국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2021. 6. 24.(목) / 총 9매(본문2, 참고7)
국토교통부	주택정비과	담 당 자	• 과장 김기용, 사무관 박태진, 주무관 박창준 • ☎ (044) 201-3384, 3390
서울특별시	공동주택과		• 과장 진조평, 팀장 김용배, 주무관 김훈 • ☎ (02) 2133-7130, 7136, 7137
	주거정비과		• 과장 진경식, 팀장 이정식, 주무관 최경민 • ☎ (02) 2133-7190, 7205, 7193
보 도 일 시		6.24(목) 14:00 이후 보도가능합니다.	

‘정비사업 조합원 지위취득 제한시기 조기화’ 관련하여 세부 내용을 설명드립니다

□ 국토교통부(장관 노형욱)와 서울특별시(시장 오세훈)은 지난 6월 9일 부동산 시장안정화를 위해 **‘정비사업 조합원 지위취득 제한시기 조기화’**를 **발표**하였습니다.

* 서울시장 제안(국무회의, 5.25) 후 양 기관 협의를 통해 세부방안 공동 마련

○ 이와 관련하여 소급적용 여부, 법 통과 후 일률적인 제한 우려 등 제도의 내용에 대해 일부 오해와 혼선을 빚는 경우가 있어, 주요 사항에 대해 **정확한 사실**을 알려드리고자 합니다.

1) 조합원 지위취득 제한은 소급 적용되지 않습니다.

○ **정비사업 조합원 지위취득 제한시기 조기화**는 **시·도지사**가 투기 우려 지역에 조합원 자격 취득 제한 **기준일**을 **지정한 이후** 토지 또는 건축물을 양도받은 자의 조합원 자격만 **제한**되는 것으로,

- **이미 정상적인 거래를 통해 부여받은 조합원 자격**을 기준일 지정 후 **사후적으로 박탈하는 것은 아닙니다.**

* 부칙으로 ‘이 법 시행일 이후 시·도지사가 기준일을 지정하는 경우부터 적용’하도록 규정 예정

- 따라서, 새로운 법을 이미 종료되었거나 진행 중인 사실관계 또는 법률관계에 적용토록 하는 **소급입법에는 해당되지 않습니다.**

2) 조합원 지위취득 제한은 모든 정비구역에 일괄 적용되지 않습니다.

○ 법령이 개정되더라도 **무조건** 조합원 지위취득 제한시기가 **앞당겨지는 것은 아니며, 시·도지사**가 해당단지(구역)에 **기준일**을 정하는 경우에만(기준일은 장래의 시점으로만 지정 가능) **그 다음날부터 적용**되는 것입니다.

- **시·도지사**는 시장동향 모니터링을 통해 시장의 불안징후 포착 등 **투기세력 유입이 우려**되는 곳에 한하여 **도시계획위원회 심의**를 거쳐 **제한적으로 기준일을 지정**하게 됩니다.

3) 예외규정을 두어 불가피한 경우에는 지위양도가 가능합니다.

○ 기준일을 지정하더라도, **질병치료·상속·해외이주** 등으로 인한 경우, 1가구 1주택자가 **장기보유**한 경우, **장기간 사업이 정체**되는 경우 등은 **예외**적으로 조합원 지위 양도가 가능하도록 하여, 불가피한 경우에는 **재산권 행사**가 가능합니다.

□ 자세한 내용은 **설명자료**를 **참고**하시기 바랍니다.

붙임 : 재건축·재개발 조합원 지위취득 제한 조기화 Q&A 1부

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정비과 박태진 사무관(☎ 044-201-3384)에게 연락주시기 바랍니다.

붙임 **재건축·재개발 조합원 지위취득 제한 조기화 Q&A**

1. 이 제도의 추진배경 및 기대효과는?

