명하도록 하고, 그 내용을 계약서에 명시하며, 이에 관한 서면 확인서 교부 및 보관토록 하였다.

* 사업개요, 조합원 자격기준, 분담금 등 각종 비용, 토지확보현황, 탈퇴 및 환금 등

③ 조합원 모집 광고 관련 준수사항 신설

- 주택조합의 허위·과장 광고 등으로 인한 소비자 피해를 방지하고자 조합원 모집주체가 모집 광고를 할 경우에는 광고 내용에 토지확보 현황, 조합원 자격기준 등을 반드시 포함하도록 하는 한편,
 - 거짓·과장 등 방법으로 조합 가입을 권유하거나 모집 광고를 하지 못하도록 조합원 모집 시 금지행위를 구체적으로 규정하였다.

④ 주택조합의 발기인에 대한 자격요건 강화

- 조합사업의 책임성 제고를 위해 주택조합의 발기인이 조합원 모집 신고 시 갖추어야 할 자격요건*을 대통령령에서 정하도록 하고, 그 자격을 갖추지 못하면 발기인 지위를 상실토록 하는 한편,

* (예) 조합원 모집신고일 현재 동일 생활권 1년 이상 계속 거주 & 무주택 또는 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주

- 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날 주택조합에 가입한 것으로 보며, 가입비 납부 등 그 주택조합의 가입 신청자와 동일한 권리와 의무를 부담하게 하였다.

< 조합운영의 투명성 및 안정성 제고 >

① 주택조합의 추진실적 공개의무 부과

- 조합 운영상의 투명성을 제고하기 위해 주택조합, 주택조합의 발기인 및 주택조합의 업무대행자는 분기마다 실적보고서를 작성하여 조합원에게 공개하도록 하였다.

② 업무대행자의 자본금 요건 상향 및 자금보관업무 위탁 의무화

- 업무대행자의 손해배상 책임을 담보하기 위해 조합업무를 대행하기 위한 최소한의 자본금 요건을 상향*하는 한편,

* (예) 등록사업자 자본금요건(법인은 3억원, 개인은 자산평가액 6억원) → 업무대행자 자본금요건(법인은 5억원, 개인은 자산평가액 10억원)

- 주택조합의 무분별한 자금 운용을 방지하기 위해 주택조합 또는 주택조합 발기인의 자금보관업무를 「자본시장법」에 따른 신탁업자가 대행하도록 하였다.

③ 조합임원의 겸직금지

- 조합사업이 원활히 추진될 수 있도록 조합임원은 다른 조합의 임원, 직원 또는 발기인을 겸할 수 없도록 하였다.

④ 주택조합의 해산절차 마련

- 조합사업이 장기간 지연될수록 조합원이 납부한 분담금 환급이 어려워진다는 점을 고려하여
- 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년 이내 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회

결의를 통해 사업의 종결여부를 결정하도록 하는 한편,

- 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년 이내 사업계획 승인을 받지 못하면 총회 결의를 통해 해산여부를 결정하도록 하였다.

⑤ 회계서류 보관 의무화

- 회계감사의 실효성 제고를 위해 주택조합 또는 주택조합의 발기인은 회계장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 조합 해산인가일 까지 보관하도록 하였다.

□ 이번에 개정된 「주택법」은 하위법령 위임에 따른 대통령령 개정 등을 고려하여 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행될 예정이며,

- 개정 규정별 구체적인 적용례는 다음과 같다.

개정 규정	적용례
■ 조합설립인가요건 강화 등 (제11조제2항, 제11조의3제1항·제6항·제7항, 제11조의4 및 제13조제1항부터 제3항까지)	■ 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)하는 경우부터 적용
■ 업무대행자의 자본금요건 사항 등 (제11조의2제1항 및 제2항)	■ 이 법 시행 후 최초로 주택조합 및 주택조합의 발기인이 업무대행 계약을 체결하는 경우부터 적용
■ 주택조합의 자금보관업무 위탁 의무화 (제11조의2제3항)	■ 이 법 시행 이전 사용검사를 받은 주택조합에 대하여는 종전의 규정을 적용
■ 조합임원의 겸직 금지 (제13조제4항)	■ 이 법 시행 후 최초로 선임되는 조합 임원부터 적용
■ 주택조합의 해산여부 결정 (제14조의2제1항)	■ 이 법 시행 전에 주택조합 설립인가를 받았으나 이 법 시행일 현재 사업계획 승인을 받지 않은 경우에는 이 법 시행일을 주택조합의 설립인가를 받은 날로 간주
■ 조합설립 전 사업의 종결 여부 결정 (제14조의2제2항)	■ 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 이 법 시행일을 조합원 모집 신고가 수리된 날로 간주

- 국토교통부 이명섭 주택정책과장은 ‘이번 개정안은 토지확보요건 강화, 주택조합 해산절차 마련 등 조합제도를 대폭 개선함에 따라 조합 가입 시 발생되고 있는 조합원 피해를 최소화하고, 조합사업의 투명성과 안정성을 제고할 수 있을 것으로 기대한다’고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 주택정책과 전성환 사무관(☎ 044-201-3325), 정성훈 주무관(☎ 044-201-3332)에게 연락주시기 바랍니다.