

지역·직장주택조합제도

해설서

2022. 5.

1. 지역·직장주택조합제도 설명자료
2. 지역·직장주택조합 표준규약서
3. 지역·직장주택조합 임원 선거관리 가이드라인
4. 지역·직장주택조합 표준업무대행계약서



국토교통부

지역·직장주택조합제도 설명자료

2022. 5.

국 토 교 통 부

본 해설서는 2022년 5월 기준으로 작성되었으며, 관련 법령의 개정, 법령 해석 변경 등에 따라 변경될 수 있음을 알려드리며, 참고용으로만 활용하여 주시기 바랍니다.

또한 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 다른 해석이 있을 수 있으며, 본 해설서를 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

목 차

1. (지역·직장)주택조합의 개념 및 종류	1
1-1. 주택조합의 개념 및 제도 도입 취지	1
1-2. 주택조합의 법적 성격 : 비법인 사단	2
1-3. 주택조합의 종류	3
2. 주택조합 조합원의 자격 등	4
2-1. 조합원 자격	4
2-2. 조합원 자격 판정기준	7
2-3. 조합가입 및 권리와 의무	11
2-4. 조합원 지위의 양도·탈퇴·자격상실·제명	13
2-5. 조합원 모집·추가모집·교체	14
3. 주택조합사업의 시행절차 및 정보공개 및 회계감사	18
3-1. 주택조합사업의 시행절차 개요	18
3-2. 주택조합사업의 시행방법	18
3-3. 사업 추진에 대한 보고 및 정보공개	20
3-4. 주택조합 회계감사	24
4. 주택조합사업 단계별 추진 방법	26
4-1. 조합의 발기인 구성 및 사업지 선정	26
4-2. 조합규약 및 주택조합사업 개요의 작성	28
4-3. 토지 사용권원의 확보	31
4-4. 지구단위계획 등 사전검토	31
4-5. 조합원 모집	32
4-6. 주택조합 창립총회	47

4-7. 주택조합 설립인가	48
4-8. 토지 소유권의 확보	53
4-9. 조합원 추가·충원 모집	54
4-10. 등록사업자(시공자)와 협약	56
4-11. 사업계획승인	57
4-12. 매도 청구	61
4-13. 조합원 주택 우선 공급(동·호 배정)	62
4-14. 등록사업자와 공사계약	64
4-15. 시공보증 및 분양보증	65
4-16. 착공	66
4-17. 일반분양	66
4-18. 사용검사	67
4-19. 소유권 보존등기 및 이전등기	67
4-20. 주택조합 청산 및 해산	68
4-21. 주택조합에 대한 감독<근거: 법 제14조>	68
4-22. 주택조합 보고·검사 등<근거: 법 제93조>	69

5. 주요 제도개선 사항('16~20년) 70

5-1. 2016. 8. 12. 시행 제도	70
5-2. 2017. 6. 3. 시행 제도	70
5-3. 2020. 7. 24. 시행 제도	73
5-4. 2020. 12. 11. 시행 제도	76

1 [지역·직장]주택조합의 개념 및 종류

1-1. 주택조합의 개념 및 제도 도입 취지

- (지역·직장) 주택조합이라 함은 다수의 구성원(조합원)이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합을 말함.
- 즉, 지역주택조합 또는 직장주택조합은 개인이 본인의 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로서, 무주택이거나 주거전용면적 85제곱미터 이하 1채 소유자인 세대주의 내 집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도임.
- 무주택이거나 주거전용면적 85제곱미터 이하 1채 소유자에는 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자 지위 및 이를 승계한 자도 포함됨.

<근 거: 「주택법」(이하 “법”이라 함) 제2조제11호, 같은 법 시행령(이하 “령”이라 함) 제21조>

<지역·직장 주택조합제도의 장·단점>

장 점	단 점
<ul style="list-style-type: none"> · 주택청약통장이 필요 없음 · 청약 경쟁 순위에 관계없음 · 일반분양주택보다 가격이 저렴함 · 잔여세대 일반분양분 보다 양호한 호수 배정 · 동호인, 동일직장 등 특수용도 가능 	<ul style="list-style-type: none"> · 주택조합 가입요건 구비(지역, 거주기간) · 사업지체 시 추가 부담금 발생 · 조합원간 갈등 상존 · 조합원 지위를 계속 유지 · 사업주체인 조합의 구성원으로서 조합규약에 따라 책임과 의무 부담

- 지역·직장주택조합은 무주택 세대주 또는 무주택 근로자의 주택마련을 위한 제도로써 청약통장 가입자들에게 공급하는 일반분양제도에 대한 예외적인 제도이므로 조합원 자격을 엄격히 제한하고 있음.

- 주택조합사업은 사인간의 계약에 의해 추진되기 때문에 조합규약, 업무대행 계약서, 공사계약서 등 모든 계약 내용을 상세하게 서술하는 것이 필요함.

□ 정비사업과 주택조합사업의 차이점

- 주택재건축조합과 주택재개발조합은 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 추진하는 사업으로 노후·불량건축물이 밀집한 지역에 거주하고 있는 주택소유자들의 주거환경을 개선하기 위한 정비사업이 주목적이므로 무주택 서민들의 내 집 마련을 위한 지역·직장주택조합과는 다름.

1-2. 주택조합의 법적 성격 : 비법인 사단

- 과거 판례(대법원 2006.10.26. 선고 2004다17924 판결)에 따르면, 구 「주택건설촉진법」(2003. 5. 29. ‘주택법’으로 전부개정)에 따라 설립된 주택조합의 법적 성격에 관하여 ‘비법인 사단’으로 규정함.
- 주택조합이 조합 명칭을 사용하지만, 고유의 목적을 가지고 사단적 성격을 가지는 규약을 만들고 이에 근거하여, 주택조합의 의사결정 기관인 총회와 운영위원회 및 집행기관인 대표자를 두는 등의 조직을 갖추고 있음.
- 의결이나 업무집행방법이 다수결의 원칙에 따라 행해지며, 조합원의 가입, 탈퇴에 따른 변경에 관계없이 조합 자체가 존속하는 등 단체로서의 중요사항이 확정되어 있는 점에서 명칭에도 불구하고 비법인 사단에 해당함.

1-3. 주택조합의 종류

- 법 제2조제11호에 따르면 주택조합은 (1) 지역주택조합, (2) 직장주택조합, (3) 리모델링주택조합이 있음.
- ‘지역주택조합’은 해당 지역(수도권, 대전·충남·세종, 충북, 광주·전남, 전북, 대구·경북, 부산·울산·경남, 강원, 제주)에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립하는 조합이며, ‘직장주택조합’은 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합이며, ‘리모델링주택조합’은 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

2 주택조합 조합원의 자격 등

2-1. 조합원 자격

□ 지역주택조합

- 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말함)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자 지위 및 이를 승계한 자도 포함. 이하 같음) 하지 아니한 세대의 세대주로서 다음의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 조합설립인가 신청일 현재 법 제2조제11호가목*의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속 거주하여 온 사람일 것

* 법 제2조제11호가목의 지역이란 “(1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도 (2) 대전광역시·충청남도 및 세종특별자치시 (3) 충청북도 (4) 광주광역시 및 전라남도 (5) 전라북도 (6) 대구광역시 및 경상북도 (7) 부산광역시·울산광역시 및 경상남도 (8) 강원도 (9) 제주특별자치도”를 말함.

- 규칙 제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것
- 규칙 제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함) 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

▶ 지역주택조합의 조합원 자격을 조합설립인가 신청일을 기준으로 해당 지역에 6개월 이상 계속 거주한 자로 제한하는 것은 주택조합에 대한 투기를 방지하고 실수요자 위주로 운영하기 위함.

Q. 조합원 자격요건 중 주택소유 요건 완화[주거전용면적 60㎡ 초과 85㎡ 이하 주택 1채 소유 세대주 진입 허용, 주택법 시행령 개정(대통령령 제25880호, '14.12.23 공포·시행)]와 관련하여 동 개정령 시행일 이전 주택조합설립인가를 신청한 조합 및 조합에 가입한 조합원들도 동 개정령 시행일 이후 개정내용을 적용받는지 여부?

☞ 동 자격요건 완화 규정은 같은 시행령 시행일 이전 설립인가를 신청한 조합 및 조합에 가입한 조합원들도 시행일 이후에는 개정내용이 적용됨.

Q. 주택조합설립인가신청일 이후 조합원의 거주지 변경에 대한 제한은?

☞ 설립인가신청일 이후에는 거주지역에 대한 별도의 제한이 없으므로 타지역으로 이전하여도 조합원 자격에 영향이 없음.

Q. 오피스텔 소유 시 조합원 자격에 대한 영향은?

☞ 기숙사, 고시원, 오피스텔은 「주택법」상 주택에 해당되지 아니하므로, 소유하고 있는 수량에 관계없이 조합원 자격에는 영향을 미치지 않음.

□ 직장주택조합

- 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·시 또는 군에 소재하는 동일한 국가기관·지자체·법인에 근무하는 무주택이거나 주거전용면적 85제곱미터 이하 1채(당첨자 지위 및 이를 승계한 자를 포함함)소유자인 세대주 20인 이상으로서 주택건설예정세대수의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성

지역·직장주택조합제도 설명자료

- 다만, 직장주택조합으로서 조합주택의 건설을 시행하지 아니하고 국민주택을 공급받고자 하는 경우에는 무주택 세대주에 한함.

▶ 직장의 본사와 지사가 동일 시·군이 아닌데 본사에서 직장조합을 추진하는 경우 본사 직원과 지사 직원은 함께 조합원이 될 수 없으며, 지사 직원의 주민등록이 본사의 시·군에 위치한다 해도 조합원이 될 수 없음.

※ 지역·직장조합의 구성원은 조합설립인가 신청일로 부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 조합원 자격을 유지하여야 하며,

- 해당 주택건설대지가 투기과열지구 안에 있을 경우, 조합원의 자격기준 시점인 ‘조합설립인가신청일 현재’는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날(2008.9.1이후 최초로 설립인가를 신청하는 주택조합부터 적용)을 적용함.

※ 주택소유 요건은 세대주를 포함한 세대원*(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함)전원을 대상으로 충족하여야 함.

참고) 조합에 가입하려는 자의 주택소유 여부를 판단할 때 그의 직계존비속에 해당하지 않는 장인·장모(또는 시부모), 형제·자매가 소유한 주택은 포함되지 않음.

Q. 조합원의 장인 또는 사위가 주택을 소유할 경우 조합원 자격에 영향을 미치는지?

☞ 조합원의 직계존비속이 아닌 장인 또는 사위가 주택을 소유하는 경우 해당 조합원의 자격에 영향을 미치지 아니함.

2-2. 조합원 자격 판정기준

〈근거: 영 제21조, 같은 법 시행규칙(이하 “규칙” 이라 함) 제8조〉

□ 주택소유 여부에 대한 판정기준

- 지역·직장주택조합의 조합원 자격인 주택소유 여부에 대하여는 시장·군수·구청장이 「주택공급에 관한 규칙」 제52조에 따른 국토교통부의 주택전산망 검색에 의하되, 구체적인 판정기준은 같은 규칙 제53조에 따르도록 하고 있음.

참고) 시장·군수·구청장은 조합설립인가 시, 사업계획승인 시, 사용검사 또는 임시사용승인 시 반드시 주택전산망 검색을 실시하여 조합원 자격을 확인하도록 하고 있음(규칙 제8조제3항)

- 주택소유여부 판정 시, 조합설립인가 신청일(투기과열지구내에서는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날)부터 해당 주택의 입주 가능일까지 기간 중에 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자 포함)의 지위를 갖고 있는 경우(양도한 경우도 포함) 주택을 소유한 것으로 산정(규칙 제8조제1항)
- 다만, 상속·유증 또는 주택소유자와의 혼인으로 인하여 주택을 취득한 때에는 사업주체로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제1항에 따라 주택전산망 검색 결과 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 해당 주택을 처분한 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 봄(규칙 제8조제2항제1호).
- 무주택자이거나 85제곱미터 이하의 1주택 소유자인 조건을 유지하여야 하는 기간 중 이혼한 경우 이혼일 이후부터 전 배우자의 주택 소유 여부는 확인하지 않음.

□ 세대주 자격에 대한 판정기준

- 세대주 자격은 주택조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 지속적으로 유지하여야 하는 자격요건임.
- 다만, 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우에는 인가권자인 시장·군수·구청장이 그 부득이한 사유를 인정하는 경우에 한하여 조합원자격이 있는 것으로 봄(영제21조제2항).

참고) 외국인, 이민자, 외국시민권자 등은 「주민등록법」상 세대주자격을 갖출 수 없으므로 조합원이 될 수 없음.

※ 주택소유 여부에 대한 판정기준 (「주택공급에 관한 규칙」 제53조)

제53조(주택소유 여부 판정기준) 주택소유 여부를 판단할 때 분양권등을 갖고 있거나 주택 또는 분양권등의 공유지분을 소유하고 있는 경우에는 주택을 소유하고 있는 것으로 보되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다. 다만, 공공임대주택의 공급, 제46조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표 6 제2호라목에 따른 특별공급의 경우 무주택세대구성원에 해당하는지 여부를 판단할 때에는 제6호를 적용하지 아니한다.

1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우

가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택

나. 85제곱미터 이하의 단독주택

다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에

- 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
 4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
 5. 20제곱미터 이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대 이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.
 6. 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함한다)이 주택을 소유하고 있는 경우
 7. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
 8. 무허가건물[중전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
 9. 소형·저가주택등을 1호 또는 1세대만을 소유한 세대에 속한 사람으로서 제28조에 따라 주택의 공급을 신청하는 경우
 10. 제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권등을 매수한 사람은 제외한다)

※ 당첨자 지위의 범위 (「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호)

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. "당첨자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 아니하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법

제65조제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다.

