

주택법 일부개정법률안

(송재봉의원 대표발의)

의안 번호	16338
----------	-------

발의연월일 : 2026. 1. 27.

발 의 자 : 송재봉 · 김우영 · 최혁진
강준현 · 이용선 · 박 정
김남근 · 이주희 · 정진욱
백혜련 의원(10명)

제안이유

현행법은 조합원이 주택공급의 주체가 되어 토지소유권을 확보하고 그 개발이익을 공유함으로써 일반분양주택보다 저렴하게 주택을 마련할 수 있도록 지역주택조합의 설립·운영에 관한 사항을 정하고 있음.

그런데 지역주택조합 사업은 토지소유권 미확보, 조합원 모집 지연, 조합운영의 투명성 문제 등으로 사업이 지연·좌초되는 경우가 많아 개선이 필요하다는 지적이 지속적으로 제기되어 왔음. 특히, 조합원 모집, 추가분담금, 조합의 자금운영 등 현행 제도의 미비점으로 인한 구조적 문제가 원활한 사업추진을 저해하고 갈등을 초래하는 주요 요인으로 지목되어 왔음.

이에 안정적인 사업추진을 도모하고 조합원 보호를 강화하기 위하여 주택조합사업에 대한 공공개입을 확대하고, 사업성 검증 및 조합운영의 투명성을 강화하는 등 현행 제도의 운영상 드러난 일부 미비점

을 개선·보완하려는 것임.

주요내용

- 가. 주택조합의 업무를 대행하는 신탁업자는 주택조합의 계약금 등 자금 보관업무를 대행할 수 없도록 하고, 조합원 가입비등 자금에 대해서는 그 총액의 100분의 30 이상을 별도의 전용계좌에 예치하도록 함(안 제11조의2).
- 나. 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 90퍼센트 이상에 해당하는 토지에 대하여 소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리를 확보하여 시장·군수·구청장에게 모집계획승인을 받도록 함(안 제11조의3제1항).
- 다. 주택조합사업에 드는 비용이 당초 비용 대비 100분의 10 이상 늘어나는 경우 총회의 의결을 거치도록 하되, 조합원 3분의 2 이상이 찬성으로 의결하도록 함(안 제12조의2 신설).
- 라. 주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 조합원 5분의 1 이상의 동의를 받거나 공사비 증액이 일정 비율 이상인 경우 한국부동산원, 한국토지주택공사 등에 공사비 검증을 요청하도록 함(안 제14조의5 신설).
- 마. 시장·군수·구청장이 주택조합사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 주택조합사업에 대하여 시공사 등 용역업체의 선정, 조합의 해산 등에 대하여 시·도조례로 정하는 바에 따라 공공지원

을 할 수 있는 근거를 마련함(안 제14조의6 신설 등).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “조에서”를 “조 및 제12조의2에서”로 하고, 같은 조 제3항 중 “신탁업자”를 “신탁업자(제1항에 따라 해당 주택조합의 업무를 대행하는 신탁업자는 제외한다)”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 제11조의6제1항에 따른 가입비등과 대통령령으로 정하는 자금에 대하여서는 그 총액의 100분의 30 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 전용계좌에 예치하도록 하여야 한다.

제11조의3제1항 전단 중 “50퍼센트”를 “90퍼센트”로, “사용권원을”을 “소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리(이하 “토지소유권등”이라 한다)를”로, “관할”을 “대통령령으로 정하는 바에 따라 관할”로, “신고하고,”를 “모집계획승인을 받아”로, “한다”를 “하며, 승인받은 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다”로 하고, 같은 항 후단을 삭제하며, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제4항을 삭제하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 “신고하지”를 “승인을 받지”로 하고, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “모집

의 신고”를 “모집계획승인”으로 하며, 같은 조 제5항부터 제8항까지를 각각 제6항부터 제9항까지로 하고, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 각 호 외의 부분 중 “시장”을 “제1항에 따라 모집계획승인 신청을 받은 시장”으로, “조합원 모집 신고를 수리할 수 없다”를 “승인을 하여서는 아니 된다”로 하며, 같은 항 제1호 중 “신고된”을 “신고 또는 승인된”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “신고내용이”를 “신청내용이”로 하며, 같은 항 제4호 중 “신고한”을 “신청한”으로 하고, 같은 조 제8항(종전의 제7항) 전단 중 “모집 신고를 하는”을 “모집계획승인을 신청하는”으로 한다.

다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 모집계획승인을 받으려는 자는 모집계획승인 신청서에 토지소유권등의 증빙서류, 시공참여 의향서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제11조의4제1항 중 “제11조의3제8항”을 “제11조의3제9항”으로 한다.

제11조의5제1항제3호 및 같은 조 제2항제4호 중 “사용권원 및 소유권을”을 각각 “토지소유권등을”로 한다.

제12조의2를 다음과 같이 신설한다.

