



지역주택조합의 현황 및 이슈와 정책 방향

전성제 부동산시장정책연구센터장
최진 전문연구원
박천규 주택·부동산연구본부장

최근 대도시지역에서 지역주택조합이 활성화되어 다수의 사업이 추진되고 있으나 공사비, 토지확보, 사업운영 등에서 여러 가지 이슈가 파생되고 있어 이에 대한 실태를 파악하고 관련 정책 방향을 모색할 필요성 증대

지역주택조합은 장단점이 있으나, 사업추진의 불확실성과 사업진행의 어려움으로 인해 리스크가 높다는 특징이 있음

- 저렴한 비용으로 새집 마련의 꿈을 이룰 수 있다는 측면에서 장점이 있으나, 사업추진의 불확실성, 토지확보 등에서의 높은 리스크, 사업시행 단계에서 공사비 갈등 등 여러 단점도 내포하고 있으며 이와 관련된 이슈가 최근에 크게 부각

높은 리스크에도 불구하고 주택경기 활성화 등으로 2020년을 전후하여 활발하게 사업이 추진

- 최근 지역주택조합사업 추진이 활발해지고 있으나 절반 이상이 여전히 모집신고 단계에 있고, 조합설립인가, 사업계획 승인 및 착공 비준은 여전히 낮은 수준에 있어 신속하고 원활한 사업추진이 이루어지지 못하는 등 리스크가 높음

사업추진과정에서 나타나는 주요 이슈는 공사비, 토지확보, 사업운영 및 관리 등과 관련된 사항임

- 공사비와 관련하여, 사업의 착공 및 준공 단계에서 시공사가 대규모 공사비 증액을 요구하며 협의가 원활하게 이루어지지 않아 유치권 행사, 공사 중단, 입주 지연 등의 문제로 이어지는 사례가 발생하고 있음
- 지역주택조합 사업운영 및 관리와 관련하여 일부 사업장에서 초기부터 준공까지 정보 공개 미흡, 운영 불투명, 조합원 대상 설명 부족 등이 지적
- 토지확보의 지연은 지역주택조합의 주요 리스크 중 하나로 평가되며, 토지 미확보 리스크는 조합원들의 금융비용 및 추가 분담금 부담으로 이어짐

지역주택조합 관련 이슈에 대응하기 위한 정책 방향으로 합리적 공사비 산정 체계 구축, 공사비 갈등 중재 및 재발 방지 체계 구축, 사업 투명성 강화 유도, 사업관리 관련 제도적 기반 강화를 제안

- 공사비 관련 이슈에 대응하기 위해서는 표준계약서 도입 등 합리적 공사비 산정 체계 구축과 부당한 공사비 증액 청구 기업에 대한 페널티 부과 등 공사비 갈등 중재 및 재발 방지 체계 구축을 검토
- 사업운영·관리, 제도적 이슈에 대응하기 위해서는 업무대행사 등록제 도입, 정보공개 시스템 구축, 허위·과장광고 규제 강화 등 사업 투명성 강화와 정부의 감독권 확대 등 사업관리 관련 제도적 기반 강화 등을 검토

01 지역주택조합의 현황

지역주택조합 개요

- 지역주택조합은 무주택자의 주택 마련과 주택공급 촉진을 위해 도입된 제도로, 사업예정지역의 주민들이 자발적으로 조합을 결성해 토지를 공동 매입하고 시공사를 선정하여 주택을 건설하는 방식(KB 금융지주 경영연구소 2023)
 - 일정한 자격 요건을 갖춘 조합원에게 청약저축 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도로, 주택 매수의사가 있는 주민들이 직접 조합을 결성하고 사업을 시행함으로써 절감한 사업비만큼 일반분양 대비 저렴한 가격에 주택을 매수할 수 있다는 장점을 지니고 있음
 - 그러나 사업추진의 불확실성, 토지확보 등에서의 높은 리스크, 사업시행 단계에서의 공사비 갈등 등 여러 한계점도 내포하고 있기 때문에, 최근 이와 관련된 이슈가 크게 부각
- 법적으로는 「주택법」에 근거하여 운용되는 제도로 「주택법」 제2조 제11호(주택조합의 정의) 및 시행령 제21조(조합원 자격 요건)에서 지역주택조합의 개념과 조합원 자격 기준을 규정
 - 조합원 모집신고(「주택법」 제11조의3) 단계에서 토지 사용권 50% 이상 확보 후 신고해야 하며, 조합설립(「주택법」 제11조) 단계에서는 토지사용권 80%, 토지소유권 15% 이상 확보해야 인가 가능
 - 「주택법 시행령」 제21조에서는 전용 85㎡ 이하의 1주택 또는 무주택자여야 하고, 해당 지역에 6개월 이상 계속 거주해야 하는 등의 조합원 자격요건을 규정
- 지역주택조합은 무주택 서민의 자력 주택 마련을 지원하는 수단으로 이용되고 있으나, 실제 추진과정에서는 다양한 이해관계자별 장단점이 존재

