



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택조합 가입 청약 철회기한 연장 등》

■ 박덕흠의원 대표발의(의안번호 제2207034호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 주택조합 가입 계약서 내용 설명 확인 서면의 보관기한 연장 (안 제11조의4제2항)	3
2. 조합원 모집 광고의 내용에 주택건설대지의 소유자 수 포함 (안 제11조의5제1항제3호)	6
3. 주택조합 가입 청약 철회기한 연장(안 제11조의6제2항)	9

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 박덕흠의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 27.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 30.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 지역이나 직장주택조합을 설립하려는 경우 조합원 모집주체는 조합 가입 신청자에게 가입 관련 사항을 설명하고, 이를 확인한 사본을 보관하도록 하고 있으며, 모집주체가 조합원 모집 광고에 포함해야 하는 내용 및 조합 가입 신청자의 가입 청약 철회권 등을 규정하고 있음.

2024년 서울시는 지역주택조합 사업을 추진 중인 사업지 112곳을 전수 조사한 결과 524건의 자금차입, 계약체결 현황 등 정보공개 부적정, 용역계약 중복 및 용역비 과다 지급, 업무추진비 부적정 사용 등을 적발하였음.

지역주택조합은 거짓·과장 광고를 통해 무리하게 조합원을 모집하거나 불투명하게 주택조합 사업을 추진함에 따라 주택조합원이 재산상 피해를 보는 문제가 발생하고 있어 제도개선의 필요성이 강하게 제기되고 있음.

이에 모집주체가 가입 관련 사항을 설명한 사본을 현행 5년간에서 사

용검사일까지 보관하도록 하고, 모집 광고에 주택건설대지의 소유권을 확보한 소유자 수를 포함하도록 하며, 조합 가입 신청의 철회기간을 가입비등을 예치한 날부터 현행 30일 이내에서 60일 이내로 연장함으로써 주택조합원에게 피해가 발생하는 것을 최소화하려는 것임(안 제11조의4 제2항, 제11조의5제1항제3호 및 제11조의6제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 주택조합 가입 계약서 내용 설명 확인 서면의 보관기한 연장 (안 제11조의4제2항)

현행	개정안
제11조의4(설명 의무) ① (생략) ② 모집주체는 제1항에 따라 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 주택조합 가입 신청자에게 교부하여야 하며, 그 사본을 <u>5년간</u> 보관하여야 한다. <단서 신설>	제11조의4(설명 의무) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- ----- 제49조에 따른 사용 검사일까지----- 다만, 사용 검사일 전에 주택조합이 해산되거나 주택조합 사업이 종결되는 경우 사 본의 보관기간은 5년간으로 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 적용 ※ 적용례 : 시행 이후 조합원 모집신고(변경 신고 제외)하는 경우부터 적용	

현행법 제11조의4¹⁾에 따라 모집주체는 주택조합 가입에 관한 계약서

1) 「주택법」

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) 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.

1. 주택조합의 사업개요
2. 조합원의 자격기준
3. 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액, 납부시기 및 납부방법
4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율
5. 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기 및 절차
6. 그 밖에 주택조합의 설립 및 운영에 관한 중요 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제11조의4(설명 의무) ① 모집주체는 제11조의3제8항 각 호의 사항을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 한다.

② 모집주체는 제1항에 따라 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 서면으로 확인을 받아 주택조합 가입 신청자에게 교부하여야 하며, 그

의 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하고, 설명한 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인받아 주택조합 가입 신청자에게 교부하고 그 사본을 5년간 보관하여야 함.

개정안은 주택조합 가입에 관한 계약서의 내용에 대한 설명을 주택조합 가입 신청자가 이해하였다는 사실을 확인하는 서면의 보관기한을 현행 ‘5년간’에서 ‘제49조²⁾에 따른 사용검사일까지’로 연장하되, 사용검사일 이전에 주택조합이 해산되거나 주택조합 사업이 종결되는 경우에는 5년으로 하려는 것임.

개정안은 분담금 등 각종 비용의 납부, 사업비 증액 시 추가 분담금의 납부, 주택건설대지의 소유권 확보현황 등에 관한 설명의무 이행 여부를 둘러싼 주택조합과 조합원 간의 분쟁을 조기에 해소하여 조합원의

사본을 5년간 보관하여야 한다.

「주택법 시행령」

제24조의3(주택조합 발기인의 자격기준 등) ② 법 제11조의3제8항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택조합 발기인과 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항
2. 법 제11조의2제1항에 따라 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 및 대행 수수료에 관한 사항
3. 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항
5. 법 제11조의6에 따른 청약 철회 및 가입비등(법 제11조의6제1항에 따른 가입비등을 말한다. 이하 같다)의 예치·반환 등에 관한 사항

2) 「주택법」

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다.

피해를 최소화하려는 취지로 이해되며, 긍정적인 조치로 생각됨.

국토교통부는 지역주택조합 사업의 경우 5년을 초과하여 진행되는 경우가 많다³⁾는 점에서 보관기한을 연장하는 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

3) 국토교통부에 따르면 사업 기간이 5년을 초과한 사례는 2023.12. 기준으로 완료된 사업 중 39.3%(351건 중 138건), 진행 중인 사업 중 61.0%(652건 중 398건)로 나타났다.