제12조의2(주택조합사업비의 총회의결 등) ① 주택조합사업에 드는 비용이 당초 비용 대비 100분의 10(생산자 물가상승률분은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.

② 제1항에 따른 총회의 의결은 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

제13조제2항제1호 중 “제11조의3제6항에”를 “제11조의3제7항에”로 한다.

제2장제2절에 제14조의5 및 제14조의6을 각각 다음과 같이 신설한다.

제14조의5(공사비 검증 요청 등) ① 주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 한다.

1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우
2. 시공자를 선정할 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우
3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우

② 제1항에 따른 공사비 검증결과의 공개 및 검증결과에 따른 공사비의 증액 여부는 조합원 총회의 의결을 거쳐 결정하여야 한다.

③ 제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제14조의6(주택조합사업의 공공지원) ① 시장·군수·구청장은 주택조

합사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도조례로 정하는 주택조합사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)할 수 있다.

1. 설계자 및 시공자 등 용역업체 선정에 관한 사항

2. 주택조합의 해산에 관한 사항

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 공공지원에 필요한 비용은 시장·군수·구청장이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있다.

③ 공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

제102조에 제4호의2를 다음과 같이 신설한다.

4의2. 제12조의2에 따른 총회의 의결을 거치지 아니하고 사업비 증액을 임의로 추진한 조합임원

제106조제2항제1호 중 “아니한”을 “아니하거나 자금을 별도의 전용계좌에 예치하지 아니한”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “제11조의3제8항에”를 “제11조의3제9항에”로 한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(자금의 보관업무 대행 등에 관한 적용례) 제11조의2제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 계약금 등 자금의 보관업무를 신탁업자에게 대행하게 하는 경우부터 적용한다.

제3조(조합원 모집계획승인에 관한 적용례) 제11조의3제1항 및 제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 조합원 모집계획승인을 신청하는 경우부터 적용한다.

제4조(주택조합사업비의 의결에 관한 적용례) 제12조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택조합사업의 사업비를 증액하는 경우부터 적용한다.

제5조(공사비 검증에 관한 적용례) 제14조의5의 개정규정은 이 법 시행 이후 공사비를 증액하거나 조합원의 검증 의뢰에 따라 주택조합이 공사비 검증을 요청하는 경우부터 적용한다.

제6조(공공지원에 관한 적용례) 제14조의6의 개정규정은 이 법 시행 당시 시공자를 선정하지 아니한 주택조합사업에도 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 제2항에 따른 주택조합의 업무를 제5조 제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게 대행하게 할 수 없다.	제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① ----- ----- <u>조</u> 및 <u>제12조의2에서</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 6. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
③ 주택조합 및 주택조합의 발기인은 제2항제5호에 따른 업무 중 계약금 등 자금의 보관 업무는 제1항제5호에 따른 <u>신탁업자</u> 에게 대행하도록 하여야 한다. <후단 신설>	③ ----- ----- ----- ----- ----- <u>신</u> <u>탁업자(제1항에 따라 해당 주택조합의 업무를 대행하는 신탁업자는 제외한다)</u> ----- ---. <u>이 경우 제11조의6제1항에 따른 가입비등과 대통령령</u>

④ ~ ⑥ (생략)

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

<신설>

으로 정하는 자금에 대하여서는 그 총액의 100분의 30 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 별도의 전용계좌에 예치하도록 하여야 한다.

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① -----

-----90
퍼센트-----
---소유권 및 그 이전을 청구할 수 있는 권리(이하 “토지소유권등”이라 한다)를---대통령령으로 정하는 바에 따라 관할
-----모집
계획승인을 받아-----
-----하며, 승인 받은 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. <후단 삭제>
다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따라 모집계획승인

- ② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격 상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 모집 시기, 모집 방법 및 모집 절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집 및 조합 가입 신청자에 대한 정보 공개 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- ④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장·군수·구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는

을 받으려는 자는 모집계획승인 신청서에 토지소유권등의 증빙서류, 시공참여 의향서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③ -----

-----승인
을 받지-----
-----.

④ -----

---모집계획승인-----

-----.

<삭 제>

⑥ 제1항에 따라 모집계획승인 신청을 받은 시장-----

경우에는 조합원 모집 신고를
수리할 수 없다.

1. 이미 신고된 사업대지와 전
부 또는 일부가 중복되는 경
우

2. (생략)

3. 제11조의2제1항에 따라 조합
업무를 대행할 수 있는 자가
아닌 자와 업무대행계약을 체
결한 경우 등 신고내용이 법
령에 위반되는 경우

4. 신고한 내용이 사실과 다른
경우

⑥ (생략)

⑦ 제6항에 따른 주택조합의
발기인은 조합원 모집 신고를
하는 날 주택조합에 가입한 것
으로 본다. 이 경우 주택조합의
발기인은 그 주택조합의 가입
신청자와 동일한 권리와 의무
가 있다.