□ 최근 **규제 완화 기대감**이 더해지며, **조합설립 이전 단계의 일부 아파트단지 중심**으로 매수세가 몰려 **시장불안이 재연**되고 있어, 법령상 **이를 제어할 수 있는 통제수단이 필요**

○ 이에 **조합원 지위양도 제한 기준일***을 **앞당겨서** 시장 상황에 따라 **시·도지사가 선별적으로 기준일을 지정**할 수 있도록 함으로써,

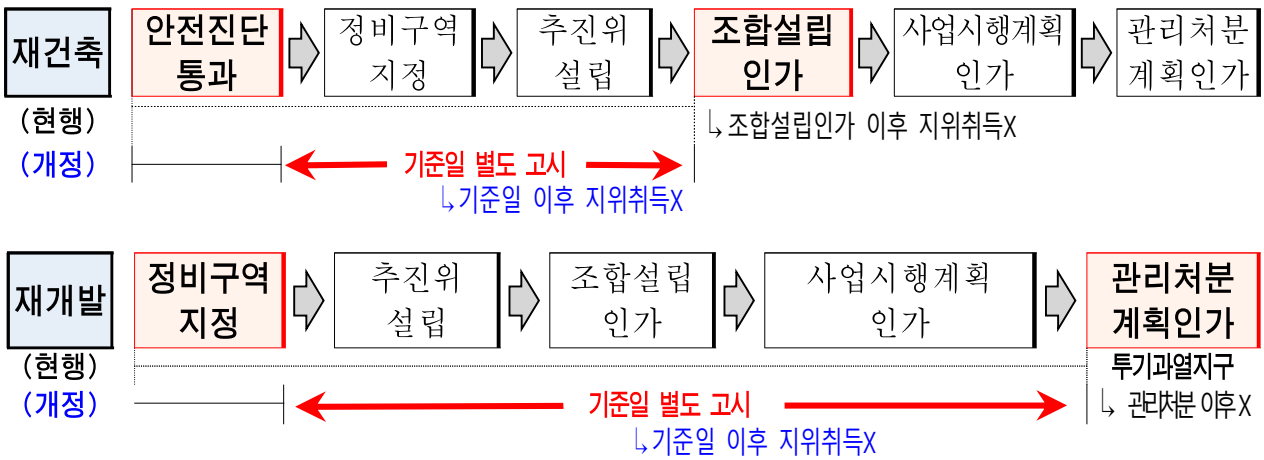
* (재건축) 조합설립 이후 → **안전진단 통과 ~ 조합설립 전 시·도지사가 지정**
* (재개발) 관리처분 이후 → **정비구역 지정 ~ 관리처분 전 시·도지사가 지정**

○ **투자수요가 몰리면서 가격을 끌어 올리는 현상을 억제**하고, **실거주 조합원의 권익을 보호**하여, **재건축 시장을 안정화**하고자 하는 것임

2. 제도의 구체적인 내용은?

□ **투기과열지구** 내 **재건축은 안전진단 통과 이후, 재개발은 구역 지정 이후**부터 **시·도지사가 기준일을 지정**하고,

○ **지정일 이후 건축물 또는 토지를 양수한 자**는 조합원 자격 취득이 제한되고 **현금청산** 대상이 됨



3. 안전진단 통과일부터 기준일로 지정되면 장기간 거래제한 등 지나치게 재산권이 침해되는 것 아닌지? 예외사유는 없는지?

□ 조합원 지위양도 제한 조기화 대책은 투기수요 유입 방지라는 **공익적인 목적을 위해 불가피한 측면**이 있으며,

○ **모든 재개발·재건축에 적용하는 것이 아니라,** 시·도지사가 투기우려 지역을 선별하여 **도시계획위원회 심의를 거쳐 제한적으로 지정하는 것이며, 기준일 지정 이전에 정상거래는 조합원 지위양도를 인정**

예외규정 ①

○ 다만, **예외규정을 두어 기준일 지정 후라도** 다음의 경우처럼 **장기 소유하거나 불가피한 이주·매매가 이루어지는 경우에는 매매가 이루어져도 조합원 지위양도가 가능**