가. 제3조제2항제1호 및 제5호에 따른 주택에 대하여 해당 사업계획승인일 당시 입주대상자로 확정된 자

나. 제3조제2항제7호가목에 따른 주택에 대하여 해당 관리처분계획인가일 당시 입주대상자로 확정된 자

다. 제3조제2항제7호나목 및 제8호에 따른 주택을 공급받은 자

라. 다음의 지역에서 제19조제5항에 따라 입주자로 선정된 사람

- 1) 법 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)
- 2) 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정되는 조정대상지역(이하 "청약과열지역"이라 한다)

마. 제27조부터 제32조까지, 제35조에서 제49조까지, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제19조에 따라 입주자로 선정된 자(제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 선착순의 방법으로 주택을 공급받는 자는 제외한다)

바. 제26조 또는 제26조의2에 따라 예비입주자로 선정된 자로서 사업주체와 공급계약을 체결한 자(제26조제5항 본문 또는 제26조의2제4항에 따라 최초로 예비입주자를 입주자로 선정하는 경우로서 동·호수 배정의 추첨에 참가하여 동·호수를 배정받고 공급계약을 체결하지 않은 자를 포함한다)

사. 제47조의3에 따라 입주자로 선정된 사람

아. 법 제80조에 따라 주택상환사채를 매입한 자(상환 전에 중도 해약하거나 주택분양 전에 현금으로 상환받은 자는 제외한다)

자. 법 제64조제2항 단서 및 제3항에 따라 한국토지주택공사(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사를 말한다. 이하 같다) 또는 사업주체가 취득한 지위를 양도받은 자

차. 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택(이하 "분양전환공공임대주택"이라 한다)을 공급받은 자

카. 분양전환공공임대주택의 입주자가 퇴거하여 사업주체에게 명도된 주택을 공급받은 자

7의2. "분양권등"이란 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위를 말한다.

가. 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위

나. 주택의 입주자로 선정된 지위

다. 매매를 통해 취득하고 있는 가목 또는 나목의 지위

2-3. 조합가입 및 권리와 의무

□ 조합 가입(표준 규약 제9조)

- 조합원 자격에 해당하는 자로서 조합에 가입하고자 하는 자는 가입신청서 및 사업시행에 필요한 서류를 제출하여야 함.
- 조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구할 경우 이를 제출할 의무가 있으며, 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 해야 함.
- 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도·상속·증여 및 판결 등으로 이전받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 조합원이 행하였거나 조합이 종전의 조합원에게 행한 처분, 청산 시 권리·의무에 관한 범위 등을 포괄 승계함.

※ 조합원 가입 계약서에 포함되어야 하는 사항(법 제11조의3제8항)

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 정한 다음 사항
 - 가. 주택조합 발기인과 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항
 - 나. 법 제11조의2제1항에 따라 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 및 대행 수수료에 관한 사항
 - 다. 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항
 - 라. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항
 - 마. 법 제11조의6에 따른 청약 철회 및 가입비등의 예치·반환 등에 관한 사항

▶ 조합원 지위 이전 시 권리관계를 명확히 함으로써 업무의 혼란을 줄이기 위함.

□ 조합원의 권리와 의무(표준 규약 제10조)

- 조합원은 주택조합이 임의 단체의 성격을 가지고 있는 구성원으로 권리와 의무를 가지고 있음.
- (조합원의 권리) 조합원에게 (1) 사업계획으로 정한 조합주택의 공급 청구권, (2) 총회의 출석권·발언권 및 의결권, (3) 임원과 대의원의 선출권 및 피선출권이 있음.
 - 피선출권은 조합원에 한하며, 조합원 이외의 자(조합원의 세대원 포함, 권한 위임 불가)는 임원 및 대의원으로 선출될 수 없음.

▶ 임원과 대의원의 피선출권을 조합원에게 한하도록 하여, 조합원의 자격시비를 방지하고자 하는 것이며, 조합원 이외의 제3자가 개입하여 사업에 관여하지 못하게 하여 조합의 원활한 사업 추진을 도모하기 위함.

- (조합원의 의무) 조합원에게 (1) 조합원 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등) 등의 납부 의무, (2) 주택조합에 대한 관계 법령 및 규약, 조합 총회 등의 의결사항에 대한 준수 의무가 있음.

▶ 조합원에게 금전적 부담이 되는 사항을 보다 명확히 규정하기 위한 것으로 주택조합별로 더 구체적으로 명시할 수 있음.

- 조합원의 의결권은 평등하며, 조합원 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 않고 있는데, 다만 조합원이 유고로 권한을 행사할 수 없는 경우 예외
 - 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하고 그 권한을 대리로 행사

▣ 재건축·재개발 조합과 마찬가지로 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 관한 분쟁이 많은 점을 감안

2-4. 조합원 지위의 양도 · 탈퇴 · 자격상실 · 제명

□ 조합원 지위의 양도(표준 규약 제11조)

- 조합원이 권리를 양도할 때에는 관계법령에 적합하여야 하며, 관할 시·군·구청에서 양도계약서에 검인을 받아 조합에서 권리의무승계계약서를 작성
 - 양도 즉시 검인 및 권리의무승계계약서를 작성하지 않아서 발생한 불이익에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수 없음.
- 조합은 검인받은 양도계약서 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관하고 조속히 조합설립인가권자에게 조합원변경인가를 신청
 - 양도자는 변경인가를 받을 때까지 조합원 자격을 유지하여야 하며, 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수 있음.
- 양도계약서 및 권리의무승계계약서에는 인감도장으로 날인하여야 하고, 인감증명서를 첨부
 - 인감도장 및 인감증명서를 갈음하여 계약서에 서명하고 본인서명사실확인서를 첨부하는 것으로 대체할 수 있음(본인서명사실 확인 등에 관한 법률)

□ 조합원 탈퇴·자격상실·제명(표준 규약 제12조)

- 조합원의 개인적 사정에 따라 빈번하게 탈퇴가 이루어진다면 사업추진에 지장이 많으므로 원칙적으로 임의탈퇴는 불허

- 다만, 부득이한 사유가 발생하여 조합원이 조합을 탈퇴하고자 할 때에는 15일 이전에 그 뜻을 조합장에게 서면으로 통고하여야 하며, 조합장은 총회 또는 대의원회의 의결로써 탈퇴 여부를 결정해야 함.
- 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실
- 조합원이 (1) 부담금 등을 지정일까지 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우, (2) 조합의 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 막대한 피해를 초래한 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 않아서 조합에 손해를 입힌 경우에는 대의원회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있음.
- 제명 전에 해당조합원에 대해 소명기회를 부여하되, 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 간주함.
- 탈퇴, 제명, 조합원자격의 상실 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 자격정리에 대한 해당 절차 완료 후 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금을 공제한 잔액을 환급청구일(해당 절차 완료 이전 청구한 경우 절차 완료일을 말함)로부터 30일 이내에 지급하되,
- 주택조합 가입에 관한 계약서에 명시된 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기 및 절차 등에 따름(법 제11조의3제8항)

2-5. 조합원 모집 · 추가모집 · 교체

□ 조합원 모집

- 조합원 모집주체는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 함(법 제11조의3제1항)

- 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있음(법 제11조의3제2항)

□ 조합원 추가모집·교체·충원

- 조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없음(영 제22조제1항)
 - 다만, 조합원 수가 주택건설예정세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장에게 추가모집안*을 제출하여 승인 받은 경우 추가모집 가능(영 제22조제1항제1호)
 - * 조합주택건설 예정세대수 및 건설 예정기간, 추가모집 세대수 및 모집기간, 사업계획 승인신청예정일·착공예정일·입주예정일, 가입신청자격·구비서류·신청일시·장소, 조합원 분담금의 납부시기 등
 - 또한, 다음 중 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 충원 가능(영 제22조제1항제2호)

※ 조합원 충원이 가능한 경우 (영 제22조제1항제2호)

- 가. 조합원의 사망
- 나. 법 제15조에 따른 사업계획승인 이후[지역주택조합 또는 직장주택조합이 해당 주택건설대지 전부의 소유권을 확보하지 아니하고 사업계획승인을 받은 경우에는 해당 주택건설대지 전부의 소유권(저당권등의 말소 포함)을 확보한 이후를 말함]에 입주자로 선정된 지위(해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말함)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법 제64조에 따라 전매가 금지되는 경우는 제외
- 다. 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만 이 되는 경우
- 라. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
- 마. 사업계획승인 등의 과정에서 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

- 총원 또는 교체되는 조합원의 자격요건 충족여부의 판단은 조합설립인가 신청일을 기준으로 함(영 제22조제2항). 다만, 상속의 경우에는 조합원 자격요건을 필요로 하지 아니함(영 제22조제1항단서)

▶ 총원 또는 교체되는 조합원의 자격기준 시점을 ‘조합설립인가 신청일’을 기준으로 하는 것은 편법적인 전매행위 등을 방지하여 주택가격 안정 및 실수요자의 내집마련 기회를 확대하고자 하는 것임.

- 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 주택건설사업계획 승인신청일까지 완료하여야 함(영 제22조제3항)

* 주택건설사업계획 승인 이후 조합원 지위 양도·양수 발생시 관할 시·군·구청에서 양도 계약서에 검인을 받는 등 관계법령에 따라 조치하여야 함

※ 조합원 추가모집공고 내용(규칙 제9조)

1. 주택조합의 명칭·소재지 및 대표자의 성명
2. 설립인가번호·인가일자 및 조합원수
3. 법 제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 그 등록사업자의 명칭·소재지 및 대표자의 성명
4. 조합주택건설 대지의 위치 및 대지면적
5. 조합주택건설 예정세대수 및 건설 예정기간
6. 추가모집 세대수 및 모집기간
7. 호당 또는 세대당 주택공급면적
8. 부대시설·복리시설 등을 포함한 사업개요
9. 사업계획승인신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일
10. 가입신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
11. 조합원 분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용부담에 관한 사항
12. 당첨자의 발표일시·장소 및 방법
13. 이종당첨자 또는 부적격당첨자의 처리 및 계약취소에 관한 사항
14. 그 밖에 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하여 요구하는 사항

Q. 조합원 탈퇴 등으로 인하여 조합설립 변경 인가 신청을 하고자 할 경우 주택건설예정세대수의 50퍼센트 미만으로 조합설립 변경인가가 가능한지?

☞ 주택조합은 주택건설예정세대수의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성하여야 하며, 이는 조합설립인가 신청 시부터 사용검사일까지 계속해서 유지되어야 하는 것이므로 건설예정세대수의 50퍼센트 미만으로 조합설립 변경인가는 불가함.

3 주택조합사업의 시행절차 및 정보공개 및 회계감사

3-1. 주택조합사업의 시행절차 개요

- 주택조합사업의 시행절차는 최초 무주택자 또는 전용면적 85㎡이하 1주택 이하 소유자 등(발기인)이 지역주택조합사업을 통한 주택 마련을 목적으로 조합설립인가 이전 임의단체인 가칭 주택조합추진위원회부터 구성하여 시작하고 공동주택을 건설하여 준공 후 조합원들의 조합해산을 끝으로 사업을 마무리

주택조합추진위원회(가칭) → 조합규약 작성 → 토지 사용권원 확보 → 조합원 모집신고 및 공고 → 조합원 모집 → 지구단위계획 수립 → 조합창립총회 → 조합설립인가 → 추가조합원 모집 → 등록사업자와 협약체결 → 사업계획승인 → 조합원 동·호 배정 → 등록사업자와 공사계약 → 착공신고 → 일반분양 → 사용검사 및 입주 → 청산 및 조합 해산

3-2. 주택조합사업의 시행방법

- 주택조합은 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합이며
- 이에 따라, 주택조합은 등록사업자(영 제17조제1항에 따른 요건을 충족한 자에 한함), 지방자치단체, 한국토지공사 또는 지방공사와 공동사업주체가 되어 주택건설사업을 시행할 수 있음(법 제5조, 영 제16조제2항)
- * 주택법에 따른 주택조합은 직접 등록사업자가 되어 주택건설사업을 시행할 수 없음

참고) 등록사업자는 주택조합과 공동사업주체로서 동반자이며, 주택조합의 업무를 대행할 수 있음.

- 등록사업자 선정은 사업의 안정적 진행과 사업성 제고를 위하여 가장 중요한 절차이며, 조합원 총회의 결의사항이므로 조합설립 인가 후 또는 조합창립총회에서 시공사 선정에 대한 총회결의로 정할 수 있음.

참고) 지역·직장주택조합사업은 당해 사업을 추진하는 시행의 역할은 해당 조합에서 담당하며, 주택건설에 대한 시공은 공동사업주체로서 참여하는 등록사업자가 그 역할을 담당함. 따라서, 영 제17조에 따른 주택건설공사를 시공할 수 없는 등록사업자는 지역·직장주택조합사업을 시행할 수 없음.

- 주택조합의 공동주택에 대한 인·허가 등 각종 행정절차 및 설계·시공업체의 선정관리, 주택건설 및 공급 등의 계획수립 등 전문지식이 요구되는 다음의 업무에 대해서는 대행자에게 대행시킬 수 있음(법 제11조의2제2항).

※ 주택조합업무의 대행 업무범위 (법 제11조의2제2항)

1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행
2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행
3. 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원
4. 제15조에 따른 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행
5. 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행
6. 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령으로 정하는 사항
- 가. 총회 일시·장소 및 안건의 통지 등 총회 운영업무 지원
- 나. 조합 임원 선거 관리업무 지원

- 다만, 주택조합의 무분별한 자금 운용을 방지하기 위해 계약금 등 자금의 보관 업무는 「자본시장법」에 따른 신탁업자가 대행하여야 함(법 제11조의2제3항).

- 책임이 없는 무자격 대행업체의 난립으로 사업의 지연 또는 실패로 인한 피해가 발생하는 것을 방지하기 위하여 다음 어느 하나에 해당하는 자로서 5억원 이상의 자본금을 보유한 법인 또는 10억원 이상의 자산평가액을 보유한 개인으로 주택조합업무의 대행자의 자격을 제한하고 있음(법 제11조의2제1항).
- 업무대행자는 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 자신의 귀책 사유로 주택조합(발기인을 포함한다) 또는 조합원(주택조합 가입 신청자를 포함한다)에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있음(법 제11조의2 제5항).

※ 주택조합업무 대행 가능한 자 (법 제11조의2제1항)

1. 「주택법」 제4조에 따른 등록사업자
2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

- 국토교통부장관은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리 보호를 위하여 ‘표준업무대행계약서’를 작성·보급할 수 있음.

3-3. 사업 추진에 대한 보고 및 정보 공개

- 주택조합의 발기인, 조합의 임원이나 공동사업주체인 등록사업자 등에 의해 사업이 주도되어 조합원들은 사업추진에 관한 정확한 정보 확보가 어렵고, 문제가 발생된 이후에나 조합비리 등을 알게 되는 실정이어서, 주택조합사업 추진의 투명성 확보 및 조합원들의 알권리 확대를 위해 사업추진 관련 자료를 작성 후 제출 및 공개하도록 의무화함.