〈표 1〉 조합원 측면의 지역주택조합 장단점

구분	장점	단점
자격 요건	청약통장 없이도 조합원 가입 가능 → 청약제도 접근이 어려운 계층의 주택 마련 수단 확보	「주택법」 상 자격 요건(무주택 세대주, 지역 거주 요건 등)을 충족해야 하므로 가입자격 제한
가격 경쟁력	일반분양보다 분양가가 낮고, 조합원이 우선적으로 동·호수 선택 가능	사업이 지연되거나 공사비 인상 시 추가 부담금 발생 가능성 존재
사회적 연결성 활용	동호인, 직장조합 등 특수목적조합 구성 가능 → 입주 후 커뮤니티 만족도 제고	조합원 간 분쟁 및 갈등 가능성 상존, 조합 운영 갈등 시 사업 추진력 저하
사업 참여	조합이 시행주체로 직접 주택건설 사업에 참여 가능 → 입지 및 설계 반영 가능	조합원은 사업 리스크를 부담하며, 조합규약에 따라 각종 책임과 의무를 부담해야 함

자료: 박신태 2020, 1을 참고하여 재구성.

〈표 2〉 시공사 측면의 지역주택조합 장단점

구분	장점	단점
진입 장벽	재건축·재개발보다 상대적으로 진입 장벽이 낮아, 중견 건설사의 시장 진입 가능	조합원과의 계약·공사비 갈등 등으로 법적·관리적 리스크 상존
P/F 부담	조합이 사전에 조합원을 모집해 자금을 확보함에 따라, 시공사의 미분양 부담이 상대적으로 적음	사업 무산 시 건설사의 브랜드 이미지 훼손 우려
초기 사업 리스크	조합설립 이전 단계에서는 법적 사업주체가 아니므로 법적 책임에서 자유로움	조합이 실제 사업을 이끄는 구조로 시공사는 의사결정권이 제한되는 구조
수익성	초기 투자 부담은 적지만, 자체 개발사업 대비 수익성은 낮은 편	사업 장기화, 설계 변경, 공사비 인상 이슈로 예상 이익 감소 우려

자료: 박신태 2020, 1을 참고하여 재구성.

지역주택조합사업 추진 실적 등 현황¹⁾

- 전국적으로 추진 중인 지역주택조합 사업장은 총 618개소, 총 세대수 약 36만 세대, 조합원 수는 약 26만 명 수준이며, 수도권과 지방의 비중은 세대수 기준 49.4%, 50.6%를 기록
 - 서울은 110개 조합이 추진 중이며, 총 세대수는 약 6.4만 세대, 조합원 수는 약 4만 명으로 전국 대비 총 세대수 기준 17.8%, 조합원 기준 15.3%의 비중을 차지하여 단일 시도 중 경기도를 제외하고 가장 많은 사업장 수와 비중을 차지
 - 수도권은 전체 사업장 수의 약 42.1%, 총 세대수의 49.4%, 조합원 수의 48.8%를 차지하고 있으며 지방은 총 358개소로 사업장 수 기준 57.9% 차지

〈표 3〉 지역주택조합사업(추진 중) 규모 분석결과

시도	사업장 수 (개소)	총 세대수 (세대)	조합원 수 (명)	총 세대수 비중 (%)	조합원 수 비중 (%)
전국	618	361,104	261,435	100.0	100.0
수도권	260	178,334	127,525	49.4	48.8
지방	358	182,770	133,910	50.6	51.2
경기	118	93,644	72,456	25.9	27.7
서울	110	64,216	39,939	17.8	15.3
부산	101	52,428	38,006	14.5	14.5
광주	62	24,636	19,220	6.8	7.4
전남	35	15,531	12,559	4.3	4.8
인천	32	20,474	15,130	5.7	5.8
경남	28	19,796	12,761	5.5	4.9
울산	25	12,324	8,680	3.4	3.3
충남	20	12,976	8,572	3.6	3.3
전북	17	8,554	5,620	2.4	2.1
대구	15	10,424	8,914	2.9	3.4
경북	13	5,253	3,837	1.5	1.5
충북	13	9,283	7,328	2.6	2.8
대전	10	6,184	4,146	1.7	1.6
제주	9	1,445	1,231	0.4	0.5
강원	8	3,035	2,135	0.8	0.8
세종	2	901	901	0.2	0.3

출처: 국토교통부.