① 1주택자로서 장기 소유자(5년 거주, 10년 소유)인 경우
② 상속·이혼으로 인한 양도·양수, 근무상, 생업상 사정이나 질병치료, 취업, 결혼, 대원 해외이주로 세대원 모두 이전하는 경우
③ 공공 및 금융기관에 채무불이행에 따른 경매·공매 등

예외규정 ②

○ 또한, **사업이 장기 정체될 경우** 매물잠김을 막기 위해 다음의 경우에도 **조합원 지위 양도를 허용**하고 있어, **과도한 재산권 침해로 보기 어려**우며, 향후 기준일을 지정하는 경우 **재산권 침해가 최소화되도록 신중을** 기하겠음

재건축	재개발
· 안전진단 통과(안전진단 통과일 이후 정비계획 입안 전에 기준일을 정한 경우에는 기준일) 후 2년이상 정비계획 입안 없는 경우	-
· 정비구역 지정(정비구역 지정일 이후 추진위설립 신청 전에 기준일을 정한 경우에는 기준일) 후 2년이상 추진위 설립 신청 없는 경우 · 추진위 설립(추진위설립일 이후 조합설립 신청 전에 기준일을 정한 경우에는 기준일) 후 2년이상 조합설립 신청 없는 경우	· 조합설립 후 3년이상 사업시행인가 신청 없는 경우 · 사업시행인가 후 3년이상 착공하지 못한 경우 · 착공 후 3년이상 준공하지 못한 경우 등

예외규정② 미적용

다만, **장기정체 예외규정에 해당하는 지역이라도** 사업추진 기대감이 높아져 투기수요 유입이 우려되어 **토지거래허가구역으로 지정된 재건축·재개발구역은** 조합원 지위양도 **제한 예외를 적용하지 않도록 하여 투기수요 유입을 방지**

예외규정 적용사례

재건축

구 분			안전진단 통과 ~ 조합설립인가	조합설립인가 ~ 소유권 이전등기	비고
기준일 지 정	토지거래 허가구역	지 정	예외규정① 적용	예외규정② 미적용	
		미지정	예외규정① 적용	예외규정② 적 용	
기준일 미지정	토지거래 허가구역	지 정	조합원 지위양도 가능	예외규정① 적 용 예외규정② 미적용	
		미지정		예외규정① 적 용 예외규정② 적 용	

예외규정① 장기보유, 불가피한 이주,매매 등 예외규정② 사업이 장기 정체된 경우

재개발

구 분			정비구역 지정 ~ 관리처분인가	관리처분인가 ~ 소유권 이전등기	비고
기준일 지 정	토지거래 허가구역	지 정	예외규정① 적용	예외규정② 미적용	
		미 지정	예외규정① 적용	예외규정② 적 용	
기준일 미 지정	토지거래 허가구역	지 정	조합원 지위양도 가능	예외규정① 적 용 예외규정② 미적용	
		미 지정		예외규정① 적 용 예외규정② 적 용	

예외규정① 장기보유, 불가피한 이주,매매 등 예외규정② 사업이 장기 정체된 경우

4. 법 통과 시 안전진단 통과된 재건축, 구역지정된 재개발은 모두 즉시 적용되는지?

□ **법령이 개정되더라도 무조건** 조합원 지위취득 제한시기가 **앞당겨지는 것은 아니며, 시·도지사가 기준일을 정하면 그 다음날부터 적용되는 것임**

○ 국토부와 서울시는 통상적으로 **합리적 가격수준으로 거래가 되는 지역이라면 현행 규정을 유지한다는 입장**이며,

○ 시장동향 모니터링을 통해 **시장의 불안징후 포착 등 투기세력 유입이 우려되는 곳에 한하여** 도시계획위원회 심의를 거쳐 **제한적으로 기준일을 지정할 계획**임

5. 법령개정 전 안전진단을 받은 단지까지 제한하면 소급적용 아닌지?