- 업무대행자는 업무 실적보고서를 매 분기의 말일부터 20일 이내에 작성하여 주택조합 또는 주택조합의 발기인에게 제출해야 함(법 제11조의2제4항 및 규칙 제7조의2제2항).

※ 실적보고서를 작성하지 않으면 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

- 주택조합의 발기인 또는 임원은 다음 내용이 포함된 실적보고서를 매 분기의 말일부터 30일 이내에 작성해야 함(법 제12조제1항 및 규칙 제11조 제2항).

※ 실적보고서를 작성하지 않거나, 법에서 규정한 내용을 포함하지 않고 작성할 경우 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

※ 실적보고서 내용 (법 제12조제1항 및 규칙 제11조제1항)

1. 조합원(주택조합 가입 신청자를 포함) 모집 현황
2. 해당 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 현황
3. 그 밖에 조합원이 주택조합의 사업 추진현황을 파악하기 위하여 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항
 - 가. 주택조합사업에 필요한 관련 법령에 따른 신고, 승인 및 인·허가 등의 추진 현황
 - 나. 설계자, 시공사 및 업무대행자 등과의 계약체결 현황
 - 다. 수익 및 비용에 관한 사항
 - 라. 주택건설공사의 진행 현황
 - 마. 자금의 차입에 관한 사항

- 주택조합의 발기인 또는 임원은 다음의 서류 및 자료를 매년 2월말까지 시장·군수·구청장에게 제출해야 함(법 제12조제4항 및 규칙 제11조제6항).

※ 서류 및 자료를 제출하지 않는 경우, 500만원 이하의 과태료 부과

※ 제출 서류 (법 제12조제4항 및 규칙 제11조제5항)

1. 직전 연도의 자금운용 계획 및 자금 집행 실적에 관한 자료
2. 직전 연도의 등록사업자의 선정 및 변경에 관한 서류
3. 직전 연도의 업무대행자의 선정 및 변경에 관한 서류
4. 직전 연도의 조합임원의 선임 및 해임에 관한 서류
5. 직전 연도 12월 31일을 기준으로 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황에 관한 자료

○ 조합규약, 각종 협약서 및 계약서, 의사록, 사업시행계획서, 회계감사보고서, 분기별 사업실적보고서 관련 자료 등이 작성 또는 변경된 후 15일 이내에 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 다른 방법을 병행하여 공개하여야 함(법 제12조제2항).

- 공개대상자료는 전부 공개를 원칙으로 하고, 사업시행계획을 인터넷에 공개하는 경우 조합원 50퍼센트 이상 동의로 개략적인 내용만 공개할 수 있음

※ 공개대상 자료 (법 제12조 및 영 제25조)

1. 조합규약
2. 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
3. 설계자 등 용역업체 선정 계약서
4. 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
5. 사업시행계획서
6. 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
7. 회계감사보고서
8. 분기별 사업실적보고서
9. 제11조의2제4항에 따라 업무대행자가 제출한 실적보고서
10. 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 대통령령으로 정하는 서류 및 관련 자료
 - 가. 연간 자금운용 계획서
 - 나. 월별 자금 입출금 명세서
 - 다. 월별 공사진행 상황에 관한 서류

- 라. 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
- 마. 전체 조합원별 분담금 납부내역
- 바. 조합원별 추가 분담금 산출내역

- 조합원이 조합원 명부(성명, 생년월일, 전화번호, 주소 포함), 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보, 각종 협약서 및 계약서, 의사록, 사업시행계획서 등에 대해 열람·복사 요청하는 경우 발기인·조합임원은 15일내 응해야 함(법 제12조제3항).
- 다만, 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우 「개인정보 보호법」에 의하여야 하며, 주민등록번호 등은 공개하지 않도록 함(법 제12조제5항).
- 조합 구성원의 정보공개청구(열람·복사) 요청은 사용목적 등을 기재한 서면 또는 전자문서로 하여야 함.

3-4. 주택조합 회계감사

- 주택조합은 회계감사를 받아야 하고, 그 감사결과를 관할 시장·군수·구청장에게 보고하며, 이를 인터넷에 게재하는 등 해당 조합원이 열람할 수 있도록 하여야 함(법 제14조의3).
- 주택조합의 회계감사에 대하여는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 감사기준을 적용함.
 - ※ 회계감사를 받지 않는 경우 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금(법 제104조제4호의4)
- 주택조합의 임원 또는 발기인은 계약금 등 해당 주택조합에 관한 모든 수입에 따른 금전의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 조합의 해산인가를 받는 날까지 보관하여야 함(법 제14조의3제2항).
- 회계장부와 증빙서류는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제2호에 따른 정보처리시스템을 통하여 작성하거나 보관할 수 있음.
 - ※ 장부 및 증빙서류를 작성 또는 보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제104조제4호의5)
- 주택조합은 다음에 해당하는 날부터 30일 이내에 회계감사를 받아야 하며, 회계감사를 한 공인회계사는 감사종료일 후 15일 이내에 감사결과를 해당 시장·군수·구청장과 주택조합에 통보하여야 함(영 제26조).
- 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난 날
- 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날부터 3개월이 지난 날

- 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시사용승인을 신청한 날
- 회계감사 결과를 통보 받은 시장·군수·구청장은 감사 내용을 검토하고, 위법 또는 부당한 사항이 있다고 인정할 때에는 그 내용을 해당 조합에 통보하고 시정을 요구할 수 있음(영 제26조제4항)

4 주택조합사업 단계별 추진 방법

4-1. 조합의 발기인 구성 및 사업지 선정

○ 조합의 발기인은 다음과 같은 자격기준 등에 적합(영 제24조의3)하여야 하고, 결격사유(법 제13조제1항)가 없어야 하며, 해당 기준을 갖추지 아니하게 되는 경우 당연 퇴직함(법 제13조제2항)

- 지역주택조합 발기인의 경우

가. 조합원 모집 신고하는 날부터 해당 조합설립인가일까지 다음 어느 하나에 해당할 것(영 제24조의3제1항제1호)

1) 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

나. 조합원 모집 신고를 하는 날의 1년 전부터 해당 조합설립인가일까지 계속하여 해당 지역에 거주할 것

- 직장주택조합 발기인의 경우

가. 조합원 모집 신고하는 날부터 해당 조합설립인가일까지 다음 어느 하나에 해당할 것(영 제24조의3제1항제1호)

1) 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대

를 이루고 있는 사람을 포함] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

나. 조합원 모집 신고를 하는 날 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것

※ 발기인(조합임원)의 결격사유 (법 제13조)

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 사람
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
6. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
7. 해당 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원

※ 지위가 상실된 발기인 또는 퇴직된 임원이 지위 상실이나 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니하며, 주택조합의 임원은 다른 주택조합의 임원, 직원 또는 발기인을 겸할 수 없음

○ 조합의 발기인은 주택을 건설하고자 하는 사업지를 확정하고 주택조합사업 개요, 조합규약 등을 작성하고 사업에 착수할 수 있음

- 발기인(조합)은 등록사업자가 소유하는 공공택지를 주택건설대지로 사용해서는 아니 됨. 다만, 경매 또는 공매를 통하여 취득한 공공택지는 예외로 함 (영 제23조)

- 조합의 발기인은 업무대행자 선정 및 계약을 통해 사업계획 및 조합규약 등을 작성하는데 활용할 수 있음(법 제11조의2)

▣ 조합의 발기인을 구성하는 인원 에 대해 따로 규정하고 있지 않으며 원활한 조합설립업무를 추진하기 위한 역할 분담 등을 고려하여 해당 조합에 적절한 인원으로 구성할 수 있음

- 조합의 발기인은 자금 관리의 안전성, 투명성 등을 확보하기 위해 조합 규약에 명시되는 “○○지역(직장)주택조합”을 명의로 사업자등록번호(부가가치세법 제8조), 등록번호(부동산등기법 제49조)를 부여받음

Q. 설립인가 된 지역주택조합이 해당 주택건설사업대지를 부동산신탁회사에 담보신탁한 후에 사업계획승인을 신청하는 경우, 위탁자인 해당 지역주택조합이 주택건설사업대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 있는지?

☞ 이 경우 위탁자인 지역주택조합은 「주택법」 제16조제4항에 따른 주택건설사업계획의 승인 요건으로서 해당 주택건설대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 없음.

(법제처 법령해석, 안건번호 13-0284, '13.8.21.)

4-2. 조합규약 및 주택조합사업 개요의 작성

□ 조합규약의 의의¹⁾

- 조합규약은 조합에 의한 주택사업을 추진하기 위해 조합의 운영, 결의방법, 조합원의 권리·의무 등의 근본 원칙을 규정하거나 또는 그것을 기재한 서면을 말하는 것으로 조합 총회의 결의에 따라 정해야 하고, 조합설립인가를 받기 위해서는 반드시 작성하여 시장·군수 등에게 제출하여야 함.

1) 송석주 외, 2015, 지역주택조합 이론과 실제

- 조합규약은 조합내부의 근본규범으로 구체적인 조항이 법령의 강행규정에 위배되거나 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되지 않게 유효하여 조합원을 구속하고 조합원들 사이의 계약이 아닌 자치법규라는 법적 성질을 지님.
- 설립인가를 신청한 주택조합의 조합규약이 법령의 규정에 위배되거나 사회질서를 해할 우려가 있음이 명백한 경우, 조합원들을 구속할 수 없을 뿐만 아니라 시장·군수 등은 거부 처분을 할 수 있음.

□ 표준규약을 활용한 조합규약 작성

- 국토교통부는 주택건설사업에 경험이 없는 지역·직장주택조합 및 조합원이 조합규약을 작성할 때 참고자료가 될 수 있는 표준규약을 작성하여 배포하고 있음.
 - 표준규약은 사업별 구체적인 추진절차와 조합원의 권리·의무관계, 주택조합 운영방법, 사업시행방법, 분쟁해결방법 등 주택조합규약에 반영해야 하는 내용을 정리한 예시로 법적 구속력은 없음.
- 조합은 표준규약을 활용하여 조합 특성을 감안한 조합규약을 치밀한 검토와 전체적인 합의절차를 거쳐 관계 법령에 위배되지 않게 신중하게 작성

※ 조합규약에 포함되어야 하는 사항 (영 제20조제2항)

1. 조합의 명칭 및 소재지
2. 조합원의 자격에 관한 사항
3. 주택건설대지의 위치 및 면적
4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항
5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항
6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계
- 6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

7. 사업의 시행시기 및 시행방법
8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항
9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차
10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차
11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법
12. 조합규약의 변경 절차
13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항

※ 조합규약에는 주택법령에서 요구하는 요건 이외에 주택조합의 사업추진 및 조합운영에 필요하다고 판단되는 사항들을 포함시킬 수 있되, 주택법령을 위반하여서는 안 됨.

※ 신고하지 아니하고 조합원을 모집하거나 조합원을 공개로 모집하지 아니한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(법 제 102조 제2호)

□ 주택조합사업 개요의 작성

- 발기인은 주택건설예정지의 도시·군관리계획 등 관련 법령에 부합하도록 주택건설계획(세대수, 평형, 배치 등)안을 검토하고 사업자금 마련, 추진 일정 등의 개략적인 계획을 작성하여 토지 사용권원 확보 및 조합원 모집 신고 등에 활용함
- 해당 사업계획은 도시·군관리계획의 변경, 토지 확보 여부 등에 따라 변경이 불가피하다는 사실을 이해관계자에게 명확히 밝혀야 함

4-3. 토지 사용권원의 확보

- 토지 사용권원이란 토지를 점유 또는 사용, 수익하는 행위를 정당화하는 근거 또는 원인을 뜻하는 말이며 소유권, 지상권, 전세권, 임차권, 사용대차 등이 있음.
 - 대부분 사업주체는 토지 소유주가 자신이 소유하고 있는 토지의 사용을 허락하는 토지사용승낙서를 통해 토지 사용권원을 확보하고 있음.
 - 매매계약서, 매매약정서 등 소유권 이전 계약서로 토지 사용권원이 확보되었다고 판단하기 위해서는 해당 계약서에 계약 잔금을 완납하기 이전이라도 주택건설을 위해 사용할 수 있다는 등의 내용이 포함되어야 함.
- 조합원 모집 신고를 위해서는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상의 토지 사용권원을 확보하여야 하며,
 - 주택조합설립인가를 신청하기 위해서는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상의 토지 사용권원과 15퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 함.

4-4. 지구단위계획 등 사전검토

- 지구단위계획은 해당 구역에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 구역을 체계적·계획적으로 개발·관리하기 위한 도시관리계획을 말함
 - 건축물 등 시설물의 용도, 종류, 규모 등에 대한 제한을 완화하거나 높이, 건폐율 및 용적률을 완화하여 수립할 수 있으며
 - 평면적 토지이용계획과 입체적 건축계획의 중간적 성격을 지닌 계획으로 서로 조화를 이루도록 계획하는데 중점을 둠

- 지역주택조합사업은 지구단위계획을 통해 건폐율 및 용적률 등에 대한 완화 적용을 받을 수 있어야 사업성을 높일 수 있으며,
 - 이러한 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 구역 토지면적(국·공유지는 제외)의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 도시·군관리계획 입안을 제안할 수 있음
- 지역주택조합의 발기인은 도시·군계획, 토지이용계획, 건축기준 및 건축제한 등에 대해 확인하고 지구단위계획 변경 가능 범위에서 사업계획을 마련하는 등 조합사업을 면밀히 추진할 필요
- 시장·군수·구청장은 조합원 모집 신고서를 수리하는 경우에는 해당 지역주택조합사업이 무산되는 경우 조합원의 피해 발생이 불가피한 점을 고려하여 조합주택의 건설 가능 여부를 신중히 검토하여야 하며
 - 이에 따라 지구단위계획(변경) 수립은 주택건설사업계획 승인 이전 또는 동시에 완료되면 되는데 지역주택조합사업의 원활한 추진을 위해서는 조합원 모집 신고 수리 이전단계에서 충분한 검토가 필요함
- ※ 시장·군수·구청장은 도시·군계획 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없음(법 제11조의3제5항제2호)

4-5. 조합원 모집

□ 조합원 모집 신고

- 조합원을 모집하려는 자(모집주체)는 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여 관할 시장·군수·구청장에게 조합원 모집 신고서(규칙 별지 제11호의2서식)를 작성하여 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 함(법 제11조의3제1항).