- 사업진행 단계별 분석 결과 아직 조합설립인가조차 받지 못하고 모집신고 단계에 있는 사업장이 전체 사업장의 절반에 이르는 등 신속하고 원활한 사업추진이 이루어지지 못하는 경우가 다수
 - 조합설립이 이루어지지 않은 “모집신고 단계”가 316개소(전체의 51.2%)로 가장 큰 비중을 차지하고 있어 신속하고 원활한 사업추진이 이루어지지 못하는 경우가 다수인 것으로 나타남
- 최근 들어 모집신고, 조합설립인가, 사업계획승인, 착공 단계로 진입한 사업장 수가 증가 추세
 - “모집신고 단계” 316개소(51.2%) 중, 절반 이상(54.7%)이 2021~2024년 기간 동안 신고되어 비교적 최근 사업장이 증가추세를 보이는 것으로 나타남
 - “조합설립인가 단계”는 총 136개소(22.0%)로, 최근 연도인 2022년(23개소), 2023년(21개소), 2024년(15개소)에 조합설립인가를 받은 사업장이 증가, “사업계획승인 단계”도 2021년 이후 증가하여 현재 55개소(8.9%)를 기록
 - “착공 단계”는 총 110개소(17.8%)로 확인되며, 연도별로는 2021년 이후부터 뚜렷한 증가세를 보이고 있는데, 2023년 29개소, 2024년 28개소 등으로 이는 추후 공급으로 이루어질 가능성이 높은 편임

1 아래의 사업진행 단계별 수치는 지자체 제출자료에 기반한 것으로 일부 오차가 있을 수 있음.

■ 그럼에도 전체 사업장 중 조합설립인가, 사업계획승인 및 착공 비중은 여전히 낮은 수준

- “조합설립인가”는 비중이 높아지긴 하였으나 전체 사업장 대비 3% 내외에 불과한 실정이며, 모집신고 단계 사업장에서 조합이 설립되는 데에 대략적으로 최장 20년 가까이 소요될 수 있음을 의미
- “사업계획승인”도 2023년과 2024년 승인사업장 수가 크게 증가하였음에도 그 비중은 전체 대비 2.8% 수준에 그쳐 크게 낮은 수준으로 분석
- 실제 조합원 모집 후 5년이 경과하도록 미착공한 조합이 248개, 조합원 약 11만 명, 비용은 약 3.3조 원에 이를 것으로 추정²⁾

■ 종합해보면, 최근 지역주택조합사업 추진이 활발해지고 있으나 절반 이상이 여전히 모집신고 단계에 있고, 조합설립인가, 사업계획승인 및 착공 비중은 여전히 낮은 수준에 있어 신속하고 원활한 사업추진이 이루어지지 못하는 경우가 다수인 상황으로 확인됨

02 지역주택조합 관련 이슈와 시사점

■ 지역주택조합 사업은 저렴한 신축 주택을 공급하고자 하는 취지임에도 불구하고, 실제 사업을 진행함에 있어 다양한 이슈와 구조적 문제점이 선행연구 및 언론을 통해 지적되고 있음

- 지역주택조합사업에서는 공사비 관련 갈등, 조합 운영의 불투명성, 토지확보 등이 주요한 이슈로 나타남(송은경 2024; 임숙녀 2024; 강석점 2017; 정연부 2017; 이남근 외 2017 등)
- 본 절에서는 주요 이슈를 체계적으로 검토하기 위해 추진 과정별로 분석하여 ①조합설립 후 토지확보 문제, ②사업시행 단계에서 공사비 증액 갈등, ③사업진행 전반의 불투명성 문제, ④기타 제도적·구조적 이슈로 구분하여 구체적인 내용과 발생원인 등을 선행연구, 언론, 자문 등을 통해 살펴보았음