⑧ (생략)

제11조의4(설명의무) ① 모집주체
는 제11조의3제8항 각 호의 사
항을 주택조합 가입 신청자가
이해할 수 있도록 설명하여야

-----승인을 하여서는 아
니 된다.

1. -----신고 또는 승인된---

2. (현행과 같음)

3. -----

-----신청내용이---

4. 신청한-----

⑦ (현행 제6항과 같음)

⑧ -----

-----모집계획승인을
신청하는-----

⑨ (현행 제8항과 같음)

제11조의4(설명의무) ① -----

---제11조의3제9항-----

한다.

② (생략)

제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ① 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 내용이 포함되어야 한다.

1. 2. (생략)

3. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율

4. (생략)

② 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. ~ 3. (생략)

4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위

5. 6. (생략)

③ (생략)

<신설>

② (현행과 같음)

제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ① -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----토지소유권등을-----

4. (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. -----토지소유권등을

5. 6. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제12조의2(주택조합사업비의 총회의결 등) ① 주택조합사업에 드는 비용이 당초 비용 대비 100분의 10(생산자 물가상승률

제13조(조합임원의 결격사유 등) ① (생략) ② 주택조합의 발기인이나 임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 발기인은 그 지위를 상실하고 해당 임원은 당연히 퇴직한다. 1. 주택조합의 발기인이 <u>제11조의3제6항에</u> 따른 자격기준을 갖추지 아니하게 되거나 주택조합의 임원이 제11조제7항에 따른 조합원 자격을 갖추지 아니하게 되는 경우 2. (생략) ③·④ (생략) <u><신설></u>	<u>분은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 총회의 의결을 거쳐야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 총회의 의결은 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.</u> 제13조(조합임원의 결격사유 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. -----제11조의3제7항에----- ----- ----- ----- 2. (현행과 같음) ③·④ (현행과 같음) <u>제14조의5(공사비 검증 요청 등)</u> <u>① 주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한</u>
---	--

국부동산원, 한국토지주택공사
또는 지방공사에 공사비 검증을
요청하여야 한다.

1. 조합원 5분의 1 이상이 검증
의뢰에 동의하는 경우

2. 시공자를 선정한 이후 공사
비의 증액 비율(당초 계약금
액 대비 누적 증액 규모의 비
율로서 생산자물가상승률은
제외한다)이 100분의 10 이상
인 경우

3. 제1호 또는 제2호에 따른 공
사비 검증이 완료된 이후 공
사비의 증액 비율(검증 당시
계약금액 대비 누적 증액 규
모의 비율로서 생산자물가상
승률은 제외한다)이 100분의
3 이상인 경우

② 제1항에 따른 공사비 검증
결과의 공개 및 검증결과에 따
른 공사비의 증액 여부는 조합
원 총회의 의결을 거쳐 결정하
여야 한다.

③ 제1항에 따른 공사비 검증
의 방법 및 절차, 검증 수수료,
그 밖에 필요한 사항은 국토교

<신 설>

통부장관이 정하여 고시한다.

제14조의6(주택조합사업의 공공
지원) ① 시장·군수·구청장
은 주택조합사업의 투명성 강
화 및 효율성 제고를 위하여
시·도조례로 정하는 주택조합
사업에 대하여 다음 각 호의
사항을 지원(이하 “공공지원”이
라 한다)할 수 있다.

1. 설계자 및 시공자 등 용역업
체 선정에 관한 사항

2. 주택조합의 해산에 관한 사
항

3. 그 밖에 시·도조례로 정하
는 사항

② 공공지원에 필요한 비용은
시장·군수·구청장이 부담하
되, 특별시장, 광역시장 또는
도지사는 관할 구역의 시장, 군
수 또는 구청장에게 특별시·
광역시 또는 도의 조례로 정하
는 바에 따라 그 비용의 일부
를 지원할 수 있다.

③ 공공지원의 시행을 위한 방
법과 절차, 기준 및 시공자 선
정 시기 등에 필요한 사항은

제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. 다만, 제5호 또는 제18호에 해당하는 자로서 그 위반행위로 얻은 이익의 50퍼센트에 해당하는 금액이 2천만원을 초과하는 자는 2년 이하의 징역 또는 그 이익의 2배에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

5. ~ 19. (생략)

제106조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제11조의2제3항을 위반하여 자금의 보관 업무를 대행하도록 하지 아니한 자

시·도조례로 정한다.

제102조(벌칙) -----

-----.

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

4의2. 제12조의2에 따른 총회의
의결을 거치지 아니하고 사업
비 증액을 임의로 추진한 조
합임원

5. ~ 19. (현행과 같음)

제106조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. -----

-----아니하거나 자금을

	<u>별도의 전용계좌에 예치하지 아니한---</u>
2. <u>제11조의3제8항에</u> 따른 주택 조합 가입에 관한 계약서 작 성 의무를 위반한 자	2. <u>제11조의3제9항에</u> ----- ----- -----
3. ~ 6. (생 략)	3. ~ 6. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생 략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)