

주택법 일부개정법률안 (민병덕의원 대표발의)

의안 번호	16521
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 3.

발 의 자 : 민병덕 · 김승원 · 이인영
한민수 · 이강일 · 김영배
복기왕 · 박홍배 · 김문수
김현정 · 안도걸 · 강득구
최혁진 · 조계원 · 서영교
의원(15인)

제안이유

현행 「주택법」은 지역주택조합의 사업계획승인 요건으로 사업부지 토지 소유권 95% 이상 확보를 요구하고 있으나, 재개발(75%), 재건축(70%), 가로주택정비사업(75%) 등 유사한 주택공급 제도에 비해 과도하게 높은 기준을 적용하고 있음.

이로 인해 극소수 잔여 토지소유자가 과도한 지가를 요구하거나 동의 거부함으로써 사업이 장기간 지연·무산되고, 그 부담이 다수의 무주택 서민 조합원에게 전가되는 구조적 문제가 반복되고 있음.

아울러, 사업구역 내 토지등소유자는 현행법령상 조합원이 될 수 없어(무주택자와 전용85제곱미터 이하 1주택자는 가능, 현행법 시행령) 토지 확보를 위한 이해관계의 일치가 어렵고, 이는 지역주택조합 사업의 불안정성과 사회적 갈등의 주요 원인이 되고 있음.

이에 지역주택조합에 지주조합원 제도를 도입하여 토지소유자의 조합 참여를 허용하고, 사업계획승인 요건인 토지확보율을 80% 이상으로 합리화함으로써, 지역주택조합을 실질적인 주택공급 수단으로 정상화하고, 조합원 피해를 예방하고자 함.

주요내용

가. 지역주택조합의 조합원 유형을 모집조합원과 지주조합원으로 구분하고 지주조합원 제도를 법률에 명시하여, 사업구역 내 토지등소유자가 토지 또는 건축물을 출자·제공하는 방식으로 지주조합원으로 가입할 수 있도록 하며, 지주조합원은 주택 소유 여부와 관계없이 조합원 자격을 인정하되, 공급 기준 등은 대통령령에 위임함(안 제2조제11호의2 및 제11조의7 신설).

나. 지역주택조합의 사업계획승인 신청 요건 중 토지 소유권 확보 기준을 95% 이상에서 80% 이상으로 완화함(안 제21조제1항제1호).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제11호의2를 다음과 같이 신설한다.

11의2. “지주조합원”이란 지역주택조합의 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자로서 해당 토지 또는 건축물을 현물출자하는 등의 방법으로 제11조의7에 따라 지역주택조합에 가입한 자를 말한다.

제11조의7을 다음과 같이 신설한다.

제11조의7(지주조합원) ① 지역주택조합은 해당 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자를 지주조합원으로 가입시킬 수 있다.

② 지주조합원은 해당 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물을 현물출자하는 등 대통령령으로 정하는 방법으로 조합에 가입하여야 한다.

③ 지주조합원은 제11조제7항에도 불구하고 주택의 소유 여부와 관계없이 조합원 자격을 가진다.

④ 지주조합원의 권리·의무, 탈퇴 및 청산에 관한 사항은 조합규약으로 정하되, 지주조합원이 아닌 조합원과의 형평성을 고려하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 정한 사항 외에 지주조합원에게 공급되는 주택의 수, 규모 등 공급 기준과 현물출자의 평가 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조제1항제1호 중 “95퍼센트”를 “80퍼센트”로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 11. (생 략) <u><신 설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 11. (현행과 같음) <u>11의2. “지주조합원”이란 지역 주택조합의 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자로서 해당 토지 또는 건축물을 현물출자하는 등의 방법으로 제11조의7에 따라 지역주택조합에 가입한 자를 말한다.</u>
12. ~ 29. (생 략) <u><신 설></u>	12. ~ 29. (현행과 같음) <u>제11조의7(지주조합원) ① 지역주택조합은 해당 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자를 지주조합원으로 가입시킬 수 있다.</u> <u>② 지주조합원은 해당 주택건설대지에 위치한 토지 또는 건축물을 현물출자하는 등 대통령령으로 정하는 방법으로 조합에 가입하여야 한다.</u> <u>③ 지주조합원은 제11조제7항</u>

제21조(대지의 소유권 확보 등)

① 제15조제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 “지구단위계획”이라 한다)의 결정(제19조

에도 불구하고 주택의 소유 여부와 관계없이 조합원 자격을 가진다.

④ 지주조합원의 권리·의무, 탈퇴 및 청산에 관한 사항은 조합규약으로 정하되, 지주조합원이 아닌 조합원과의 형평성을 고려하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 정한 사항 외에 지주조합원에게 공급되는 주택의 수, 규모 등 공급 기준과 현물출자의 평가 방법 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제21조(대지의 소유권 확보 등)

① -----

-----.

-----.

1. -----

제1항제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原)[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

2. ~ 4. (생략)

② (생략)

80퍼센트

2. ~ 4. (현행과 같음)

② (현행과 같음)