

남양주시 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안

(김상수 의원 대표발의)

의안 번호	895
----------	-----

발의연월일 : 2026. 3. 5.

발의의원 : 김상수, 박경원, 이상기,
김영실, 이정애, 이진환,
이수련, 정현미, 김지훈(국),
김지훈(민)

1. 제안이유

최근 지역주택조합 방식의 주택건설사업이 증가하면서 조합원 모집 과정에서의 허위·과장 홍보 및 사업 지연 등 시민 피해 사례가 지속적으로 발생하고 있어, 이에 대한 제도적 예방 장치를 마련하여 시민의 권익을 보호하고 건전한 주거문화를 조성하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 조례의 목적 및 용어 정의 규정(안 제1조, 제2조)
- 나. 시장의 책무 규정(안 제3조)
- 다. 가입 유의사항 안내서 제작·배포에 관한 사항 규정(안 제4조)
- 라. 가입신청자 및 피해자에 대한 법률상담 지원에 관한 사항 규정(안 제5조)
- 마. 실태조사에 관한 사항 규정(안 제6조)

3. 제정조례안 : 덧붙임

4. 예산수반사항 : 덧붙임

5. 관련 법령 : 덧붙임

남양주시 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안

제1조(목적) 이 조례는 남양주시(이하 “시”라 한다) 내에서 추진되는 지역주택조합 등 주택건설사업과 관련하여 가입신청자 등의 피해를 예방하고, 국가 및 시의 관련 법령 및 정책과 연계하여 남양주시민(이하 “시민”이라 한다)의 권익과 재산을 보호하며 건전한 주거문화를 조성하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “지역주택조합 등”이란 「주택법」 및 관계 법령에 따라 설립되거나 추진되는 지역주택조합, 협동조합 또는 이와 유사한 형태로 조합원을 모집하여 주택건설사업을 추진하는 단체를 말한다.
2. “가입신청자”란 지역주택조합 등에 가입하기 위하여 가입금, 계약금, 분담금 등 금전을 납부하거나 납부하려는 자를 말한다.
3. “피해 예방”이란 조합원 모집 과정에서 나타날 수 있는 불투명한 정보 제공, 허위·과장 광고, 불공정 계약 유형 등 일반적으로 발생 가능한 피해로부터 가입신청자를 보호하기 위한 활동을 말한다.

제3조(시장의 책무) 남양주시장(이하 “시장”이라 한다)은 지역주택조합 등의 건전한 운영과 시민 피해 예방을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(가입 유의사항 안내서 제작·배포) ① 시장은 지역주택조합 등에

가입하려는 신청자들이 사전에 충분한 정보를 얻을 수 있도록 다음 각 호의 내용을 담은 가입 유의사항 안내서를 제작·배포하여야 한다.

1. 지역주택조합 등 사업 절차 및 법적 근거

2. 일반적으로 발생하는 분쟁·피해 유형

3. 가입 시 유의사항

4. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

② 시장은 제1항에 따른 안내서를 시청 민원실, 읍·면·동 사무소 및 시청 홈페이지에 게시·비치하여야 하며, 필요시 조합원 모집 주체에게 협조를 요청할 수 있다.

제5조(법률상담 지원) 시장은 가입신청자 또는 피해자가 요청할 경우, 법률상담을 받을 수 있도록 지원할 수 있다.

제6조(실태조사) 시장은 지역주택조합 등 관련 피해예방을 위해 필요한 경우 시 관내 지역주택조합 등의 법령 준수여부와 관련하여 「주택법」 등 관계 법령에서 정하는 바에 따라 실태조사를 실시할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

비용추계 미첨부사유서

1. 재정 수반 요인 및 관련조문

가. 자치법규안명

- 남양주시 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안

나. 재정 수반 요인

- 제4조(가입 유의사항 안내서 제작 · 배포)

2. 미첨부 근거 규정

「남양주 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제2항제1호

3. 미첨부 사유

예상되는 비용이 연평균 1억원 미만이거나 한시적인 경비로서 총 3억원 미만인 사항임.

- 조례안 제4조에 따르면 “가입 유의사항 안내서 제작” 내용이 있는데 이는, 예상되는 비용이 연평균 1억원 미만에 해당함.

4. 작성자

도시국 주택과장 유병로

□ 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 1. 23.>

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

③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.

⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

- ⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.
- 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. <개정 2016. 12. 2.>
- ⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>
- ⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2020. 1. 23.>

- ② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 총원하거나 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 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
 - ⑥ 제1항에 따라 조합원을 모집하려는 주택조합의 발기인은 대통령령으로 정하는 자격기준을 갖추어야 한다. <신설 2020. 1. 23.>
 - ⑦ 제6항에 따른 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 본다. 이 경우 주택조합의 발기인은 그 주택조합의 가입 신청자와 동일한 권리와 의무가 있다. <신설 2020. 1. 23.>
 - 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. <신설 2020. 1. 23.>
 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