



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《장기간 사업 지연 주택조합의 설립인가 취소 등》
■ 박민규의원 대표발의(의안번호 제2209256호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 장기간 사업 지연 시의 주택조합 설립인가 또는 조합원 모집신고 수리의 취소 등(안 제14조제2항)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 박민규의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 조합원 모집 신고가 수리되었으나 조합설립인가를 2년 동안 받지 못하는 경우 총회 의결을 거쳐 사업 종결 여부를 결정하도록 하며, 주택조합이 설립인가를 받고 3년 이내에 사업계획승인을 받지 못한 경우 총회 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하도록 규정하고 있음.

그런데 총회를 개최하지 않는 경우, 장기간 사업이 표류하면서 조합이 유명무실해지거나 조합원 소재파악이 어려워 사실상 총회 개최가 불가능한 경우, 총회를 개최하더라도 정족수 미달 등으로 해산 또는 사업 종결 여부를 결정하지 못하는 경우, 총회를 통하여 사업을 지속하는 것으로 결정하는 경우 등에는 사업이 사실상 중단된 상태로 지속되면서 해당 사업지역은 낙후된 곳으로 방치되는 현실임.

이에 조합설립인가를 받지 못한 경우 또는 조합이 사업계획승인을 받지 못한 경우로부터 추가적으로 1년이 경과하면, 지방자치단체의 장이 주택조합 설립인가를 취소하거나 조합원 모집 신고 수리를 취소할 수 있도록 하여 장기간 사업 지연으로 방치된 주거환경을 개선하고 조합원 권리를 보호하려는 것임(안 제14조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 장기간 사업 지연 시의 주택조합 설립인가 또는 조합원 모집 신고 수리의 취소 등(안 제14조제2항)

현행	개정안
제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① (생략) ② 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 주택조합의 구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택조합의 <u>설립인가</u>를 취소할 수 있다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 <u>설립인가</u>를 받은 경우 2. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> ③ · ④ (생략)	제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----<u>설립인가 또는 조합원 모집 신고 수리</u>-----. 1. ----- -<u>설립인가 또는 조합원 모집 신고 수리</u>----- 2. (현행과 같음) 3. <u>주택조합이 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우</u> 4. <u>주택조합의 발기인이 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 3년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우</u> ③ · ④ (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행

※ 주택조합의 설립인가 취소 등에 관한 적용례 : 시행 전에 주택조합의 설립인가를 받아 설립된 주택조합의 경우 및 조합원 모집 신고를 하였으나 시행일 현재 주택조합의 설립인가를 받지 않은 경우에 대하여도 적용

(1) 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 조합원 모집신고 수리의 취소(안 제14조제2항제1호)

개정안은 시장·군수·구청장이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 조합원 모집신고 수리를 취소할 수 있도록 하려는 것임.

현행법 제11조의3제5항제4호¹⁾에 따라 신고한 내용이 사실과 다른 경우 시장·군수·구청장은 조합원 모집신고를 수리할 수 없고, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 수리는 보호할 가치가 없다는 점에서 타당한 입법으로 판단됨.

한편, 개정안에 따르면 주택조합 ‘설립 이후’에 제94조에 따른 명령이나 처분을 위반한 때(제14조제2항제2호²⁾)에도 조합원 ‘모집신고의 수리’

1) 「주택법」

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.

1. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우
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
3. 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우
4. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

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.

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

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.

를 취소할 수 있게 되는 문제가 있으므로, 제14조제2항은 주택조합 설립인가의 취소 사유임을 명확히 하기 위하여 개정안의 내용을 별도의 항으로 규정하면서,

조합원 모집신고 수리의 취소도 권익을 제한하는 처분의 성격이 있고 주택조합 설립인가의 취소가 현행법 제96조³⁾의 청문 사유로 규정되어 있으므로, 개정안에 따른 조합원 모집신고 수리의 취소 시에도 청문을 거치도록 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부도 조합원 모집단계의 폐해를 예방하는 효과가 기대되는 점에서 개정에 동의하면서, 조합원 모집신고의 수리의 취소에 관한 사항은 별도의 항으로 분리하는 것이 바람직하다는 의견을 제시함.