- 발기인은 조합원 모집 신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 보며, 이 경우 발기인은 주택조합 가입 신청자와 동일한 권리와 의무가 발생(법 제11조의3제7항).

※ 조합원 모집 신고서에 다음의 서류를 첨부(규칙 제7조의3)

1. 조합 발기인 명단 등 조합원 모집 주체에 관한 자료
 - 1의2. 주택조합 발기인이 영 제24조의3제1항에 따른 자격이 있음을 증명하는 자료
2. 주택건설예정지의 지번·지목·등기명이자 및 도시·군관리계획상의 용도
 - 2의2. 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류
3. 다음 각 목의 사항이 모두 포함된 조합원 모집공고안
 - 가. 주택 건설·공급 계획 등이 포함된 사업의 개요
 - 나. 토지의 사용권원 또는 소유권의 확보 현황(확보면적 및 확보비율 등을 말한다) 및 계획
 - 다. 조합 자금관리의 주체 및 계획
4. 조합가입 신청서 및 계약서의 서식
5. 업무대행자를 선정한 경우에는 다음 각 목의 서류
 - 가. 영 제24조의2에 따른 자본금 또는 자산평가액을 보유하고 있음을 증명하는 서류(자산평가액의 경우에는 자산평가서를 포함한다)
 - 나. 업무대행계약서

- 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 계속해서 모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있음(법 제11조의3제2항)
- 시장·군수·구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없음(법 제11조의3제5항)
 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

○ 시장·군수·구청장은 조합원 모집 신고서를 접수하고 15일 이내에 신고
의 수리 여부를 결정·통지하여야 함(규칙 제7조의3제4항)

- 신고를 수리하는 경우에는 신고대장에 관련 내용을 적고, 신고인에게 신고
필증을 발급하여야 함(규칙 제7조의3제5항)

□ 조합원 모집공고 및 광고

○ 조합원 모집주체는 조합원 모집 신고가 수리된 이후 다음의 구분에 따른 방법으로 모집공고를 하여야 함(규칙 제7조의4)

1. 지역주택조합: 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 조합원 모집 대상 지역의 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문 및 관할 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지에 게시
2. 직장주택조합: 조합원 모집 대상 직장의 인터넷 홈페이지에 게시

※ 조합원 모집공고에 포함되어야 하는 사항(규칙 제7조의4제2항)

1. 조합 발기인 등 조합원 모집 주체의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다)
2. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자를 선정한 경우에는 업무대행자의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다)
3. 주택건설예정지의 지번·지목 및 면적
4. 토지의 사용권원 또는 소유권의 확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획
5. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간
6. 조합원 모집세대수 및 모집기간
7. 조합원을 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기별 모집세대수 등 조합원 모집에 관한 정보
8. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
9. 조합가입 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소
10. 계약금·분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용부담에 관한 사항
11. 조합 자금관리의 주체 및 계획
12. 조합원 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법
13. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항
14. 조합가입 계약일·계약장소 등의 계약사항

15. 동·호수의 배정 방법 등에 관한 사항
- 15의2. 동·호수는 법 제15조에 따른 사업계획승인일 이후에 배정한다는 사실과 구체적인 배정 시기의 결정 및 통지 방법
16. 조합설립인가 신청일(또는 신청예정일), 사업계획승인 신청예정일, 착공 예정일 및 입주예정일
17. 조합원의 권리·의무에 관한 사항
18. 그 밖에 추가분담금 등 조합가입 시 유의할 사항으로서 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

* 조합원 모집주체는 모집공고에 포함되어야 하는 사항 외에 조합가입 신청자가 알아야 할 사항 및 그 밖의 필요한 사항을 조합가입 신청장소에 게시한 후 별도의 안내서를 작성하여 조합가입 신청자에게 교부하여야 함(규칙 제7조의4제3항)

- 모집주체는 주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우에는 다음 사항을 포함하여야 하며(법 제11조의5제1항), 해당 내용은 일반인이 쉽게 인식할 수 있도록 9포인트 이상이고 제목은 다른 내용보다 20퍼센트 이상 크게 표기하여야 함(영 제24조의4제3항)

※ 조합원 모집광고에 포함되어야 하는 사항(법 제11조의5제1항)

1. "지역주택조합 또는 직장주택조합의 조합원 모집을 위한 광고"라는 문구
2. 조합원의 자격기준에 관한 내용
3. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율
4. 그 밖에 조합원 보호를 위하여 대통령령으로 정하는 내용
 - 가. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
 - 나. 조합원 모집 신고 수리일

※ 조합원 가입 권유 및 모집광고 시 금지행위(법 제11조의5제2항)

1. 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하게 하는 행위

2. 법 제5조제4항에 따른 협약이나 법 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. 시공자가 선정되지 않았음에도 선정된 것으로 오해하게 하는 행위

※ 조합원 가입 권유 및 모집광고 시 금지행위를 위반한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(법 제102조 제2호의2)

- 모집주체는 해당 주택조합의 인터넷홈페이지가 있는 경우 조합원 모집광고를 시작한 날부터 7일 이내에 광고한 매체 및 기간을 표시하여 그 인터넷 홈페이지에 해당 광고를 게재하여야 함(영 제24조의4제4항)

□ 조합원 가입 설명의무

- 모집주체는 주택조합 가입에 관한 계약서에 포함되는 내용을 주택조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 함(법 제11조의4제1항)
- 모집주체는 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 서면으로 확인받아 주택조합 가입 신청자에게 교부하여야 하며, 그 사본을 5년간 보관하여야 함(법 제11조의4제2항)

※ 설명의무, 확인서면 교부·보관의무를 위반한 자는 1천만원 이하의 과태료를 부과함(법 제106조제2항제3호)

□ 조합원 가입 계약

- 조합원 모집주체와 주택조합 가입 신청자는 다음의 내용이 포함된 주택 조합 가입에 관한 계약서(모집주체가 정한 서식)를 작성하여야 함(법 제 11조의3제8항)

※ 주택조합 가입 계약서에 포함되어야 하는 사항 (법 제11조의3제8항)

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 정한 다음 사항
 - 가. 주택조합 발기인과 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항
 - 나. 법 제11조의2제1항에 따라 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다) 및 대행 수수료에 관한 사항
 - 다. 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항
 - 라. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항
 - 마. 법 제11조의6에 따른 청약 철회 및 가입비등의 예치·반환 등에 관한 사항

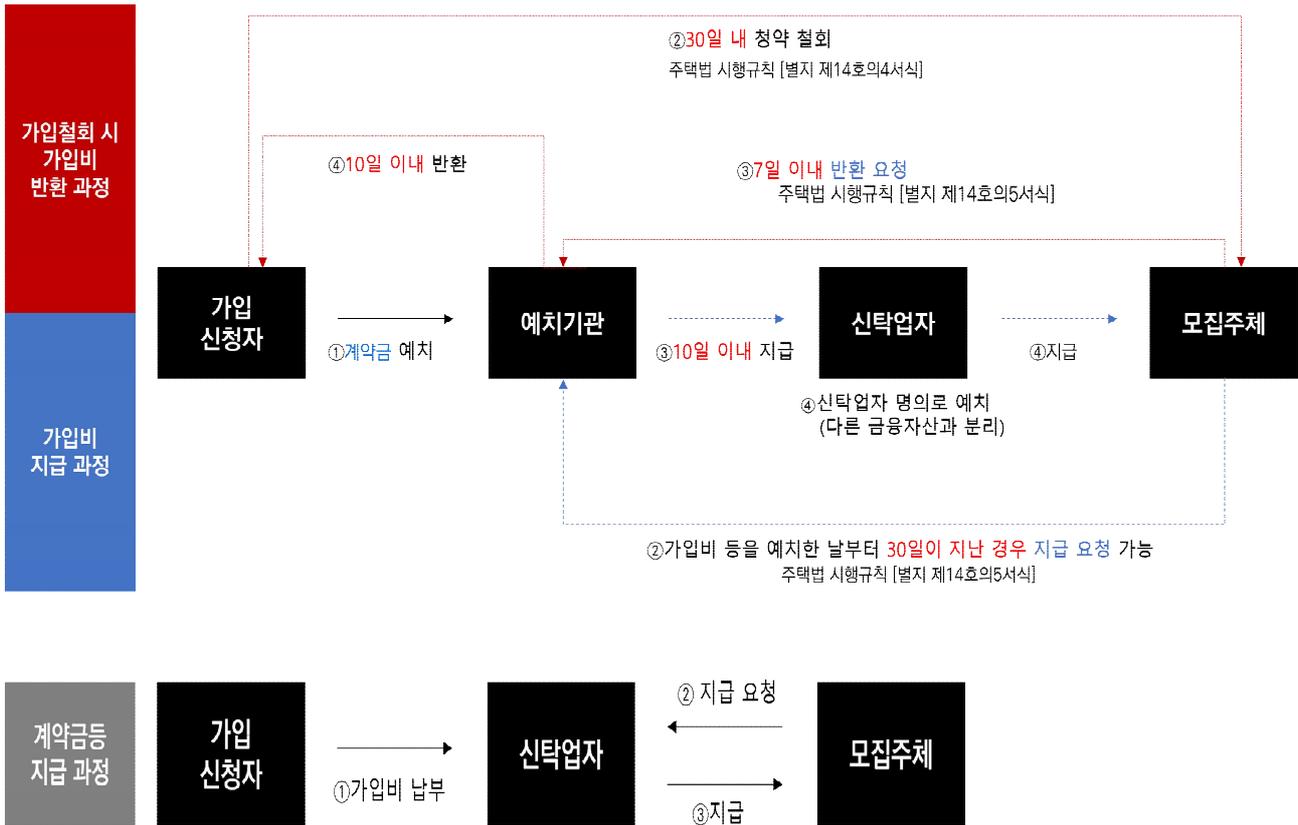
- ※ 주택조합 가입에 관한 계약서 작성의무를 위반한 자는 1천만원 이하의 과태료를 부과함(법 제106조제2항제2호)

- 모집주체는 주택조합 가입 신청자가 주택조합 가입을 신청하는 때에 납부하는 일체의 금전(이하 “가입비등”이라 함)을 예치기관에 예치하여야 함(법 제11조의6제1항)

- ※ 가입비등을 예치하도록 하지 아니한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(법 제102조 제2호의3)

- 모집주체는 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행, 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서, 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자 중에서 예치기관을 정하여 계약을 체결하여야 함(영 제24조의5제2항)
- 예치기관은 주택조합 가입 신청자의 가입비등 예치신청서를 제출받은 경우 모집주체와 주택조합 가입 신청자에게 예치증서를 발급하고, 가입비등은 예치기관 명의로 예치해야 하고, 이를 다른 금융자산과 분리 관리해야 함(영 제24조의5제4항 및 제5항)
- 예치기관은 가입비등의 예치·지급 및 반환 등에 필요한 업무를 수행함에 있어 「전자서명법」 제2조제2호 및 제6호에 따른 전자서명 및 인증서(서명자의 실제 이름을 확인할 수 있는 것을 말함)로 신청인의 본인 여부를 확인해야 함(영 제24조의7제5항)
- 주택조합 가입 신청자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있음(법 제11조의6제2항 및 제3항)
 - 주택조합 가입 신청자가 청약을 철회하는 경우 청약 철회 요청서(규칙 별치 제14호의4서식)를 모집주체에게 제출해야 하며, 모집주체는 청약 철회 요청서를 제출받는 즉시 접수하고 접수일자가 적힌 접수증(규칙 별치 제14호의4서식)을 주택조합 가입 신청자에게 발급해야 함(영 제24조의6)
 - 모집주체는 주택조합 가입 신청자의 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 하며, 예치기관의 장은 가입비등의 반환 요청일로부터 10일 이내에 가입비등을 예치한 자(주택조합 가입 신청자)에게 반환하여야 함(법 제11조의6제5항)

< 자금 납부 및 반환 >



※ 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비 등의 반환을 요청하지 아니한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처함(법 제102조 제2호의4)

지역·직장주택조합제도 설명자료

■ 주택법 시행규칙 [별지 제11호의5서식] <신설 2020. 7. 24.>

조합 가입 계약 설명 확인서

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

모집주체	조합명			
	대표자		전화번호	
	조합 주소			
사업개요	주택건설 예정대지	주소		
		면적 (㎡)		
	주택건설 예정 세대수			
	조합원 수	전체:	명(가입설명일 기준 모집인원수:	명)
	조합설립인가 신청(예정)일			
조합원의 자격기준	주택소유	[]	무주택 또는 주거전용면적 85㎡이하 주택(분양권 포함) 1채 소유	
	세대주	[]	충족	
	거주요건	[]	조합설립인가 신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 계속 거주	
	중복가입	[]	본인이나 배우자가 같은 또는 다른 주택조합에 미가입	
분담금 등 각종 비용의 납부	납부시기			
	납부방법			
	납부금액			
주택건설 대지의 확보 현황	전체 토지확보 면적 및 비율(㎡, %)			
	· 토지소유권 면적 및 비율(㎡, %)			
	· 토지사용권원 면적 및 비율(㎡, %)			
가입철회, 조합탈퇴 및 환급에 관한 사항	주택조합 가입 신청자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있고, 모집주체는 주택조합 가입 신청자가 청약 철회를 한 경우 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청해야 함			
	조합원 탈퇴 및 환급에 관한 사항은 주택조합 조합규약을 통해 확인			
그 밖의 사 항	1. 주택조합의 발기인 및 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항			
	2. 업무대행자가 선정된 경우 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말함) 및 대행수수료에 관한 사항			
	3. 사업비 명세 및 자금조달계획에 관한 사항			
	4. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항			

「주택법」 제11조의4 및 같은 법 시행규칙 제7조의5에 따라 위와 같이 모집주체가 주택조합 가입 계약서에 포함된 사항을 설명하여 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 확인합니다.

