



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택조합 가입 청약의 철회 시기 확대》

■ 박덕흠의원 대표발의(의안번호 제2208695호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 주택조합의 가입에 관한 청약의 철회 시기 확대 (안 제11조의6제2항 단서)	3

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 박덕흠의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 6.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 7.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 지역주택조합 또는 직장주택조합을 설립하려는 조합원 모집주체가 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우 주택건설 대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율 등의 내용을 포함하도록 하고, 이러한 내용을 사실과 다르게 제공하는 행위를 금지하고 있음. 또한, 현행법은 주택조합의 가입을 신청한 자는 가입비 등을 예치한 날부터 30일 이내에 가입청약을 철회할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 주택조합의 모집주체가 사용권원 및 소유권 확보 비율 등에 대하여 거짓·과장 광고를 하여 무리하게 조합원을 모집하거나 불투명하게 주택조합 사업을 추진함에 따라 주택조합원이 재산상 피해를 보는 문제가 발생하고 있어 거짓 광고로 모집하는 경우에는 언제든지 철회가 가능하도록 제도를 개선할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 사용권원 및 소유권 확보비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하여 모집 광고를 한 경우에는 사업계획승인 신청 전까지 언제든지 청약 철회할 수 있도록 함으로써 주택조합 모집주체의 거짓·과장 광고

행위를 방지하고, 주택조합원의 피해 발생을 최소화하려는 것임(안 제 11조의6제2항 단서 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 주택조합의 가입에 관한 청약의 철회 시기 확대

(안 제11조의6제2항 단서)

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. <단서 신설>	② ----- ----- ----- ----- . 다만, 모집주체가 제11조의5제2항제4호에 따른 행위를 하여 조합원 가입을 권유하거나 모집광고를 한 경우에는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전까지 언제든지 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있다.
③ ~ ⑧ (생략)	③ ~ ⑧ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 주택조합 가입 청약 철회 기간에 관한 적용례 : 시행 이후 조합원 모집 신고를 하는 경우(변경 신고는 제외한다)부터 적용

현행법 제11조의5제2항제4호1)에 따라 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집광고를 할 때에 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공해서는 아니 되고, 이를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원 모집광고를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(제102조제2호의2)).

‘주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율’은 주택조합의 설립인가(제11조제2항3)), 사업계획승인(제21조제1항4)) 등 주택조합 사업

1) 「주택법」

제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ② 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하게 하는 행위
2. 제5조제4항에 따른 협약이나 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 통하여 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위
3. 사업추진 과정에서 조합원이 부담해야 할 비용이 추가로 발생할 수 있음에도 주택 공급가격이 확정된 것으로 오해하게 하는 행위
4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위
5. 조합사업의 내용을 사실과 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소하는 행위
6. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위

2) 「주택법」

제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 2의2. 제11조의5를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자

3) 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

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

4) 「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

의 정상적인 추진과 관련된 중요 정보라는 점에서, 허위 또는 불명확한 정보를 토대로 조합에 가입하여 재산상 피해를 보거나 볼 위험이 있는 조합원(가입 희망자 포함)이 조합과의 법률관계 종료를 희망할 수 있음.

그런데, 현행법상 조합 관계에서 벗어날 방법은 ‘가입비등을 예치한 날부터 30일 이내’에 할 수 있는 가입에 관한 청약의 ‘철회’(제11조의6제2항)와 주택조합 설립 이후에 조합규약에 따라 인정되는 ‘탈퇴’(제11조 제8항5)의 두 가지가 있는데, 가입 청약의 ‘철회’는 기한이 제한적이고 ‘탈퇴’는 원활한 사업추진을 위하여 조합규약의 규정6)에 따라야 하는 한계가 있음.

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

5) 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다.

⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다.

6) 국토교통부의 「지역·직장주택조합 표준규약서」에 따르면 부득이한 사유가 있을 때 총회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 허용됨.

「지역·직장주택조합 표준규약서」

제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명) ① 조합원은 임의로 조합을 탈퇴할 수 없다. 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 대의원회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정하여야 한다.