3) 「주택법」

제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

1. 제8조제1항에 따른 주택건설사업 등의 등록말소
2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소
3. 제16조제4항에 따른 사업계획승인의 취소
4. 제66조제8항에 따른 행위허가의 취소

(2) 장기간 사업 지연 시의 주택조합 설립인가 취소 등(안 제14조 제2항제3호 및 제4호)

현행법 제14조의2⁴⁾에 따라 ①주택조합이 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하거나 ②주택조합의 발기인이 조합원 모집신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하면 총회의 의결을 거쳐 해산(①) 또는 사업의 종결(②) 여부를 결정하여야 함.

이는 장시간 사업 지연 시의 해산절차를 마련함으로써 주택조합 조합원의 재산권을 보호하고 사업추진의 투명성과 안정성을 강화할 목적⁵⁾에서 도입된 것임.

개정안은 시장·군수·구청장이 ①주택조합이 설립인가를 받은 날부터 4년이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못한 경우와 ②주택조합의

4) 「주택법」

제14조의2(주택조합의 해산 등) ① 주택조합은 제11조제1항에 따른 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 **3년**이 되는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 총회의 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.

② 주택조합의 발기인은 제11조의3제1항에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 **2년**이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.

③ 제1항 또는 제2항에 따라 총회를 소집하려는 주택조합의 임원 또는 발기인은 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입 신청자에게 통지하여야 한다.

④ 제1항에 따라 해산을 결의하거나 제2항에 따라 사업의 종결을 결의하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 청산인을 선임하여야 한다.

⑤ 주택조합의 발기인은 제2항에 따른 총회의 결과(사업의 종결을 결의한 경우에는 청산계획을 포함한다)를 관할 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 통지하여야 한다.

5) 법률 제16870호(2020.12.11. 시행) 개정이유 참조

발기인이 조합원 모집신고가 수리된 날부터 3년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못한 경우 설립인가 또는 조합원 모집신고를 취소할 수 있도록 하는 내용으로, 개정안에 따르면 제14조의2제1항 및 제2항에서 각각 정한 기한에서 1년 후의 시점까지 진척이 없는 경우 행정청이 직권으로 설립인가 등을 취소할 수 있게 됨.

이와 관련해서는 장기간 사업추진에 어려움을 겪고 있는 주택조합을 둘러싼 법률관계를 신속하게 정리하고 불확실성을 해소하여 조합원을 보호할 수 있다는 긍정적인 측면과 함께, 사업이 지연된 구체적인 사유를 묻지 않고 일률적으로 일정 기한의 경과로 주택조합의 법률관계를 종료시켰을 때 조합에 따라서는 과도한 규제로 작용할 가능성 등을 종합적으로 고려하여 개정 여부를 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 장기간 사업 지연에 따른 분담금 상승, 환급금 감소 등 조합원 피해를 방지할 수 있어 개정 취지에 동의하면서도, 설립인가 등의 취소는 조합원의 재산권에 중대한 영향을 미치는 문제이고 조합원 각자의 상황에 따라 이해관계가 달라⁶⁾⁷⁾ 분쟁이 발생할 소지가 크다는 점에서 현행과 같이 총회 의결을 통하여 자율적으로 해산 여부를 결정

6) 예컨대 분담금 납입액이 많은 조합원은 손실을 우려하여 해산을 반대할 수 있지만, 분담금 납입액이 상대적으로 적은 조합원은 해산에 찬성할 가능성이 있음.

7) 참고로, 국토교통부에 따르면 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업계획승인을 받지 못한 조합 70개 중 31개 조합에서 총회가 개최되어 27개 조합에서 사업 지속을, 4개 조합에서 해산을 각각 의결한 바 있음.

하는 것이 바람직하며, 필요할 경우 해산 여부를 결정하는 총회를 정기적으로 개최하도록 하는 방안을 검토할 수 있다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576