년 월 일

모집주체

주소

대표자

주택조합 가입 신청자

(서명 또는 인)

(서명 또는 인)

210mm × 297mm [백상지 (80g/㎡)]

■ 주택법 시행규칙 [별지 제 14호의 2서식] <신설 2020. 7. 24.>

가입비등 예치신청서

주택조합 가입 신청자	성명	전화번호
	주소	
모집주체	조합명	
	대표자	전화번호
	조합 주소	
예치금액	₩ (금 원)	
신청인의 계좌		
신탁업자의 계좌		

「주택법 시행령」 제24조의5제3항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제1항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치해 줄 것을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

예치기관의 장
(지점장) 귀하

예치기관이 주의해야 할 사항

1. 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우 지체 없이 주택조합 가입 신청자에게 예치증서를 내주어야 합니다.
2. 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 가입비등 예치증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에 통지해야 합니다.
3. 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

■ 주택법 시행규칙 [별지 제 14호의 3서식] <신설 2020. 7. 24.>

가입비등 예치증서

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

예치번호			
신청인			
수령인	[] 모집주체 [] 주택조합 가입 신청자		
예치기관명		계좌번호	
예치금액	₩	(금	원)
예치이율	연 %	관리수수료	₩

「주택법 시행령」 제24조의5제5항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치하였음을 증명합니다.

년 월 일

예치기관의 장
(지점장)

직인

예치기관이 주의해야 할 사항

1. 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우 지체 없이 주택조합 가입 신청자에게 예치증서를 내주어야 합니다.
2. 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 본 증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에게 통지해야 합니다.
3. 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/m²]

■ 주택법 시행규칙 [별지 제14호의4서식] <신설 2020. 7. 24.>

청약 철회 요청서

주택조합 가입 신청자		성명	
		주소	전화번호
청약철회 의사표시		()주택조합에 가입하기 위한 가입비등을 예치기관에 예치한 날부터 30일 이내에 해당 주택조합의 가입에 관한 청약을 철회함	
가입현황	가입비등 예치금액	₩ (금 원)	
	예치번호 /예치일		

「주택법 시행령」 제24조의6제1항 및 같은 법 시행규칙 제10조의3제1항에 따라 위와 같이 주택조합 가입에 관한 청약 철회를 요청합니다.

년 월 일

주택조합 가입 신청자

(서명 또는 인)

모집주체
(업무대행자)

귀하

..... 자 르 는 선

접수증

접수번호			접수일자	
주택조합 가입 신청자	성명		주소	

위와 같이 상기 주택조합 가입 신청자의 청약 철회 요청서를 접수하였습니다.

모집주체

주소

대표자

(서명 또는 인)

210mm × 297mm [백상지 80g/m²]

지역·직장주택조합제도 설명자료

■ 주택법 시행규칙 [별지 제14호의5서식] <신설 2020. 7. 24.>

가입비등 지급 요청서 반환 요청서

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

모집주체	조합명		
	대표자	전화번호	
	조합 주소		
요청내용	요청사항	<input type="checkbox"/> 지급	<input type="checkbox"/> 반환
	요청사유	<input type="checkbox"/> 예치한 날부터 30일 경과	<input type="checkbox"/> 청약철회 의사표시
예치금액	₩ (금 원)		
예치번호 /예치일			
입금계좌	<input type="checkbox"/> 모집주체(신탁업자) <input type="checkbox"/> 주택조합 가입 신청자		

「주택법 시행령」 제24조의7 및 같은 법 시행규칙 제10조의4에 따라 위와 같이 가입비등의 지급 또는 반환을 요청합니다.

년 월 일

신청인

(서명 또는 인)

예치기관의 장
(지점장) 귀하

첨부서류	1. 가입비등 지급 요청인 경우: 「주택법」 제11조의2제3항에 따른 신탁업자의 업무대행계약서 사본 2. 가입비등 반환 요청인 경우: 청약 철회 요청서 사본
------	--

예치기관이 주의해야 할 사항

- 예치기관의 장은 모집주체가 주택조합 가입 신청자의 동의를 받아 가입비등의 지급을 요청하는 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 모집주체의 업무대행자인 신탁업자에게 지급해야 합니다.
- 예치기관의 장은 주택조합 가입 신청자가 모집주체의 동의를 받아 가입비등의 반환을 요청하는 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 주택조합 가입 신청자에게 반환해야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

4-6. 주택조합 창립총회

- 총회는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분하며, 조합장이 소집함. 다만 창립총회는 주택조합 추진위원회(가칭, 임의단체) 위원장 또는 그 직무를 대행하는 자나 발기인 등이 소집함.
- 총회의 의결을 요하는 사항 (규칙 제7조제5항 등)
 - 조합규약(영 제20조제2항 각 호의 사항에 한함)의 변경
 - 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
 - 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결
 - 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자(이하 “업무대행자”라 한다)의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결
 - 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결
 - 조합임원의 선임 및 해임
 - 사업시행계획의 결정 및 변경
 - ※ 단, 법령에 의한 변경 및 인·허가과정에서 변경된 경우 제외
 - 사업비의 조합원별 분담 명세
 - 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고
 - 업무대행자 선정·변경 및 업무대행계약의 체결
 - 예산 및 결산의 승인
 - 기타 주택법령 및 이 규약 또는 조합설립 인가조건에서 총회의 의결을 요하는 사항
 - 업무규정, 회계규정, 보수규정, 선거관리규정 등 조합내부 규정의 제정 및 개정

▣ 사업시행에 있어 핵심적인 사항은 가급적 총회에서 조합원 스스로가 결정하도록 해야 함.

4-7. 주택조합 설립인가

- 다수의 구성원이 주택을 마련하기 위하여 지역·직장 주택조합을 설립(인가받은 내용의 변경 또는 조합해산)하고자 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 함(법 제11조제1항)
- 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하고 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하여야 함(법 제11조제2항)
- 다만, 직장주택조합으로서 조합주택의 건설을 시행하지 아니하고 국민주택을 공급받고자 하는 경우에는 주택조합설립인가를 받을 필요가 없고, 관할 시장·군수·구청장에게 주택조합설립 신고로 가능하며, 신고한 내용을 변경하거나 조합해산을 할 때도 신고로 가능(법 제11조제5항)

□ 주택조합의 설립인가 신청

- 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받기 위해서는 인가신청서에 필요한 서류를 첨부하여 주택조합의 주택건설대지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 함(영 제20조제1항)

※ 주택조합설립인가 신청은 인터넷(세움터: cloud.eais.go.kr)으로도 가능

참고) 지역(직장)주택조합사업은 법 제15조에 따른 사업계획승인대상만 가능(법 제11조제1항)하므로, 건축허가대상인 300세대 미만의 주상복합 아파트건 설사업은 지역·직장주택조합사업으로 추진 불가

- 지역·직장주택조합의 경우 필요한 서류(영 제20조제1항제1호 및 규칙 제 7조제2항 및 제3항)
 - (1) 창립총회의 회의록
 - (2) 조합장선출동의서
 - (3) 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약
 - (4) 조합원 명부
 - (5) 다음의 사항이 포함된 사업계획서
 - 조합주택건설예정세대수
 - 조합주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자
 - 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획)상의 용도
 - 대지 및 주변 현황
 - (6) 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였 음을 증명하는 서류(토지사용승낙서 포함)
 - (7) 주택건설대지의 15퍼센트 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보하였음 을 증명하는 서류(등기부등본)
 - (8) 고용자가 확인한 근무확인서(직장주택조합에 한함)
 - (9) 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류

- 설립신고에 의한 직장주택조합의 경우 필요한 서류 : 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합을 설립하고자 하는 자는 직장주택조합설립신고서에 다음의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출해야 함(법 제11조제5항)
 - (1) 조합원 명부
 - (2) 조합원이 될 자가 당해 직장에 근무하는 자임을 증명할 수 있는 서류 (소속 직장의 장이 확인한 서류에 한함.)
 - (3) 무주택자임을 증명한 서류 (「주택공급에 관한 규칙」 제33조에 따라 청약저축 가입자에게 단체 공급하므로 소형주택 등 주택소유자는 조합원 불가)

[참고] 구비서류 첨부하는 이유

1. 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약

- ▶ 조합규약에 동의함을 자필로 연명하도록 한 것은 조합이 임의로 조합원의 도장 날인 등의 방법으로 처리하지 못하도록 연명의 방법을 명시함으로써 조합원이 직접 동의 여부를 표시하게 하여 추후 분쟁을 방지하고자 함.

2. 조합원 명부

- ▶ 주택건설예정세대수의 50퍼센트 이상을 조합원으로 구성(최소 20인 이상)하여야 하며, 조합원의 자격을 확인하기 위한 기초자료 확보

3. 사업계획서

- ▶ 조합주택건설예정세대수, 조합주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도, 대지 및 주변 현황을 기재
- ▶ 설립인가권자가 사업계획서에 기재된 사항에 대한 확인 및 검토를 철저히 함으로써 토지소유권 확보가 불가능하거나 도시·군관리계획상 사업추진이 불가능한 부지를 조합주택건설예정지로 하여 사업을 추진함에 따른 사업지연 및 중단 등의 부작용을 방지하고자 하는 것임.

4. 주택건설대지의 80퍼센트 이상의 토지사용승낙서

- ▶ 주택조합은 등록사업자 소유 토지를 경매 또는 공매로 매입하는 경우 외에는 주택건설대지로 사용할 수 없음(공공택지에 한정, 영 제23조제2항).

* 토지사용승낙서 확보비율 산정은 해당 주택건설대지 면적(국·공유지 포함) 기준임.

참고) 경·공매: 민사집행법, 국세징수법, 지방세법에 의한 경·공매로, 신탁사 등의 자체 공개매각 등은 해당되지 않음.

Q. 조합설립인가 신청 시 첨부하여야 할 80퍼센트 이상의 토지에 대한 토지사용승낙비율 산정 시, 공동소유 필지의 경우 그 소유자 전체의 토지사용승낙이 있어야 하는지 여부?

☞ 해당 사업대지에 공유토지가 포함되어 있는 경우에는 그 지분율에 따라 토지승낙비율을 산정함.

Q. 조합설립인가 신청을 위한 토지사용승낙(사용권원 확보) 시 일부 토지가 가처분 결정되어 있는 경우, 가처분권자의 승낙을 얻어야 하는지?

☞ 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상의 토지사용승낙서류를 첨부하도록 하고 있으나, 해당 토지의 가처분권자의 승낙까지 얻도록 하고 있지는 않음.

주택조합 변경인가 신청 : 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부

주택조합 해산인가 신청 : 조합원의 동의를 받은 정산서를 첨부

주택조합 설립인가

- 조합설립인가권자인 시장·군수·구청장은 법 또는 관계 법령에 따른 건축 기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획에 부합하는지 여부, 이미 수립되어 있는 토지이용계획, 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부를 종합적으로 검토하여

인가여부를 결정하도록 하고 있으며,

- 해당 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 하여 편법적인 조합원 모집 및 분양방식으로 활용되고 있는 연합주택조합을 결성할 수 없도록 하고 있음.
- 시장·군수·구청장은 주택조합의 설립 또는 변경을 인가한 때에는 주택조합설립인가대장에 이를 적고 주택조합(설립·변경)인가필증을 신청인에게 발급하여야 하며,
 - 주택조합의 해산을 인가하거나 주택조합의 설립인가를 취소한 때에는 주택조합설립인가대장에 그 내용을 적고, 주택조합설립인가 필증을 회수하여야 함.

4-8. 토지 소유권의 확보

- 지역·직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우에는 일반적인 분양주택사업과 달리 ‘사업계획승인 신청 시’ 주택건설대지의 전부의 소유권을 확보하여야 함(법 제21조제1항)
 - 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획 결정이 필요한 사업의 경우 95퍼센트 이상의 소유권 확보로 가능
 - 주택건설대지 중 국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 그 소유권을 확보한 것으로 봄(법 제21조제1항제1호).

Q. 지역주택조합사업의 사업계획승인 신청 시 주택건설대지에 국공유지가 포함되어 있는 경우, 이를 포함하여 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 하는지?

☞ 사업대지에 국공유지가 포함되는 경우에는 이를 포함하여 주택건설대지의 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 함.

- 국가 또는 지방자치단체는 소유 토지를 매각하거나 임대하는 경우에는 국민주택규모의 주택을 50퍼센트 이상으로 건설하거나 주택조합이 주택을 건설하는 경우 등에 우선적으로 매각 또는 임대할 수 있음(법 제30조 제1항 및 영 제41조)
- 국공유지를 매수하거나 임차한 자가 매수일(또는 임차일)로부터 2년 이내에 주택을 건설하지 아니하는 경우 환매하거나 임대계약을 취소할 수 있음(법 제31조)

4-9. 조합원 추가·충원 모집

- 주택조합 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없음. 다만, 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우 추가모집을 할 수 있음(영 제22조제1항제1호)
- 조합원 추가모집의 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 사업계획승인 신청일까지 하여야 함(영 제22조제3항)
- 사업계획승인 이전 조합원 충원이 가능한 경우(영 제22조제1항제2호)
 - 1) 조합원의 사망, 2) 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만인 되는 경우, 3) 조합원이 무자격자로 판명되어 자격

을 상실하는 경우, 4) 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

- 사업계획승인 이후 입주 이전까지 조합원 총원이 가능한 경우(영 제22조 제1항제2호)
 - 1) 조합원의 사망, 2) 해당 주택건설대지 전부의 소유권(저당권등은 말소되어야 함)을 확보한 이후 양도·증여 또는 판결 등으로 입주자로 선정된 지위가 변경된 경우, 3) 조합원의 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만인 되는 경우, 4) 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우, 5) 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원 수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우
- 공동주택 사용검사 또는 임시사용승인 이후 잔여주택(일반공급분 중 미계약분 포함)이 30세대 이상이면 주택공급에 관한 규칙에 따라 입주자모집 승인을 받아 공개모집하고, 30세대 미만인 경우 공개적인 방법으로 선착순 모집 가능

Q. 조합원의 탈퇴, 자격상실, 상속, 지위 매매 등에 따른 승인 받은 조합원 수에 대한 총원은 언제까지 가능한지?

☞ 해당 조합주택에 대하여 법 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 위한 조합원 자격에 해당하는지 확인을 마친 후에는 더 이상 총원 불가

4-10. 등록사업자(시공자)와 협약

- 주택조합은 등록사업자와 공동사업주체로서 법 제15조에 따른 사업계획 승인을 신청하여야 하며 사업계획 승인 신청 전에 당사자 간에 책임에 관한 사항에 대하여 주택법 및 동법 시행령이 정하는 범위에서 협약이 체결되어 있어야 함(영 제16조제2항)

※ 조합과 등록사업자의 협약사항 (영 제16조제1항제3호)

- 가. 대지 및 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)의 사용·처분
- 나. 사업비의 부담
- 다. 공사기간
- 라. 그 밖에 사업 추진에 따르는 각종 책임 등 사업 추진에 필요한 사항

- 시공사(등록사업자)와 협약체결하여 건설하는 공동주택은 조합원에게 우선 공급하며, 남는 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 주택법령에 따라 일반에게 분양할 수 있음(법 제11조제4항 및 제6항)
- 등록사업자에게는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 가한 손해를 배상할 책임이 있음(법 제11조제4항)
 - * 주택조합의 입장에서 등록사업자와 체결된 협약은 파기 또는 수정이 어렵기 때문에 협약내용에 따라 조합사업의 성패가 좌우될 수 있음을 명확히 인지하고 진행하여야 함
- 영 제16조에 따르면, 주택조합이 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하고자 하는 경우에는 영 제17조제1항 각 호에 의한 「시공능력이 있는 등록사업자」
 - 또는 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 중 「건축공사업 또는 토목건축공사업으로 등록한 건설업자」와 공동으로 사업을 시행할 수 있으며, 이 경우 등록사업자 및 건설업자는 자체적으로 시공을 하여야 함.

