



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 장철민의원 대표발의(의안번호 제2201417호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 장철민의원 대표발의(제2201417호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 지도·감독 대상에 주택조합 명시(안 제94조)	2

I. 장철민의원 대표발의(제2201417호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 장철민의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 5.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 국토교통부장관이나 지방자치단체의 장이 법률 등을 위반한 사업주체, 리모델링주택조합 등에 공사의 중지 또는 원상복구와 같은 필요한 조치를 명령할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 지역이나 직장 주택조합의 설립인가를 받은 후 사업계획승인을 받지 않은 조합의 경우 사업계획을 승인받아 그 사업을 시행하는자인 사업주체에 해당하지 않고, 리모델링주택조합에도 해당하지 않아 국토교통부장관 등의 지도·감독 대상에 포함되지 않고 있어 개선이 필요하다는 의견이 있음.

이에 국토교통부장관 등이 지도·감독할 수 있는 대상을 현행 리모델링주택조합에서 주택조합으로 확대하여 규정함으로써 현행법의 미비점을 개선·보완하려는 것임(안 제94조).

3. 검토의견

가. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장의 지도·감독 대상에 주택조합 명시(안 제94조)

현행	개정안
제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의나 그 구성원 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.	제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독) ----- ----- ----- ----- 주택조합 ----- ----- ----- -----.
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

사업주체 또는 리모델링주택조합이 현행법 또는 현행법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 공사의 중지, 원상복구 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있고(제94조¹⁾), 시장·군수·구청장은 제94조에 따른 명령이나 처분을 위반한 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있음(제14조제2항²⁾).

1) 「주택법」

제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 사업주체 및 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의나 그 구성원 또는 리모델링주택조합이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우에는 공사의 중지, 원상복구 또는 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

2) 「주택법」

제14조(주택조합에 대한 감독 등) ② 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 주택조합의 구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

주택조합(제2조제11호³⁾)은 많은 수의 구성원이 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 결성하는 조합으로 지역주택조합, 직장주택조합과 리모델링주택조합의 세 가지 유형이 있는데,

“사업계획승인을 받지 않은 지역주택조합 및 직장주택조합”은 제94조에 따른 명령의 수범자인 사업주체⁴⁾ 또는 리모델링주택조합에 해당하지 않기 때문에, 이해관계자 간의 갈등이나 위법행위 등으로 사업의 안정적인 추진에 어려움이 발생한 경우 관리·감독에 사각지대가 존재한다는 지적이 있음.

-
1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우
 2. 제94조에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

3) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

- 1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도
- 2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시
- 3) 충청북도
- 4) 광주광역시 및 전라남도
- 5) 전북특별자치도
- 6) 대구광역시 및 경상북도
- 7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도
- 8) 강원특별자치도
- 9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

4) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

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

국토교통부는 2023년 5월에 지역주택조합 피해 예방을 위한 제도개선 추진 계획을 발표하였는바,⁵⁾ 개정안은 이를 참고하여 제94조에 따른 지도·감독 명령의 수범자의 범위를 리모델링주택조합뿐만 아니라 ‘지역주택조합’ 및 ‘직장주택조합’까지 확대하려는 것임.

주택조합에 대한 지도·감독을 강화할 경우 주택조합 조합원의 피해를 사전에 예방할 수 있다는 점에서, 개정안은 타당한 조치로 보임.

한편, 국토교통부는 조합원 모집 신고단계의 조합까지 포함할 수 있도록 “주택조합(모집주체⁶⁾를 포함한다)”으로 문구를 수정할 필요가 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

5) 국토교통부 보도자료, 「국토교통 6개 분야 규제 합리적으로 개선」, 2023.5.28. 참조

6) 「주택법」

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

⑧ 제1항에 따라 조합원을 모집하는 자(제11조의2제1항에 따라 조합원 모집 업무를 대행하는 자를 포함한다. 이하 “**모집주체**”라 한다)와 주택조합 가입 신청자는 다음 각 호의 사항이 포함된 주택조합 가입에 관한 계약서를 작성하여야 한다.