공사비 관련 이슈

■ 지역주택조합은 조합원이 주체가 되어 추진

하는 사업방식으로 비용절감 효과를 통해 주택을 저렴하게 취득할 수 있으나 공사비 증액을 둘러싼 갈등이 반복적으로 발생

- 특히, 사업의 착공 및 준공 단계에서 시공사가 대규모 공사비 증액을 요구하며 협의가 원활하게 이루어지지 않아 유치권 행사, 공사 중단, 입주 지연 등의 문제로 이어지는 사례가 발생하고 있음
- 대구의 D 지역주택조합은 입주를 앞두고 시공사가 674억 원의 공사비 증액을 요구, 조합원당 평균 1억 8천만 원의 추가 부담금이 발생하여 최근 이슈가 되고 있음(파이낸셜뉴스 2015)

〈표 4〉 대구의 D 지역주택조합 사례

- **사업 개요**
 - 대구 1,000세대 규모 아파트단지
- **갈등 내용**
 - 준공 4개월 전 건설사에서 약 30% 증액된 공사비 청구
 - 조합 측은 “계약에 명시된 금액 외 인상은 인정할 수 없다”라고 주장
 - 일부 조합원은 입주 거부 의사를 표하며 소송 검토
- **주요 쟁점**
 - 공사 마무리 직전 시점에 공사비 인상 요구가 제기되어 입주 지연 우려
 - 사업비 내역, 인상 사유에 대한 설명 부족
 - 조합 내부에서도 의사 결정 방식의 불투명성 논란 확산

자료: 관련 언론보도를 정리하여 작성.

2 1인당 3천만 원 납입을 가정하고 조합원 수를 감안해 추정한 액수임.

- 이외에도 지역주택조합 사업장에서 원자재와 인건비 상승, 설계 변경 등 다양한 사유로 시공사가 공사비 증액을 요구하면서 조합과의 갈등이 발생하는 사례가 이어지고 있음. 이러한 공사비 조정 과정에서의 이견은 입주 지연이나 사업 추진 차질로까지 이어지며, 지역주택조합 제도의 주요 현안으로 부각

■ 지역주택조합사업에서 공사비 증액 갈등은 조합의 구조적 취약성에 기인함

- 조합은 조합원 중심의 운영 특성상 주택사업 전반에 대한 이해가 상대적으로 낮아, 공사비 계약이나 물가 연동 조건 등과 관련한 정보 접근 및 판단에 한계가 발생할 수 있음. 이러한 구조적 특성은 시공사와의 협의 과정에서 정보 비대칭으로 이어질 수 있으며, 그 결과 사업비 증가나 일정 지연 등의 문제가 발생할 가능성도 존재
- 같은 맥락에서, 조합은 계약 체결 당시 공사비 세부 내역이나 물가 연동 조건 등에 대한 이해가 충분하지 않은 경우가 많은 반면, 시공사는 조합 설립 초기부터 사업의 설계와 추진 방향에 실질적으로 관여하는 경우가 많아, 사업진행 과정에서 다양한 사유를 근거로 공사비 조정을 요구하는 사례가 반복적으로 나타날 수 있음
- 지역주택조합은 구조적으로 대체 가능한 사업주체가 부재한 경우가 많아, 시공사와의 계약 변경이나 해지가 전체 사업의 지연 또는 무산으로 이어질 우려가 커 현실적으로 어려운 실정. 이로 인해 조합의 협상력이 제한될 수 있으며, 일부 사례에서는 이러한 구조적 제약으로 시공사가 공사비 증액을 요구하면서 조합과의 갈등으로 이어지는 경우도 발생

대행사 및 조합의 사업운영 및 관리 관련 이슈

■ 지역주택조합 사업운영 및 관리와 관련하여 일부 사업장에서는 초기부터 준공까지 정보 공개 미흡, 운영 불투명, 조합원 대상 설명 부족 등이 지적

- 특히 조합원 모집 단계에서는 구조적 불투명성, 업무대행사의 실질적 사업 주도에 따른 책임 불명확, 허위·과장 광고를 통한 모집 행위 등이 주요 문제로 지적(이데일리 2025)