※ 등록사업자의 주택건설공사 시공기준 (영 제17조제1항)

1. 자본금이 5억원(개인인 경우에는 자산평가액 10억원) 이상
2. 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 및 토목 분야기술자 3명 이상을 보유하고 있을 것. 이 경우 같은 표에 따른 건축기사 및 토목 분야 기술자 각 1명이 포함되어야 함
3. 최근 5년간의 주택건설 실적이 100호 또는 100세대 이상

4-11. 사업계획승인

□ 사업계획승인 신청<근거: 법 제15조 및 영 제16조>

- 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 함(법 제15조제2항)

※ 사업계획승인을 신청하는 경우 첨부서류 (영 제27조제6항제1호)

- 가. 신청서
- 나. 사업계획서
- 다. 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도
- 라. 공사설계도서. 다만, 대지조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당하며, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령*으로 정하는 도서로 한다.
 - * (규칙 제12조제2항 별표2) 위치도, 지형도, 주단면도, 평면도
- 마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 제97조제6항제3호의 사항을 적은 서류(법 제24조제2항에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)
- 바. 제16조 각 호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우만 해당하며, 법 제11조제1항에 따른 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제16조제1항제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

- 사. 법 제19조제3항에 따른 협의에 필요한 서류
- 아. 법 제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류
- 자. 주택조합설립인가서(주택조합만 해당한다)
- 차. 법 제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당한다)
- 카. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류(규칙 제12조제4항)
 - 1. 간선시설 설치계획도(축척 1만분의 1부터 5만분의 1까지)
 - 2. 영 제43조제1항에 따라 작성하는 설계도서 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 도서(주택의 설계도서 작성기준에 따름)

※사업계획승인 신청시 구비요건 (영 제16조제2항)

- 1. 등록사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자일 것
 - 가. 영 제17조제1항 각 호의 요건을 모두 갖춘 자(시공능력이 있는 등록사업자)
 - 나. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자
- 2. 주택조합이 주택건설대지의 소유권을 확보하고 있을 것. 다만, 지역주택조합 또는 직장주택조합이 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 경우로서 법 제21조제1항제1호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획의 결정이 필요한 사업인 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하고 있을 것
- 3. 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 "저당권등"이라 함)의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소할 것. 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 경우는 예외로 함
- 4. 주택조합과 등록사업자 간에 다음 각 목의 사항에 대하여 법 및 이 영이 정하는 범위에서 협약이 체결되어 있을 것
 - 가. 대지 및 주택(부대시설 및 복리시설을 포함한다)의 사용·처분
 - 나. 사업비의 부담
 - 다. 공사기간

라. 그 밖에 사업 추진에 따르는 각종 책임 등 사업 추진에 필요한 사항

※ 단, 위의 제3호와 제4호는 소유권을 확보한 대지에 대해서만 적용함

Q. 설립인가 된 지역주택조합이 해당 주택건설사업대지를 부동산신탁회사에 담보신탁한 후에 사업계획승인을 신청하는 경우, 위탁자인 해당 지역주택조합이 주택건설사업대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 있는지?

☞ 이 경우 위탁자인 지역주택조합은 「주택법」 제21조제1항에 따른 주택건설사업계획의 승인 요건으로서 해당 주택건설대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 없음.

(법제처 법령해석, 안건번호 13-0284, '13.8.21.)

참고) 일반적인 분양주택건설사업은 해당 대지면적의 80퍼센트 이상에 대한 사용권원을 확보한 경우 사업계획승인 신청이 가능하고 나머지 20퍼센트에 대하여는 「사업계획승인 후」 매도청구*소송을 통해 확보할 수 있으나,

- 지역(직장)조합사업에서는 사업계획승인 신청시 해당 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상에 대한 토지소유권을 확보하도록 하고 사업계획승인 후 잔여 5퍼센트 이하에 대한 소유권은 매도청구소송을 통해 확보 가능

* 매도청구권 : 소송절차를 통해 개인의 재산권을 강제로 취득할 수 있는 권리

□ 사업계획승인 <근거: 법 제15조>

- 사업계획승인의 신청을 받은 사업계획승인권자는 정당한 사유가 없는 한 60일 이내에 승인여부를 사업주체에게 통보하여야 함(영 제30조제1항).
- 사업계획승인권자는 사업계획을 승인한 때에는 이에 관한 사항을 고시해야 하며(법 제15조제6항), 자격이 있는 것으로 확인된 조합원의 명단을 지체 없이 주택청약업무수행기관(한국부동산원)에 통보해야 함(주택공급에 관한 규칙 제57조제1항)

Q. 등록사업자가 기 사업계획승인을 얻은 사업대지를 취득하여 지역주택조합사업으로 변경 추진하고자 할 경우, 사업계획 변경을 통해 지역주택조합사업이 가능한지?

☞ 일반 주택건설사업과 지역주택조합사업은 사업주체, 사업계획승인요건 등 사업추진절차 및 주택공급절차 등의 사업방식이 다르므로 주택건설사업자가 기 승인을 받은 사업계획을 지역주택조합이 승계하여 조합사업으로 추진할 수는 없을 것임.

□ 조합주택의 규모

<근거: 법 제35조, 영 제46조제1항, 「주택조합 등에 대한 주택규모별 공급 비율에 관한 지침」 제4조>

- 지역·직장주택조합이 건설하는 주택 중 해당 조합원에게 공급되는 주택에 대하여는 건설호수의 75퍼센트 이상을 국민주택규모 이하(일반분양분은 예외)로 건설하여 공급하여야 함.
- 다만, 주택조합에서 조합원에게 공급하고 남은 세대에 대하여는 별도 주택규모를 제한하지 아니함.

4-12. 매도청구

- 사업주체가 주택건설사업계획승인을 얻은 경우 해당 사업에 필요한 대지를 그 소유자로부터 매수할 수 있도록 매도청구권을 부여함(법 제22조)
 - 이는 주택의 건설·공급을 통해 국민의 주거안정과 주거수준의 향상이라는 공익을 달성하기 위해 해당 대지 소유자의 의사에 반하여 그 재산권이 박탈되며 정당한 보상을 받고 사업주체에게 소유권을 넘기도록 특별히 규정함
- 지역주택조합의 경우 사업계획승인을 신청하기 위해서는 주택건설대지의 95퍼센트 이상의 소유권을 확보하여야 하며, 사업계획승인을 얻은 경우 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도 청구 가능
- 사업주체는 사업계획승인의 효력을 얻은 후 지체 없이 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자에게 시가로 매도할 것을 서면 등으로 요청하여 사전협의*를 진행하여야 함

* 사업주체가 협의를 위해 매매가격 또는 그 산정을 위한 상당한 근거를 제시하는 등 구체적으로 노력하여야 하며, 대지 소유자가 어떤 태도를 보였는지 등은 매도청구권 행사를 위해 사업주체가 증명책임을 지게 됨

- 사전협의개시일로부터 3개월이 경과하면 매도청구권을 행사할 수 있으며, 협의기간만료일로부터 2개월 내에 소제기를 하여야 함(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조제2항)
- 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자가 있는 곳을 확인하기 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 매도청구권을 행사할 수 있음(법 제23조)

4-13. 조합원 주택 우선 공급(동·호 배정)

□ 조합주택의 우선 공급방법

- 주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 해당 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 이 경우 동·호의 배정은 조합규약 또는 총회결의 등에 따라 결정
 - 조합가입 시 희망에 따라 평형을 결정할 수 있으며, 해당 평형별 경쟁이 발생하는 경우 추첨 등 공정한 방법으로 동·호를 배정하여야 함
 - 조합원이 납입할 부담금은 동·호수 배정에 따라 변경 될 수 있고 공동사업 주체인 등록사업자와 시공계약에 따라 최종적으로 확정 가능함
- ※ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 부동산을 공급 받는 자로 선정된 지위에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 부동산 거래 신고사항을 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 함

- 설립신고를 한 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 해당 조합원에게 우선 공급할 수 있음(법 제11조).
 - 사업주체는 국민주택을 입주자모집공고일 현재 설립 신고된 직장주택조합(조합원이 20명 이상인 직장주택조합으로 한함)에 그 건설량의 40퍼센트의 범위 안에서 우선공급(이하 "단체공급"이라 한다)할 수 있음.
 - 단체공급을 받음으로써 그 주택조합의 남은 조합원 수가 20명에 미달하는 경우에는 주택의 단체공급 신청에 있어서 그 수를 제한하지 아니함(「주택공급에 관한 규칙」 제33조).
- 국민주택을 단체공급받으려는 직장주택조합의 조합원은 주택청약종합저축에 가입하여 매월 약정납입일에 월납입금을 6회 이상 납입한 자이어야 하며, 직장주택조합은 다음 각 호의 서류를 사업주체에게 제출하여야 함.
 1. 주택조합설립신고필증사본
 2. 조합원의 주택청약종합저축 통장 사본(이 경우 해당 직장주택조합의 조합장은 원본을 확인하여야 함.)
- 사업주체는 단체공급에 경쟁이 있으면 다음 각 호의 순위에 따라 공급하여야 함. 다만, 같은 순위에서 경쟁이 있는 때에는 신청조합원의 평균저축총액이 많은 조합에 우선 공급해야 함.
 1. 제1순위 : 당해주택건설지로부터 4km이내에 조합원의 직장이 있는 조합
 2. 제2순위 : 당해주택건설지로부터 8km이내에 조합원의 직장이 있는 조합
 3. 제3순위 : 당해주택건설지역에 조합원의 직장이 있는 조합

□ 지역·직장조합주택의 전매제한

- 지역·직장주택조합원의 경우 설립인가를 받은 이후에는 원칙적으로 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없음. 다만, 영 제22조제1항제2호에 따라 사업계획승인 이후(토지소유권을 모두 확보한 경우에 한함)에 입주자로 선정된 지위가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우에는 조합원 충원이 가능함. 다만, 투기과열지구지정에 따라 전매가 금지된 경우에는 제외됨.
- 투기과열지구 안에서 조합주택의 입주자로 선정된 지위는 사업계획승인 이후부터 소유권 이전등기를 완료한 때까지 양도·증여 또는 판결 등으로 변경할 수 없음.
- 직장주택조합이 다른 사업주체로부터 단체공급을 받은 경우 전매제한 등은 사업주체로서 우선 공급받은 경우와 달리 일반공급 받은 당첨자와 동일하게 적용됨

4-14. 등록사업자와 공사계약

- 주택조합은 등록사업자와 협약 체결한 후 사업계획승인을 얻은 후 공사계약을 체결하게 되며, 이 경우 대부분 기존 체결된 협약을 기반으로 공사계약을 맺음
- 협약 이후 사업계획승인절차를 진행하는 과정에서 변경되는 내용이 많이 발생할 수 있고, 이에 따라 조합과 등록사업자가 입장차*가 더욱 커질 수 있어, 조합은 이런 상황을 협약체결 이전에 면밀히 검토 필요함

* 조합은 이미 투입된 비용이 많아 착공이 빠를수록 좋겠지만, 등록사업자는 빠른 착공보다 더 높은 시공비를 받는 것이 중요할 수 있음

4-15. 시공보증 및 분양보증

- 조합주택을 건설하는 과정에서 조합원수와 건립세대가 정확히 일치하는 경우는 거의 없기 때문에 조합원에게 분양하고 남은 나머지 세대에 대하여는 일반에게 분양할 수 있음.
 - 분양 세대가 30호(세대) 이상일 경우에는 입주자모집공고 승인을 얻어 일반 분양을 하여야 하며, 30호(세대) 미만인 경우에는 임의 분양할 수 있음(법 제54조, 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항 단서).
- 주택조합사업은 조합원을 위한 시공보증과 일반분양자를 위한 분양보증 등 2가지 유형의 보증이 필요함.
 - 분양주체인 주택조합이 분양보증을 하는 것은 자기보증이라는 모순이 발생

※ (주택분양보증) 당해 주택의 분양(사용검사 포함)의 이행 또는 납부한 입주금의 환급을 책임지는 보증

※ (조합주택 시공보증) 주택조합과 공동으로 사업을 시행하는 등록사업자가 파산 등의 사유로 당해 조합주택에 대한 시공책임을 이행할 수 없게 되는 경우에 시공을 이행하거나 일정금액을 납부하는 보증

- 주택조합이 착공과 동시에 일반 분양분에 대한 입주자를 모집하기 위해서는 분양보증을 받아야 입주자모집승인을 받을 수 있으며, 사업주체는 입주자모집 승인신청을 할 때 분양보증서를 첨부하여야 함(「주택공급에 관한 규칙」 제15조제1항).

4-16. 착공

- 사업계획승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사에 착수하여야 함. 다만, 대통령령이 정하는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 그 사유가 종료된 날부터 1년의 범위 안에서 그 공사의 착수기간을 연장할 수 있음(법 제16조제1항, 영 제31조).
- 공사 착수 시에는 착공신고서를 포함한 서류 및 도서를 첨부하여야 하며, 착공 연기 시에는 착공연기신청서를 제출하여야 함. 이러한 사항들을 위반하여 공사에 착수하지 아니하는 경우 해당 사업계획승인권자는 사업계획승인을 취소할 수 있음(법 제16조제2항부터 제5항까지).

