



제430회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택조합 임원의 결격사유 확대》

■ 윤종균의원 대표발의(의안번호 제2214457호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 주택조합 발기인·임원의 결격사유에 등록사업자 및 업무대행사 ‘임직원의 친족’ 추가(안 제13조제1항제7호)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤종균의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 지역주택조합 임원의 결격사유로 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원을 규정하고 있음. 업무대행사의 임직원이 조합 임원을 겸직하는 경우에 조합원의 이익보다 업무대행사의 이익을 추구하여 배임행위가 발생할 우려가 있기 때문임.

최근 특정 지역의 지역주택조합장이 본인의 배우자 및 친인척 등이 설립한 회사에 500억 원 규모의 조합업무를 위탁해 사익을 편취한 사건이 발생함. 이 기간동안 조합원들은 당초 분담금의 3배에 달하는 분담금을 지급하는 등의 피해를 입음. 현행법상 업무대행사 임직원의 배우자, 친인척 등 특수관계인도 조합 임원이 될 수 있는 점을 악용한 사례임.

이에 조합임원 결격사유로 주택조합 공동사업자와 업무대행사 임직원의 특수관계인을 추가하여 조합원의 이익 침해를 방지하고자 함(안 제13조제1항제7호).

Ⅲ. 검토의견

1. 주택조합 발기인·임원의 결격사유에 등록사업자 및 업무대행사 ‘임직원의 친족’ 추가(안 제13조제1항제7호)

현행	개정안
제13조(조합임원의 결격사유 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없다. 1. ~ 6. (생략) 7. 해당 주택조합의 공동사업주체인 <u>등록사업자 또는 업무대행사의 임직원</u> ② ~ ④ (생략)	제13조(조합임원의 결격사유 등) ① ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- <u>등록사업자, 업무대행사의 임직원 또는 등록사업자 및 업무대행사 임직원의 친족</u> ② ~ ④ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 ※ 적용례 : 시행 이후 선임되는 주택조합의 임원부터 적용	

현행법 제13조제1항제7호¹⁾에 따라 해당 주택조합의 공동사업주체²⁾인

1) 「주택법」

제13조(조합임원의 결격사유 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
6. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
7. 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원

2) 「주택법」

제5조(공동사업주체) ② 제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주

등록사업자 또는 업무대행사의 임직원은 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없음.³⁾

안 제13조제1항제7호는 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 ‘임직원의 친족’도 주택조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없도록 결격사유를 확대하려는 것임.

개정안은 주택조합 임원의 배우자 또는 친인척이 임직원으로 재직하는 업무대행사에 배임행위로 조합업무를 위탁하여 조합원들에게 손해가 발생하는 사례를 예방하고, 주택조합 사업의 안정성과 신뢰도를 제고하는 긍정적인 효과가 있을 것으로 판단됨.

다만, 「민법」상 ‘친족’에는 8촌 이내의 혈족과 4촌 이내의 인척이 모두 포함되므로⁴⁾ 친소(親疏)관계를 불문하고 친족이라는 이유만으로 주

택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

3) 결격사유에 해당하는 경우 기존의 발기인은 그 지위를 상실하고 기존의 임원은 당연 퇴직함.
「주택법」

제13조(조합임원의 결격사유 등) ② 주택조합의 발기인이나 임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 발기인은 그 지위를 상실하고 해당 임원은 당연히 퇴직한다.

2. 주택조합의 발기인 또는 임원이 제1항 각 호의 결격사유에 해당하게 되는 경우

③ 제2항에 따라 지위가 상실된 발기인 또는 퇴직된 임원이 지위 상실이나 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.

4) 「민법」

제777조(친족의 범위) 친족관계로 인한 법률상 효력은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 없는 한 다음 각호에 해당하는 자에 미친다.

1. 8촌 이내의 혈족

2. 4촌 이내의 인척

택조합 임원의 결격사유로 규정한다면 주택조합의 임원이 되려는 자의 헌법상 기본권인 직업선택의 자유를 과도하게 제한할 소지가 있다는 점을 고려하여 결격사유에 해당하는 친족의 범위를 결정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 주택조합사업의 이해충돌을 방지하고 부당이득에 따른 조합원 피해를 예방하기 위한 개정안의 취지에 공감하면서,

결격 대상을 ‘친족’으로 광범위하게 설정할 경우 현실적으로 친족 관계의 확인이 어렵고 선량한 조합원의 권리가 과도하게 침해될 우려가 있으므로 결격 대상자를 직계 존·비속, 형제자매 등 가까운 범위로 한정할 필요가 있고,

안 부칙 제2조⁵⁾에서 개정규정을 개정 시행 이후 ‘선임’되는 주택조합의 임원부터 적용하도록 하고 있으나 개정규정의 실효성을 즉각적으로 확보하면서 현재의 이해충돌 위험을 적기에 차단할 수 있도록 개정규정의 적용 대상에 ‘연임하는’ 조합임원을 추가할 필요가 있다는 의견을 제시함.

3. 배우자

5) 「주택법」 일부개정법률안(윤중균의원안)

제2조(조합임원의 결격사유에 관한 적용례) 제13조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 선임되는 주택조합의 임원부터 적용한다.

문 의 처
02)6788-5576