■ 업무대행사가 실질적으로 사업을 주도하는 구조에서, 사업비 과다 계상이나 운영비 집행의 투명성 부족 등이 발생할 가능성이 제기

- 지역주택조합사업은 형식상 조합이 사업 주체이지만, 실제로는 업무대행사가 토지확보, 조합원 모집, 시공사 선정 등 주요 절차를 주도하고, 조합은 이를 사후 승인하는 방식으로 운영되는 사례가 적지 않음
- 반면, 업무대행사는 실질적인 권한을 행사하면서도 법적 책임은 제한적인 경우가 많아, 이로 인해 사업비 과다 계상이나 운영비 집행의 투명성 부족 등 구조적 문제가 발생할 수 있다는 우려
- 즉 사업 대부분의 운영이 업무대행사에 위임된 구조로, 조합원 다수가 주택사업 비전문가이기 때문에 대행사가 사업 구상, 조합원 모집, 토지확보, 시공사 선정 등 핵심 의사결정을 주도하게 되며, 이로 인해 조합의 자율성이 축소되고 민간 사적 이익 추구 중심으로 사업이 왜곡될 우려(송은경 2024; 강석점 2017)

■ 지역주택조합 모집 과정에서 '서울시 최초', '100% 확정 분양가', '무조건 당첨' 등의 과장된 광고가 성행하며, 소비자들은 실제 리스크를 인지하지 못한 채 조합원으로 참여하게 되고 사업에 대한 정확한 이해와 위험성에 대한 인지를 어렵게 함 (임숙녀 2024; 정연부 2017)

- 「주택법」상 조합원 모집 단계에서 사전신고제도가 존재하고 허위·거짓 광고 시 사후제재를 할 수는 있으나, 사전 검증 또는 광고 내용을 통제하는 절차가 없어 실제 권리관계나 리스크를 인지하지 못한 채 계약을 체결하고 피해를 보는 사례 발생 우려
- 사전에 광고가 적극적으로 이루어진 일부 사례에서는, 조합이 정식 인가가 나기 전부터 재정적 부담이 조합원에게 발생하고, 사업 무산 시에도 환급이 지연되거나 거부되는 경우 발생
- 또한, 일부 모집 과정에서는 지역주택조합이라는 명칭의 공통점을 활용해, 정비사업 등과 유사한 수준의 안정성과 공공성이 보장된 사업으로 오인하도록 하는 사례도 언론에 보도(아시아경제 2025)

토지확보 관련 이슈

- 지역주택조합은 사업추진 단계별로 일정비율 이상의 토지사용권과 토지소유권을 확보하도록 하고 있어, 미확보 시 사업이 지연 또는 중단되는 사례가 빈번
 - 조합원 모집신고 시 50% 이상의 사용권원, 조합설립인가 시 80% 이상의 사용권원과 15% 이상의 토지소유권, 사업계획인가 시 95% 이상의 토지소유권 확보 필요(동아일보 오피니언 2023)
 - 실제 사업추진 과정에서는 대상지의 토지소유권을 확보하는 데 있어 다양한 법적·현실적 제약이 존재하며, 토지소유자와의 협의 지연, 가격 이견, 등기 문제 등으로 인해 토지확보에 어려움을 겪을 수 있음. 이러한 이유로 토지 확보는 지역주택조합사업 전반에서 사업의 성패를 좌우할 수 있는 핵심 요소로 간주되며, 실제로 조합원들의 신뢰도 저하와 사업 지연의 주요 원인으로 반복적으로 지적(이남근 외 2017)
- 토지확보의 지연은 지역주택조합의 주요 리스크 중 하나로 평가되며, 토지 미확보 리스크는 조합원들의 금융비용 및 추가 분담금 부담으로 이어짐
 - 토지가 충분히 확보되지 않은 상태에서 사업이 추진될 경우, 착공이 지연되면서 전체 사업 일정에 차질이 발생함으로써 조합원은 당초보다 많은 추가 분담금을 부담하게 되고, 사업 지연 기간 동안 발생하는 금융이자 역시 조합원의 재정적 부담을 증가시키는 요인이 될 수 있음
 - 이러한 상황으로 인해 조합원이 탈퇴하거나 계약 해제를 통해 분담금 환급을 요청하더라도, 관련 절차가 복잡하고 법적 구제 수단이 제한적인 경우가 많아 실질적인 권리 구제가 어려운 실정(머니투데이 2023)