2. 조합원 모집 광고의 내용에 주택건설대지의 소유자 수 포함 (안 제11조의5제1항제3호)

현행	개정안
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 <u>사용권원 및 소유권을 확보한 비율</u> 4. (생략) ② ③ (생략)	제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ① ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- <u>사용권원</u> , ----- ----- <u>비율 및 소유자 수</u> 4. (현행과 같음) ② ③ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 적용 ※ 적용례 : 시행 이후 조합원 모집신고(변경 신고 제외)하는 경우부터 적용	

현행법 제11조의5제1항4)에 따라 모집주체가 주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 하는 광고에는 조합원의 자격기준에 관한 내용, 주택건

4) 「주택법」

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

1. “지역주택조합 또는 직장주택조합의 조합원 모집을 위한 광고”라는 문구
2. 조합원의 자격기준에 관한 내용
3. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율
4. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 내용

제24조의4(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ① 법 제11조의5제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
2. 조합원 모집 신고 수리일
- ③ 모집주체는 조합원 모집 광고를 할 때 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 크기로 법 제11조의5제1항 각 호의 내용을 표기하여 일반인이 쉽게 인식할 수 있도록 해야 한다.
 1. 9포인트 이상일 것
 2. 제목이 아닌 다른 내용보다 20퍼센트 이상 클 것

설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율 등이 포함되어야 함.

개정안은 그 제안이유에 따르면 ‘주택건설대지의 소유권을 확보한 소유자 수’도 주택조합의 조합원 모집 광고의 내용에 포함하려는 것으로, 주택건설대지의 소유권 확보 여부가 주택조합의 설립인가⁵⁾, 주택건설사업계획의 승인⁶⁾ 등의 요건이 되고 대지 전체의 소유권이 확보되지 않은 때에는 공사를 시작할 수 없다⁷⁾는 점을 고려하여 소유자 수에 관한 사항을 모집 광고 시 공개함으로써 조합 사업의 투명성을 제고하고 조합원의 예측 가능성을 높이려는 취지로 이해됨.

5) 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.

1. 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것
2. 해당 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보할 것

6) 「주택법」

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(제19조제1항제5호에 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. 사업주체가 주택건설대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우

7) 「주택법」

제21조(대지의 소유권 확보 등) ② 사업주체가 제16조제2항에 따라 신고한 후 공사를 시작하려는 경우 사업계획승인을 받은 해당 주택건설대지에 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지가 포함되어 있으면 해당 매도청구 대상 대지에 대하여는 그 대지의 소유자가 매도에 대하여 합의를 하거나 매도청구에 관한 법원의 승소판결(확정되지 아니한 판결을 포함한다)을 받은 경우에만 공사를 시작할 수 있다.

국토교통부는 개정 취지를 고려할 때 ‘해당 주택건설대지의 전체 소유자 수’도 병기할 필요가 있다는 의견을 제시함.

3. 주택조합 가입 청약 철회기한 연장(안 제11조의6제2항)

현행	개정안
제11조의6(조합 가입 철회 및 가입비 등의 반환) ① (생략)	제11조의6(조합 가입 철회 및 가입비 등의 반환) ① (현행과 같음)
② 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.	② ----- ----- 60일 ----- ----- -----.
③ ~ ⑧ (생략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 적용	
※ 적용례 : 시행 이후 조합원 모집신고(변경 신고 제외)하는 경우부터 적용	

현행법 제11조의6⁸⁾에 따라 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 그 가입에 관한 청약을 철회할 수 있고, 모집주체는 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여⁹⁾ 요청일부터 10일 이내에 그 가입비등을 반환하여야 함.

8) 「주택법」

제11조의6(조합 가입 철회 및 가입비 등의 반환) ① 모집주체는 주택조합의 가입을 신청한 자가 주택조합 가입을 신청하는 때에 납부하여야 하는 일체의 금전(이하 “가입비등”이라 한다)을 대통령령으로 정하는 기관(이하 “예치기관”이라 한다)에 예치하도록 하여야 한다.
 ② 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.
 ③ 청약 철회를 서면으로 하는 경우에는 청약 철회의 의사를 표시한 서면을 발송한 날에 그 효력이 발생한다.
 ④ 모집주체는 주택조합의 가입을 신청한 자가 청약 철회를 한 경우 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 한다.
 ⑤ 예치기관의 장은 제4항에 따른 가입비등의 반환 요청을 받은 경우 요청일부터 10일 이내에 그 가입비등을 예치한 자에게 반환하여야 한다.

9) 반환을 요청하지 아니한 경우 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(현행법 제102조제2호의4).

개정안은 가입비등을 예치한 날부터 ‘30일’에서 ‘60일’까지로 청약 철회기한을 연장하려는 것으로, 지역주택조합이 거짓·과장 광고를 통하여 무리하게 조합원을 모집하거나 불투명하게 조합사업을 추진하는 사례가 있다¹⁰⁾는 점을 고려하여 조합원이 사업의 가능성을 확인하고 참여의사를 확정하는 데에 필요한 기간을 충분히 부여하려는 취지로 이해됨.

국토교통부는 조합참여 의지가 높은 사람으로 조합이 구성되면 장기적으로 사업 안정성을 제고하는 효과도 기대된다는 점에서 개정안에 동의한다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

10) 서울특별시의 2024년도 하반기 지역주택조합 전문가 합동 전수 실태조사 결과 조합 가입계약서 부적정·연간 자금운용계획 미제출 등 86건, 총회의결 없이 주요 의사결정 또는 업무추진비 부적정 사용 38건 등이 적발된 바 있음. 서울특별시 보도자료(2024.12.23.), 「지역주택조합 112곳 전수조사 결과 524건 적발…즉각 행정조치」 참조.