Q. 주택조합이 주택건설대지에 대한 소유권을 모두 확보하지 못한 경우에도 착공이 가능한지?

☞ 사업계획승인을 받은 해당 주택건설대지에 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지가 포함되어 있으면 해당 매도청구 대상 대지에 대하여는 그 대지의 소유자가 매도에 대하여 합의를 하거나 매도청구에 관한 법원의 승소판결(판결이 확정될 것을 요하지 아니한다)을 받은 경우에만 공사를 시작할 수 있을 것임.

4-17. 일반분양

〈근거: 「주택공급에 관한 규칙」 제3조제2항, 제23조, 제28조 등〉

- 조합주택사업에서 건립세대가 조합원수를 초과하는 경우 조합원에서 우선 공급하고 남은 세대에 대해서는 일반에게 분양할 수 있으며, 이 경우 해당 주택은 조합원 전원의 총유에 속하는 것이므로 총유물의 관리 및 처분에 관하여 규약 또는 조합원 총회의 결의가 있어야 함
- 일반에게 분양하는 세대가 30세대(호) 이상일 경우에는 입주자모집공고 승

인을 얻어 공개모집의 방법(특별공급, 우선공급, 일반공급 등의 기준 적용)으로 공급하여야 하며

- 30세대(호) 미만인 경우에는 임의 분양을 할 수 있으며, 이 경우 수분양자에 대한 별도의 자격요건은 정해져 있지 않음
- 주택 사용검사 이전 조합원 자격을 확인하도록 하고 있으며 이 과정에서 부적격자가 발생하는 경우 해당 주택과 기존 일반공급에서 분양이 완료되지 아니한 주택을 합산하여 30세대(호) 이상일 경우에는 다시 입주자 모집공고 승인을 얻어 공급하여야 함

4-18. 사용검사

- 공사가 완료되면 관할 기초자치단체장의 사용검사를 받아야 함(법 제49조 제1항).
- 사용검사는 승인된 사업계획의 내용과의 적합여부를 확인하는 법적 절차이며, 신청일로부터 15일 이내에 하여야 하며(영 제54조 제3항 및 제4항), 사용검사를 받지 않으면 주택에 입주할 수 없음.

4-19. 소유권 보존등기 및 이전등기

- 각 조합원들에게 귀속되는 건물에 대하여는 각 조합원이 소유권보존등기를 하고 있으며, 대지에 대하여는 주택조합이 각 조합원에게 신탁해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 함.
- 일반 분양되는 건물 부분은 주택조합 명의로 소유권보존등기가 이루어진 뒤, 일반분양자에게 소유권이전등기를 함.

4-20. 주택조합 청산 및 해산

- 입주 및 등기절차가 완료된 후 주택조합의 해산절차를 밟아야 함. 조합 규약에는 사업종결 시 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등에 관한 사항들이 필히 포함(영 제20조제2항제10호)되도록 하고 있으며, 해산은 이에 근거하여 시행함.
- 조합의 해산 시 총회의 의결을 거쳐 회계 보고가 이루어져야 하며(규칙 제7조제5항), 조합은 (1) 주택조합 해산인가신청서, (2) 조합원의 동의를 얻은 정산서를 첨부하여 해당 시장·군수·구청장에게 조합해산을 신청하여 인가를 받아야 함(법 제11조제1항, 영 제20조제1항, 규칙 제7조).
- 다만, 조합설립인가 후 3년이 지나는 날까지 사업계획승인을 받지 못하거나 모집신고 후 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 받지 못하는 경우, 총회 의결을 거쳐 사업의 해산 또는 종결 여부를 결정하여야 함(법 제14조의2 제1항 및 제2항).
- 총회가 개최되기 7일 전까지 목적, 안건, 일시 및 장소를 정하여 조합원 또는 주택조합 가입신청자에게 통지하여야 하며(법 제14조의2 제3항), 해산 또는 종결을 결의하는 경우, 청산인을 선임하고(법 제14조의2 제4항) 시장·군수·구청장에게 통지하여야 함(법 제14조의2 제5항).
- ※ 법 제14조의2제3항을 위반하여 총회의 개최를 통지하지 아니한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처함(법 제104조 제4호의3)

4-21. 주택조합에 대한 감독<근거: 법 제14조>

- 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 주택공급에 관한 질서를 유지하기 위하여 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 국가가 관리하고 있는 행정전산망 등을 이용하여 주택조합 구성원의 자격 등에 관하여 필요한

사항을 확인할 수 있음.

- 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 그 조합의 구성원이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우 및 주택법 또는 주택법에 따른 명령이나 처분에 위반한 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있음.
 - 설립인가를 취소할 경우 시장·군수·구청장은 청문을 실시(법 제96조)
 - 주택조합에 대한 지도·감독권자 : 시장·군수·구청장
- 시장·군수·구청장은 모집주체가 이 법을 위반한 경우 시정요구 등 필요한 조치를 명할 수 있음(법 제14조제4항)

4-22. 주택조합 보고·검사 등<근거: 법 제93조>

- 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 필요하다고 인정하는 때에는 이 법에 의한 인가·승인 또는 등록을 한 자에게 필요한 보고를 하게 하거나 관계공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 할 수 있음.
 - 이 경우 검사하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 함.
- 사업장에 출입하여 필요한 검사를 할 경우에는 검사 7일전까지 검사 일시, 검사 이유 및 검사 내용 등 검사계획을 피검사자에게 통지하여야 함 (긴급한 경우나 사전통지 시 증거인멸 등으로 검사 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 통지하지 아니할 수 있음).

5 주요 제도개선 사항(‘16~20년)

5-1. 2016. 8. 12. 시행 제도

① 주택조합 업무대행자 지정(법 제11조제8항 및 제9항)

- 주택조합의 업무대행자를 공동사업주체인 시공사 또는 주택건설 등록사업자, 정비사업전문관리업자 등으로 한정하고, 업무대행자는 거짓·과장의 방법으로 조합 가입 알선행위를 하지 아니하도록 함

⇒ 이 법 시행(2016.8.12) 후 대행계약을 체결하는 업무대행자부터 적용

② 주택조합 자료의 공개 의무자 확대(법 제12조 및 제13조)

- 주택조합 사업추진 관련 자료의 공개의무자를 조합임원 외에 주택조합을 설립하려는 발기인으로 확대하고, 조합의 구성원에게 정보공개청구권을 부여하며, 조합임원이 될 수 없는 자의 결격사유를 정함

⇒ 이 법 시행(2016.8.12) 후 임원을 선임하는 경우부터 적용

5-2. 2017. 6. 3. 시행 제도

① 조합 탈퇴 및 환급 청구(법 제11조제7항부터 제9항까지)

- 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있고, 탈퇴한 조합원(제명 조합원 포함)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 비용의 환급을 청구할 수 있음.

⇒ 이 법 시행(2017.6.3) 후 최초로 주택조합설립인가(변경 인가를 포함)를 받아 설립된 주택조합부터 적용

② 조합업무대행자의 업무범위(법 제11조의2제2항)

- 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행
- 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행
- 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원
- 사업계획승인 신청 등 사업계획승인을 위한 업무의 대행
- 그 밖에 총회의 운영업무 지원 등 국토교통부령('17.6.3 공포·시행 예정)으로 정하는 사항

⇒ 이 법 시행(2017.6.3) 후 주택조합 업무대행 계약을 체결하는 경우부터 적용

③ 조합업무대행자의 의무(법 제11조의2제3항)

- 주택조합 업무를 대행하는 자는 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선해서는 안되며, 자신의 귀책사유로 조합 및 조합원에게 손해를 입힌 경우 그 손해에 대해 배상할 책임이 있음.

④ 조합원 모집 신고 및 공개모집 의무화(법 제11조의3)

- 지역·직장주택조합설립 인가를 받기 위해 조합원을 모집하려는 경우나 조합의 설립 인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하고자 하는 경우에는 해당 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집해야 함.
- 공개모집 이후 조합원 탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있음.

- 조합원 모집 시기, 모집 방법, 모집 절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집에 필요한 사항은 국토교통부령(‘17.6.3일 공포·시행)으로 정함.

⇒ 이 법 시행일(‘17.6.3) 이전에 조합설립인가 신청을 한 경우나 이 법 시행일 이전에 주택조합설립인가 신청을 하기 위하여 일간신문에 조합원 모집 공고를 하여 조합원을 모집한 경우에는 이를 적용하지 않음.

⑤ 조합원 모집 신고 수리 거부(법 제11조의3제5항)

- 시장·군수·구청장은 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없음.
 - 이미 신고된 사업대지의 일부 또는 전부가 중복되는 경우
 - 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
 - 법 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 이 법령에 위반되는 경우
 - 신고한 내용이 사실과 다른 경우

⑥ 시공보증 의무화(법 제14조의2)

- 주택조합이 공동사업주체인 시공사를 선정할 경우 그 시공사가 국토교통부령(2017.6.3 공포·시행)이 정하는 기관의 시공보증서를 주택조합에 제출하고, 시장·군수·구청장은 착공신고서 접수 시 이를 확인하여야 함

5-3. 2020. 7. 24. 시행 제도

① 주택조합의 토지확보 요건 강화(법 제11조제2항, 제11조의3제1항)

- 주택조합이 관할 시·군·구청에 조합원 모집 신고를 할 경우 해당 주택건설대지의 50퍼센트 이상 사용권원을 확보하도록 하고,
- 주택조합설립인가를 신청할 경우에도 기존 요건인 80퍼센트 이상 토지 사용권원 확보 외에 15퍼센트 이상 토지 소유권을 추가로 확보하도록 함

⇒ 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)하는 경우부터 적용

② 가입 계약상의 중요사항 설명의무 부과(법 제11조의4)

- 조합원 모집주체는 주택조합 가입 신청자에게 조합원 자격기준 등 계약상의 중요사항*을 사전 설명하도록 하고, 그 내용을 계약서에 명시하며, 이에 관한 서면 확인서 교부 및 보관토록 함

* 사업개요, 조합원 자격기준, 분담금 등 각종 비용, 토지확보현황, 탈퇴 및 환급 등

⇒ 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)하는 경우부터 적용

③ 조합원 모집 광고 관련 준수사항 규정(법 제11조의5제1항부터 제3항까지)

- 조합원 모집주체가 모집 광고를 할 경우에는 광고 내용에 토지확보 현황, 조합원 자격기준 등을 반드시 포함하도록 하고,
- 거짓·과장 등 방법으로 조합 가입을 권유하거나 모집 광고를 하지 못하도록 조합원 모집 시 금지행위를 구체적으로 규정함

④ 주택조합의 발기인에 대한 자격요건 강화(법 제11조의3제6항 및 제7항)

- 조합사업의 책임성 제고를 위해 주택조합의 발기인이 조합원 모집 신고 시 갖추어야 할 자격요건*을 대통령령에서 정하도록 하고, 그 자격을 갖추지 못하면 발기인 지위를 상실토록 하고,

* (예) 조합원 모집신고일 현재 동일 생활권 1년 이상 계속 거주 & 무주택 또는 주거전용 면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주

- 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날 주택조합에 가입한 것으로 보며, 가입비 납부 등 그 주택조합의 가입 신청자와 동일한 권리와 의무를 부담하게 함

⇒ 법 시행 후 최초로 조합원 모집신고(변경 신고는 제외한다)하는 경우부터 적용

⑤ 주택조합의 추진실적 공개의무 부과(법 제11조의2제4항)

- 조합 운영상의 투명성을 제고하기 위해 주택조합, 주택조합의 발기인 및 주택조합의 업무대행자는 분기마다 실적보고서를 작성하여 조합원에게 공개하도록 함

⑥ 업무대행자의 자본금 요건 신설 및 자금보관업무 위탁 의무화(법 제11조의2제1항부터 제3항까지)

- 업무대행자의 손해배상 책임을 담보하기 위해 조합업무를 대행하기 위한 최소한의 자본금 요건을 상향*하고,

* (예) 등록사업자 자본금요건(법인은 3억원, 개인은 자산평가액 6억원) → 업무대행자 자본금요건(법인은 5억원, 개인은 자산평가액 10억원)

- 주택조합의 무분별한 자금 운용을 방지하기 위해 주택조합 또는 주택조합

발기인의 자금보관업무를 「자본시장법」에 따른 신탁업자가 대행하도록 함

⑦ **조합임원의 겸직금지**(법 제13조제4항)

- 조합사업이 원활히 추진될 수 있도록 조합임원은 다른 조합의 임원, 직원 또는 발기인을 겸할 수 없도록 함

⇒ 법 시행 후 최초로 선임되는 조합 임원부터 적용

⑧ **주택조합의 해산절차 마련**(법 제14조의2제1항부터 제5항까지)

- 조합사업이 장기간 지연될수록 조합원이 납부한 분담금 환급이 어려워진다는 점을 고려하여 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년 이내 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 결의를 통해 사업의 종결여부를 결정하도록 함
- 또한, 주택조합의 설립인가를 받은 날부터 3년 이내 사업계획 승인을 받지 못하면 총회 결의를 통해 해산여부를 결정하도록 함

⇒ 법 시행 당시 모집신고 후 설립인가 전이면 시행일을 모집 신고 수리일로 보며, 설립인가 후 사업계획승인 전이면 시행일을 설립인가일로 봄

⑧ **회계서류 보관 의무화**(법 제14조의3제2항)

- 회계감사의 실효성 제고를 위해 주택조합 또는 주택조합의 발기인은 회계장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 조합 해산인가일까지 보관하도록 함

5-4. 2020. 12. 11. 시행 제도

① 조합 가입 철회 및 가입비 등의 반환(법 제11조의6)

- 주택조합 가입 신청자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 청약을 철회할 수 있으며, 이 경우 가입비등을 전액 반환받을 수 있도록 함

⇒ 이 법 시행일(20.12.11) 이후 최초 조합원 모집 신고분부터 적용

지역·직장주택조합 표준규약서

2022. 5.