기타 제도적·구조적 이슈

- 지역주택조합사업은 관리를 위한 제도적 기반이 상대적으로 미흡
 - 사업계획승인 이전 단계의 지역주택조합은 관리·감독 대상이 되는 '사업주체'에 해당하지 않음
 - 이로 인해 지자체의 지도·감독 기능이 충분히 작동하지 못하는 사례가 발생하고 있으며, 제도적 관리 장치가 보완될 필요가 있다는 의견도 제기

03 정책대응방향

- 지역주택조합 제도는 무주택자의 주거 마련 기회를 확대하는 등 긍정적인 측면이 있으나, 일부 사업에서는 공사비 증액 요구나 사업 추진 과정의 불투명성과 같은 문제들이 나타나면서 제도 운영의 신뢰성과 투명성에 대한 사회적 관심과 우려가 함께 제기
- 이에 본 절에서는 앞 절에서 살펴본 주요 이슈를 바탕으로 현 제도의 한계를 보완하고 지속가능한 지역주택조합사업 운영을 위한 정책 방향을 제시

〈표 5〉 주요 이슈 및 정책대응방향

주요 이슈	정책대응방향
① 공사비 관련 이슈	- 합리적 공사비 산정 체계 구축(예시: 공사비 검증제 의무화, 표준계약서 도입 등) - 공사비 갈등 중재, 페널티 부과 및 재발 방지 체계 구축(예시: 분쟁조정위원회 도입, 공사비 증액에 대한 적정성 판단 기준 마련 및 페널티 부과^{주)} 등)
② 사업운영 및 관리 관련 이슈	사업 투명성 강화(예시: 업무대행사 등록제 도입, 정보공개 시스템 구축, 허위·과장광고 규제 강화 등)
③ 제도적·구조적 이슈	사업관리 관련 제도적 기반 강화(예시: 지자체 감독권한 확대 등)

주: 공사비 분쟁은 지역주택조합에 한정되지 않으므로 일반 건설공사와의 형평성을 고려, 공사비 증액이 합리적 사유인지 여부를 객관적으로 평가할 수 있는 체계 검토가 병행될 필요.

■ 합리적 공사비 산정 체계 구축

- 지역주택조합사업에서는 대부분 예정공사비 계약 후 ‘협의를 통한 사후 확정 구조로 되어 있어, 입주 직전 시공사가 대규모 증액을 요구하는 사례가 나타나면서 갈등 심화 등 사회문제로 귀결
- 따라서 합리적 공사비 산정 체계를 구축하여 현재 문제점을 해소하고 원활하고 합리적으로 사업이 추진될 수 있는 제도적 기반을 마련할 필요
- 예를 들어 도시정비사업의 공사비 검증제도를 참고하여, 일정 수준 이상 증액 시 한국부동산원 등 공공기관의 검증을 의무화하는 공사비 검증제 의무화, 물가연동 기준·설계변경 범위·인상 상한 등 조정 기준을 명시한 표준계약서 도입을 통한 계약구조 명확화 등의 방안을 검토할 수 있음

■ 공사비 갈등 중재, 페널티 부과 및 재발 방지 체계 구축

- 보다 직접적으로는 공사비 갈등을 중재할 기구를 만들고 과도한 공사비를 청구한 기업에 페널티를 부과하여 비슷한 일이 재발하지 않도록 관련 제도를 정비하는 방안 강구
- 선행적으로 부당한 증액에 대한 객관적 판단 기준을 정립한 후, 이를 전제로 증액의 적정성 여부를 판단하는 것을 검토 하되, 공사비 분쟁은 지역주택조합에 한정되지 않으므로 다른 사업과 형평성을 고려하여 공사비 증액의 적합성을 객관적으로 평가할 수 있는 체계 검토가 병행될 필요
- 예를 들어 지자체 주관 조합운영통합심의기구 등을 설치, 운영하여 분쟁을 조율할 수 있는 제도적 기반을 마련하고, 공사비 적정성 판단기준 마련과 그에 기반한 부당한 공사비 증액 청구 기업에 대한 공공입찰 및 공공택지 평가에 반영 하는 방안 등을 검토할 수 있음

〈표 6〉 공사비 갈등 중재, 페널티 부과 및 재발 방지를 위한 정책방안 검토 예시

방식	예시적 검토방안
① 공공입찰 평가요소 반영	사회적 책임에 대한 항목에서 가점분 아니라 감점 항목을 신설, 적용
② 공공택지 공급 입찰 반영	공공택지 공급을 위한 입찰 시 사회적 기여도 측면에 반영
③ 기금대출 심사 반영	기금대출 심사 항목 관련 내용 반영