□ **시·도지사**가 투기우려 지역에 조합원 자격 취득 제한 **기준일 지정 이후** 토지 또는 건축물을 양도받은 자의 조합원 자격만 **제한**되는 것으로,

○ **이미 정상적인 거래를 통해 부여받은 조합원 자격**을 기준일 지정 후 **사후적으로 박탈하는 것은 아님**

* 개정법령 부칙에 '이 법 시행일 이후 시·도지사가 기준일을 지정하는 경우부터 적용' 토록 규정 예정

○ 따라서, 새로운 법을 이미 종료되었거나 진행 중인 사실관계 또는 법률관계에 적용토록 하는 **소급입법에는 해당되지 않음**

6. 해당 대책이 경제력이 취약한 조합원의 출구를 제한하여 재개발을 옥죄는 것은 아닌지?

□ 법령이 개정되더라도 **모든 재개발, 재건축구역이 조합원 지위양도 제한 시기가 앞당겨지는 것은 아니며**, 합리적인 가격 수준으로 거래되는 재개발·재건축구역에 대하여는 현행규정을 유지할 계획으로,

○ 일부 재개발구역이 기준일을 앞당겨 지정된다 하더라도, **실거주 조합원이 1주택자로서 장기보유하는 경우, 장기간 사업이 정체되는 경우 등 예외적으로 조합원 지위 양도가 가능**하여, 경제력이 취약한 조합원을 옥죄는 정책으로 보기 어려움

7. 조합설립 후 3년 이상 사업시행인가 신청이 없는 아파트 단지 중 이미 토지거래허가구역으로 지정된 단지는 개정 법령이 시행되면 즉시 제한되는지?

□ 현행 법령상 투기과열지구의 재건축단지는 조합설립인가 후에는 조합원 지위양도 제한이 되나, **조합설립 후 3년 이상 사업시행인가 신청이 없는 경우 적용을 제외**토록 하고 있음

○ 그러나, 개정 법령은 이 경우라도 **토지거래허가구역**으로 지정된 단지는 예외 규정을 적용하지 않도록 하고 있으므로, **개정법이 시행되면 즉시 조합원 지위취득이 제한**될 것임

8. 기준일 지정 전 건축물 또는 토지를 양수한 경우에도 조합원 지위양도가 제한되는지?

□ 조합원 자격취득 제한 강화는 **법 시행 이후 기준일을 지정하는 경우**부터 적용되고, **기준일은 고시일 이후**로만 지정할 수 있어 **장래에 대해서만 효력**이 미침

○ 따라서, 법 시행 전이나, 법 시행 이후 **기준일이 지정되기 전**에 건축물 또는 토지를 **양수한 경우**에는 조합원 자격취득이 **제한되지 않음**

9. 공공재개발·재건축 사업에도 조합원 지위양도 제한 강화가 적용되는지?

□ **공공재개발·재건축도** 민간 재개발·재건축과 **동일하게 기준일 지정이 가능**

○ 특히, **조합방식이 아닌 공공재개발·공공재건축도** 투기수요 유입을 억제하기 위해 **조합원 지위취득 제한과 동일한 기준으로 "분양받을 권리" 취득이 제한**될 수 있음

※ 다만, **공공직접시행 정비사업**은 대책발표일('21.2.4.) 이후 사업구역 내 기존 부동산에 대한 신규 매입계약을 체결한 자는 우선공급권을 부여하지 않으므로, 조합원 지위취득 제한은 별도 적용할 필요가 없음

10. 조합원 지위양도 제한 기준일을 지정하는 기준 및 절차는?

□ 시·도지사는 **투기과열지구**로 지정된 재개발·재건축 구역에서 투기적 거래가 발생하는 등 **투기 억제와 부동산 시장 안정을 위해 필요한 경우** 조합원 자격취득 제한 **기준일**을 **별도로 지정 가능**

○ 조합원 자격취득 제한 기준일을 지정할 때에는 **도시계획위원회 심의**를 거쳐, 기준일 및 지정사유 등을 **공보에 고시**

○ 또한, **국토교통부장관**이 시·도지사에게 기준일 지정을 **요청**할 수 있으며, 이 경우 특별한 사정이 없는 한 시·도지사는 이에 따르도록 규정