

주택법 일부개정법률안 (이연희의원 대표발의)

의안 번호	14214
----------	-------

발의연월일 : 2025. 11. 13.

발 의 자 : 이연희 · 김정호 · 송재봉
박상혁 · 문진석 · 박해철
한민수 · 서미화 · 이해식
이광희 · 김남희 · 복기왕
박홍배 · 박용갑 · 맹성규
의원(15인)

제안이유

최근 지역주택조합 사업의 추진과정에서 토지확보 지연, 불투명한 사업비 운영 등으로 사업이 장기화되고 과도한 추가분담금으로 인하여 피해가 발생하는 사례가 지속적으로 발생하고 있음.

특히, 사업 초기 충분한 토지 확보나 명확한 사업계획 없이 조합원 모집이 이루어지면서 부실한 조합이 설립되고, 이로 인해 조합원들은 조합 가입 후 사업지연에 따른 추가분담금 등 막대한 재산상의 피해를 입게될 수 밖에 없는 상황으로, 새로운 피해가 발생하는 것을 사전에 막기 위한 제도적 장치 마련이 시급하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 따라, 조합원 모집신고 단계에서 토지확보와 사업계획에 대한 요건을 대폭 강화하여 사업의 불확실성이 상당부분 해소된 이후에 조합원을 모집할 수 있도록 함으로써, 부실한 조합설립을 원천적으로 차

단하고 조합원 피해를 방지하려는 것임.

주요내용

- 가. 조합설립인가 시 해당 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지
소유권 외에 75% 이상에 해당하는 토지의 매매계약서(‘부동산 거래
신고 등에 관한 법률’에 따라 신고된 매매계약으로서 10% 이상 계
약금 지급사실 증명)를 확보하도록 함(안 제11조제2항 개정).
- 나. 조합원 모집신고 시 해당 주택건설대지의 90% 이상에 해당하는 토
지의 매매계약서를 확보하도록 함(안 제11조의3제1항 개정).
- 다. 조합주택사업계획이 현재의 도시·군계획에 부합하지 않는 경우
조합원 모집신고 수리를 제한하고, 모집신고 수리 이후에는 해당 조
합주택건설과 관련한 지구단위계획의 수립·변경을 할 수 없도록 함(안
제11조의3제5항 개정).
- 라. 조합원 모집광고 시, 추정사업비를 확인 할 수 있는 구체적인 자
료와 지구단위계획의 내용이나 제한사항을 포함하도록 함(안 제11
조의5제1항 개정).

주택법 일부개정법률안

주택법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제2항제1호를 다음과 같이 한다.

1. 해당 주택건설대지의 75퍼센트 이상에 해당하는 토지의 매매계약서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 신고된 매매계약으로서 10% 이상의 계약금을 지급한 경우를 말한다. 이하 제11조의3제1항에서 같다) 및 사용권원(국공유지에 한정한다. 이하 제11조의3제1항에서 같다)을 확보할 것

제11조의3제1항 중 “50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원”을 “90퍼센트 이상에 해당하는 토지의 매매계약서 및 사용권원”로 하고, 같은 조 제5항제2호 중 “이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획”을 “이미 수립된 도시·군계획, 토지이용계획”으로, “조합주택”을 “조합주택(모집신고서 상 건설·공급계획을 말한다)”로 하며, 같은 조에 제9항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑨ 제4항에 따라 모집신고가 수리된 이후에는 해당 조합주택 건설 관련한 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항에 따른 주민의 입안 제안으로 수립·변경할 수 없다. 다만, 상위 계획이나 관계법령의 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는

그러하지 아니한다.

제11조의5제1항에 제3호의2부터 제3호의4까지 다음과 같이 각각 신설한다.

3의2. 사업비 구성표(토지매입비, 공사비, 업무대행비, 금융비용 등 구분) 및 구성항목별 구체적인 산출근거 등 국토교통부령으로 정하는 사항

3의3. 모집신고 당시 해당 사업예정부지의 지구단위계획(건축물의 용도, 용적률, 건폐율, 높이 등)에 관한 사항

3의4. 제11조의3제9항에 따른 지구단위계획 수립·변경 제한에 관한 사항

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제11조제2항, 제11조의3제1항·제5항·제9항, 제11조의5제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(조합설립인가 등에 관한 경과조치) 제11조제2항, 제11조의5제1항의 개정규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 종전의 규정을 따른다.

1. 이 법 시행일 이전에 제11조의3제4항에 따른 조합원 모집신고가

수리된 경우

2. 이 법 시행일 이전에 주택조합설립인가 신청을 하기 위하여 일간
신문에 조합원 모집 공고를 하여 조합원을 모집한 경우

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제11조(주택조합의 설립 등) ① (생략) ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. <u>해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보할 것</u> 2. (생략) ③ ~ ⑨ (생략) 제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에	제11조(주택조합의 설립 등) ① (현행과 같음) ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. <u>해당 주택건설대지의 75퍼센트 이상에 해당하는 토지의 매매계약서(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 신고된 매매계약으로서 10% 이상의 계약금을 지급한 경우를 말한다. 이하 제11조의3제1항에서 같다) 및 사용권원(국공유지에 한정한다. 이하 제11조의3제1항에서 같다)을 확보할 것</u> 2. (현행과 같음) ③ ~ ⑨ (현행과 같음) 제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① -----

따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고 하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

② ~ ④ (생략)

⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.

1. (생략)

2. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우

----- 90퍼센트 이상에 해당하는 토지의 매매계약서 및 사용권원 -----

② ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.

1. (현행과 같음)

2. 이미 수립된 도시·군계획, 토지이용계획 -----
----- 조합주택(모집신고서 상 건설·공급계획을 말한다)-----

3.·4 (생략)

⑥ ~ ⑧ (생략)

<신설>

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

1. ~ 3. (생략)

<신설>

<신설>

3.·4 (현행과 같음)

⑥ ~ ⑧ (현행과 같음)

⑨ 제4항에 따라 모집신고가 수리된 이후에는 해당 조합주택 건설 관련한 지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제26조제1항에 따른 주민의 입안 제안으로 수립·변경할 수 없다. 다만, 상위 계획이나 관계법령의 변경 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

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

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 사업비 구성표(토지매입비, 공사비, 업무대행비, 금융비용 등 구분) 및 구성항목별 구체적인 산출근거 등 국토교통부령으로 정하는 사항

3의3. 모집신고 당시 해당 사업예정부지의 지구단위계획(건

<u><신 설></u>	<u>축물의 용도, 용적률, 건폐율, 높이 등)에 관한 사항</u>
	<u>3의4 제11조의3제9항에 따른 지구단위계획 수립·변경 제한에 관한 사항</u>
4. (생 략)	4. (현행과 같음)
②·③ (생 략)	②·③ (현행과 같음)