■ 사업 투명성 강화 유도

- 사업추진의 핵심 주체인 업무대행사의 책임성을 제고하고 관련 정보를 투명하게 공개함으로써 사업 투명성을 강화 하여 선의의 피해자를 예방할 수 있는 정책 추진 필요
- 예를 들어 업무대행사를 지자체 등록제로 전환하고, 일정 실적 및 전문성 기준 등을 부과하며 사업 실패 시 조합원 피해에 대해 일부 연대 책임을 지도록 관련 법을 개정하는 등의 방안을 검토
- 또한 서울시의 정보몽땅, 국토연구원이 개발한 정비사업관리시스템 등의 사례를 참고하여 조합원 대상 정보공개 시스템을 구축하여 관련 정보를 투명하게 공개하는 방안 등도 검토할 수 있음

〈그림 1〉 서울특별시 정보모방 및 국토연구원 개발 정비사업관리시스템 사례



■ 사업관리 관련 제도적 기반 강화

- 최소한의 사업관리체계를 확보함으로써 사업 추진의 안정성을 높이고, 예기치 못한 피해를 예방할 수 있도록 사업 관리에 관한 제도적 기반을 보다 체계적으로 강화할 필요
- 예를 들어, 지방자치단체가 사업 전반에 대해 보다 실질적인 점검과 조치가 가능하도록 감독 권한을 확대하는 방안을 포함해, 최소한의 사업 관리가 가능하도록 관련 제도적 기반을 정비할 필요

참고문헌

- KB 금융지주 경영연구소. 2015. 지역주택조합사업의 이해와 위험요인 점검. Focus Issue. <https://www.kbfg.com/kbresearch/report/reportView.do?reportId=1003196> (2025년 7월 8일 검색).
- 강석점. 2017. 주택법상 지역주택조합 사업의 문제점과 개선방안 연구. 東亞法學 제76호: 97-131.
- 동아일보 오피니언. 2023. “지역주택조합, 가입 전 토지소유권 확보 살펴야”, 11월 3일. <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20231102/122000008/1> (2025년 7월 2일 검색).
- 머니투데이. 2023. “[법] 지역주택조합 분담금 환불 시기에 관하여”, 10월 23일. <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2023102310430353950> (2025년 7월 2일 검색).
- 박신태. 2020. 주택법에 의한 지역주택조합. 콜로키움 강의자료. 세종사이버대학교.
- 송은경. 2024. 지역주택조합의 공공지원 확보 방안 연구 -서울특별시 주택 조례 개정을 중심으로-. 일감부동산법학 제29호: 239-280.
- 아시아경제. 2025. “전주시 “지역주택조합 가입, 신중히 판단하세요”, 5월 30일. <https://view.asiae.co.kr/article/2025053013211125850> (2025년 7월 2일 검색).
- 이남근, 서영천, 엄수원. 2017. 주택법상 지역주택조합사업 리스크관리 방안에 관한 연구. 부동산경영 제16집: 191-226.
- 이데일리. 2025. “‘허위·과장광고 조심’ 용인시가 공개한 지역주택사업 현황 지도”, 2월 4일. <https://www.edaily.co.kr/News/Read?newsId=01243126642073800&mediaCodeNo=257&OutLnkChk=Y> (2025년 7월 2일 검색).
- 임숙녀. 2024. 지역주택조합에 관한 문제점 및 개선방안. 토지공법연구 제105집: 113-136.
- 정연부. 2017. 지역주택조합제도의 문제점과 개정 법제의 한계. 성균관법학 29집 3호: 269-300.
- 주택법. [시행 2024. 7. 17.] [법률 제20048호, 2024. 1. 16., 일부개정].
- 파이낸셜뉴스. 2025. “갑자기 674억을 더 내라니.. 이재명 대통령도 질타한 S건설 지주택의 눈물”, 6월 11일. <https://www.fnnews.com/news/202506111431547515> (2025년 7월 2일 검색).

전성제 국토연구원 부동산시장정책연구센터장 (sjeon@krihs.re.kr, 044-960-0277)

최진 국토연구원 주택·부동산연구본부 전문연구원 (jchoi@krihs.re.kr, 044-960-0290)

박천규 국토연구원 주택·부동산연구본부장 (cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)