이에 개정안은 제11조의5제2항제4호를 위반하여 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위를 하여 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고를 한 경우에는 ‘사업계획승인을 신청하기 전까지 언제든지’ 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있도록 하려는 것임.

개정안은 조합원이 주택조합의 사업계획승인 신청 이전까지 기간의 제약 없이 자유롭게 조합원의 지위에서 벗어날 수 있도록 함으로써 초기 조합원 모집 과정에서 발생할 수 있는 정보 비대칭과 위법행위로부터 조합원 보호를 강화하고 모집주체의 허위·과장 광고 및 권유행위를 억제할 수 있는 긍정적인 측면이 있을 것으로 보임.

국토교통부는 거짓, 과장 등 잘못된 정보로 가입한 조합원들의 실질적인 피해구제를 위하여 개정안에 공감하면서,

①철회사유를 조합원 모집 과정의 거짓·과장 광고 중 토지확보에 관한 사항(제4호)에 한정하지 않고 제11조의5제2항7) 위반행위 전체로 확

7) 「주택법」

제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ② 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고를 하는 경우에는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하게 하는 행위
2. 제5조제4항에 따른 협약이나 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 통하여 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위
3. 사업추진 과정에서 조합원이 부담해야 할 비용이 추가로 발생할 수 있음에도 주택 공급가격이 확정된 것으로 오해하게 하는 행위
4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위

대하되 해석상 다툼이 없도록 해당 규정을 위반하여 ‘벌금 이상의 형을 선고받은 경우’⁸⁾에 적용되는 것으로 하고, ②규정을 위반하는 주체에 ‘모집주체’ 외에 조합원의 결원 충원 또는 재모집(제11조의3제2항⁹⁾)을 고려하여 ‘주택조합’을 추가하며, ③‘가입비등을 예치한 날부터 31일 이후 조합설립인가 신청 이전’에는 조합원 가입계약이 유효하게 성립한 후이므로 ‘철회’ 대신 ‘취소’를, 조합설립인가 이후에는 조합원 ‘탈퇴’를

-
5. 조합사업의 내용을 사실과 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소하는 행위
6. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 행위

「주택법 시행령」

제24조의4(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항) ② 법 제11조의5제2항제6호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 시공자가 선정되지 않았음에도 선정된 것으로 오해하게 하는 행위를 말한다.

8) 「주택법」

제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 2의2. 제11조의5를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자

9) 「주택법」

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

「주택법 시행령」

제22조(지역·직장주택조합 조합원의 교체·신규가입 등) ① 지역주택조합 또는 직장주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 충원하는 경우

가. 조합원의 사망

나. 법 제15조에 따른 사업계획승인 이후[지역주택조합 또는 직장주택조합이 제16조제2항제2호 단서에 따라 해당 주택건설대지 전부의 소유권을 확보하지 아니하고 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 경우에는 해당 주택건설대지 전부의 소유권(해당 주택건설대지가 저당권등의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등의 말소를 포함한다)을 확보한 이후를 말한다]에 입주자로 선정된 지위(해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말한다)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법 제64조제1항제1호에 따라 전매가 금지되는 경우는 제외한다.

다. 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

라. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

마. 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

- ③ 제1항 각 호에 따른 조합원 추가모집의 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 법 제15조에 따른 사업계획승인신청일까지 하여야 한다.

각각 할 수 있는 것으로 하는 수정 의견을 제시함.

[표 1] 개정안과 국토교통부 수정의견 비교

	가입비등 예치일로부터 31일 ~조합설립인가 전	조합설립인가 ~사업계획승인 신청
개정안	가입에 관한 <u>청약의 철회</u> (제11조의6제2항)	
국토부 수정의견	<u>가입 취소</u>	<u>조합원 탈퇴</u>
	(제11조의6제2항부터 제4항까지 및 제6항·제8항)	

주) ‘가입비등 예치일로부터 30일까지’는 사유의 제한 없이 ‘가입청약 철회’ 가능(제11조의6제2항)

문 의 처

02)6788-5576