국 토 교 통 부

목 차

제1장 총 칙	1
제1조(명칭)	1
제2조(목적)	1
제3조(사무소)	1
제4조(사업시행지역의 위치 및 면적)	1
제5조(조합규약의 변경)	2
제6조(조합원의 권리·의무에 관한 사항의 고지 등)	2
제6조의 2(관련 자료의 공개)	2
제7조(용어의 정의)	4
제2장 조합원	5
제8조(조합원의 자격)	5
제9조(조합가입 및 철회)	6
제10조(조합원의 권리와 의무)	7
제11조(조합원 지위의 양도)	7
제12조(조합원의 탈퇴·자격상실·제명)	8
제13조(조합원의 모집)	9
제14조(조합원의 추가모집·교체)	10
제3장 임원	11
제15조(임원의 수와 피선출권)	11
제16조(임원의 선출)	12
제17조(임원의 임기)	12
제18조(임원의 결격사유 및 자격상실 등)	12
제19조(임원의 직무 등)	13
제20조(임원의 사임 및 해임 등)	14
제21조(임직원의 보수 등)	15

제4장 총회, 대의원회, 이사회 16

제22조(총회의 설치) 16
제23조(총회의 의결사항) 18
제24조(총회의 의결방법) 18
제25조(대의원회의 설치) 19
제26조(대의원회의 직무) 20
제27조(대의원회의 소집) 20
제28조(대의원회의 의결방법) 20
제29조(이사회의 설치) 20
제30조(이사회의 사무) 20
제31조(이사회의 소집) 21
제32조(이사회의 의결 방법) 21
제33조(감사의 이사회 출석권한 및 감사요청) 21
제34조(회의록 작성 및 관리) 21

제5장 조합회계 22

제35조(조합의 회계) 22
제36조(재원) 22
제37조(부담금의 부과 및 징수) 22
제38조(자금의 운영 및 관리) 23
제39조(조합의 회계감사) 23
제40조(시행방법) 25
제41조(사업시행기간) 25
제42조(업무대행자의 선정 및 업무대행계약) 25
제43조(시공자의 선정 및 사업시행계약) 26
제44조(공동사업주체인 시공자의 의무) 27
제45조(기성금 지급) 27
제46조(부동산의 신탁) 28
제47조(부기등기) 28
제48조(조합주택의 공급) 29

제49조(일반분양) 29
제50조(입주자로 선정된 지위의 전매 등) 29

제7장 완료조치 30

제51조(입주 등) 30
제52조(조합의 해산) 31
제53조(청산인의 임무) 32
제54조(채무변제 및 잔여재산의 처분) 32
제55조(관련서류의 이관) 32

제8장 보 칙 32

제56조(다른 규정의 적용) 32
제57조(규약의 해석) 33
제58조(소송 관할) 33

부 칙 33

< 참고사항 >

【 표준규약의 활용방법 】

지역·직장주택조합은 주택법령에 따른 다수의 무주택자(주거전용면적 85제곱미터 이하 주택소유자 포함)가 조합을 설립하여 사업부지를 확보하고 주택법령에 따라 사업부지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 조합설립인가를 받은 후 시공자와 함께 주택건설사업을 시행하는 제도이다.

표준규약은 주택건설사업에 경험이 없는 지역·직장주택조합 및 조합원이 규약을 작성함에 있어 그 사업의 구체적인 추진절차와 조합원의 권리·의무관계, 주택조합 운영방법, 사업시행 방법, 분쟁해결 방법 등 주택조합의 규약에 반영되어야 할 방법을 예시하는 하나의 가이드라인으로 법적 구속력은 없다.

표준규약은 주택조합·시공사·사업부지의 특징과 여건 등에 따라 각자의 실정에 맞도록 추가·삭제·수정할 수 있다. 그러나 조합원의 권익과 관계되는 사항에 대한 규정완화 등은 치밀한 검토와 전체적인 합의절차 등을 거쳐 신중하게 정하는 것이 바람직하며 관계법령에 위반되어서는 아니된다. 표준규약에서 사용된 용어 또는 기호의 정의는 다음과 같다.

【주】: 표준규약에 직접 규정한 사유와 관계법령의 근거 및 해당 조항이 지니는 의의와 성격을 설명하였고, 실제 규약 작성 시 주의해야 할 내용·기준·범위 및 출처 등을 설명한 것임.

○ : 표준규약에 직접 규정하기 어려운 사항으로 명칭 및 사업부지의 위치, 대표자 성명, 구체적인 수치 등을 주택조합에서 기재해야 할 사항임.

제1장 총 칙

제1조(명칭) 조합의 명칭은 ○○○지역(직장)주택조합(이하“조합”이라 한다)이라 한다.

【주】「주택법」에 따라 지역주택조합, 직장주택조합의 명칭 사용.

제2조(목적) 이 규약은 「주택법」에 따른 지역(직장)주택조합 사업에 관한 필요한 사항을 정하여 조합원의 권익을 보호하고 사업추진이 원활히 이루어지도록 함으로써 조합원 주거생활의 안정을 도모함을 목적으로 한다.

제3조(사무소) 조합의 주된 사무소는 ○○(시·도) ○○(시·군·구) ○○(읍·면) ○○(로·길) ○○○에 둔다.

제4조(사업시행지역의 위치 및 면적)

① 조합의 주택건설대지는 ○○(시·도) ○○(시·군·구) ○○(읍·면) ○○(로·길) ○○○번지 외 ○○필지로서 사업부지의 총면적은 ○○○○㎡으로 한다. 단, 본 사업의 시행 상 필요할 경우 대지의 총면적이 다소 증감할 수 있다.

② 조합은 당해 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 한다.

【주】「주택법 시행령」 제20조의 내용을 반영하여 주택조합의 설립인가 시 필수적으로 조합의 주택건설대지를 특정하도록 함. 다만, 진입로부지 매수, 사업부지 감소 등 사업시행 상 필요하여 사업부지의 면적변경(증감)이 있을 수 있음.

【주】「주택법 시행령」 제20조 (주택조합의 설립인가 등) 참조 : 주택조합설립인가·변경인가 또는 해산인가를 받고자 하는 자는 인가신청서에 필요 서류를 첨부하여 조합주택건설대지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 함.

제5조(조합규약의 변경) 조합규약은 조합원 총회에서 제24조에 따른 총회의 의결 방법에 따라 변경한다.

【주】 조합규약의 변경은 「주택법 시행규칙」 제7조제5항에 따라 총회의 의결사항에 해당함.

제6조(조합원의 권리·의무에 관한 사항의 고지 등)

① 조합은 조합원의 권리·의무에 관한 사항(변동사항을 포함한다. 이하 같다)을 조합원에게 성실히 고지하여야 한다.

【주】 조합원 모집 시, 모집주체는 주택조합의 사업개요, 조합원 자격기준, 분담금 납부시기 및 납부방법 등의 사항을 조합 가입 신청자가 이해할 수 있도록 설명하여야 하며, 이에 대한 확인서를 서면으로 확인받아 교부, 보관하여야 함(「주택법」 제11조의4 참조).

【주】 「주택법」 제11조의4에 따른 설명의무 및 확인, 교부, 보관 의무 위반시 1천만원 이하의 과태료

② 조합이 제1항에 따라 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 고지하는 때에는 이 규약에서 따로 정하는 것을 제외하고는 다음 각 호에 따른다.

1. 관련 조합원에게 등기우편으로 통지하여야 한다. 등기우편이 주소불명 등의 사유로 반송된 경우에는 제2호의 조치로 통지에 갈음한다.
2. 조합 사무실 또는 인터넷(조합 또는 시청·군청·구청·홈페이지 등을 말한다. 이하 같다.)에 3월 이상 비치하거나 게재하는 등의 조치를 하여 관련 조합원이 이를 열람할 수 있도록 하여야 한다.

【주】 조합이 조합원의 권리·의무에 관한 사항을 사전에 성실히 고지하도록 하여 조합원의 권익을 보장하도록 하고 집행부의 독단적인 조합운영을 차단할 수 있도록 함.

제6조의 2(관련 자료의 공개)

① 조합은 다음 각 호의 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개하여야 한다.

1. 조합규약
 2. 공동사업주체의 선정 및 주택조합이 공동사업주체인 등록사업자와 체결한 협약서
 3. 설계자 등 용역업체 선정 계약서
 4. 조합총회 및 이사회, 대의원회 등의 의사록
 5. 사업시행계획서
 - 6 해당 주택조합사업의 시행에 관한 공문서
 7. 회계감사보고서
 8. 분기별 사업실적보고서
 9. 「주택법」 제11조의2제4항에 따라 업무대행자가 제출한 실적보고서
 10. 그 밖에 주택조합사업 시행에 관하여 「주택법 시행령」으로 정하는 다음의 서류 및 관련 자료
 - 가. 연간 자금운용 계획서
 - 나. 월별 자금 입출금 명세서
 - 다. 월별 공사진행 상황에 관한 서류
 - 라. 주택조합이 사업주체가 되어 법 제54조제1항에 따라 공급하는 주택의 분양신청에 관한 서류 및 관련 자료
 - 마. 전체 조합원별 분담금 납부내역
 - 바. 조합원별 추가 분담금 산출내역
- ② 제1항에 따른 서류 및 다음 각 호를 포함하여 주택조합사업의 시행에 관한 서류와 관련자료를 조합원이 열람·복사 요청을 한 경우 조합은 15일 이내에 그 요청에 따라야 한다. 이 경우 복사에 필요한 비용은 실비의 범위에서 청구인이 부담한다.
1. 조합원 명부
 2. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권 확보 비율 등 토지 확보 관련 자료
 3. 그 밖에 「주택법 시행령」으로 정하는 서류 및 관련 자료
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 공개 및 열람·복사 등을 하는 경우에는 「개인정보 보호법」에 따르며, 그 밖의 공개 절차 등 필요한 사항은 「주택법 시행규칙」에 따른다.
- ④ 조합은 원활한 사업추진과 조합원의 권리보호를 위하여 연간 자금운용 계획

및 자금 집행실적 등 다음의 자료를 매년 정기적으로 조합원에게 공개하여야 한다.

1. 직전 연도의 자금운용 계획 및 자금 집행 실적에 관한 자료
2. 직전 연도의 등록사업자의 선정 및 변경에 관한 서류
3. 직전 연도의 업무대행자의 선정 및 변경에 관한 서류
4. 직전 연도의 조합임원의 선임 및 해임에 관한 서류
5. 직전 연도 12월 31일을 기준으로 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황에 관한 자료

【주】 조합원의 권익 보장을 위해 매년 정기적으로 시장·군수·구청장에게 제출하도록 한 자료를 조합원에게도 공개하도록 함.

제7조(용어의 정의) 이 규약에서 사용하는 용어의 의미는 다음과 같다.

1. 조합운영비 : 조합사무실의 운영, 임직원의 급여, 기타 경비에 사용하기 위하여 조합원들이 납입하는 금액
2. 토지매입비 : 사업대상 토지구입을 위해 조합원이 납입하는 금액
3. 건축비 : 건축을 위한 직·간접 공사비로 조합원이 납입하는 금액
4. 부담금(조합비) : 조합운영비, 토지 매입비, 건축비 등 조합의 사업추진을 위해 조합원이 조합에 납입하는 일체의 금액
5. 1차 조합원 : 조합원 모집신고 후 조합에 가입한 조합원
6. 2차 조합원 : 조합설립인가 당시의 조합원 또는 이들의 지위를 승계한 자
7. 3차 조합원 : 조합설립인가 후 추가모집승인을 받아 조합에 가입한 조합원

【주】 조합의 사업형태에 따라 조합원들이 조합에 납입하는 금액의 성격을 명확히 할 필요가 있음. 조합운영비 등을 별도로 징구하지 않는 조합이 있을 수 있으며, 조합의 형편에 따라 필요한 사항을 정하면 될 것임.

제2장 조합원

제8조(조합원의 자격) 조합원의 자격요건은 주택법령에서 정한 조합원의 자격요건을 말하며, 다음 각 호와 같다.

1. 지역주택조합의 조합원

가. 다음 1), 2)의 요건을 모두 갖춘 사람

1) 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(「주택법 시행규칙」 제8조1항에 따른 지위를 포함한다. 이하 가.에서 같다)하지 아니한 세대의 세대주로서 다음의 어느 하나에 해당할 것

가) 「주택법 시행규칙」 제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 나)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

나) 「주택법 시행규칙」 제8조에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

2) 조합설립인가 신청일 현재 「주택법」 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것

2. 직장주택조합의 조합원

가. 다음 1), 2)의 요건을 모두 갖춘 사람

1) 1. 지역주택조합의 조합원 가.에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 지역주택조합의 조합원 요건 가. 중 1)에 해당하는 세대주로 한정한다.

2) 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것

3. 조합원 자격의 예외

지역·직장주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 인하여 세대주자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에는 조합원자격이 있는 것으로 본다.

【주】 조합원자격의 규정은 법 제11조제7항 및 영 제21조 등에 규정된 중요한 사항이므로 주택법령 등에서 정하는 구체적인 사항을 추가하도록 하고, 동일 지역의 범위는 동일한 특별시, 광역시, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다) 이어야 함.

【주】 조합원 자격의 지속적인 유지여부는 전산검색에 의하여 확인될 것이고, 추후 2차 조합원 및 조합원 변경의 요건 역시 1차 조합원과 동일한 조건을 유지하도록 명확하게 제시되어야 할 것임.

제9조(조합가입 및 철회)

- ① 규약 제8조 (조합원 자격)에 해당하는 자로서 조합에 가입하고자 하는 자는 소정 양식의 가입신청서 및 사업시행에 필요한 서류를 제출하여 조합장의 허가를 얻어야 한다.
- ② 조합원은 조합이 사업시행에 필요한 서류를 요구할 경우에 이를 제출할 의무가 있으며, 조합은 요구서류에 대한 용도와 수량을 명확히 하여야 한다.
- ③ 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도·상속·증여 및 판결 등으로 이전받은 자는 조합원의 권리와 의무 및 종전의 조합원이 행하였거나 조합이 종전의 조합원에게 행한 처분, 청산 시 권리의무에 관한 범위 등을 포괄 승계한다.

【주】 조합원 지위 이전 시 권리관계를 명확하게 함으로써 업무의 혼란을 줄이기 위함

- ④ 조합의 가입을 신청한 자는 가입비등을 처음 예치한 날부터 30일 이내에 청약을 철회할 수 있다.

※ 주택조합 가입 신청자는 가입에 관한 청약을 철회하는 경우 청약 철회 요청서(주택법 시행규칙 별지 제14호의4서식)를 작성하여 모집주체에게 제출하여야함(영 제24조의6)

- ⑤ 조합은 제4항에 따른 기간 이내에는 제12조제4항을 적용하지 않으며, 주택조합의 가입을 신청한 자에게 청약 철회를 이유로 위약금 또는 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑥ 발기인은 조합원 모집 신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 보며, 이 경우 발기인은 주택조합 가입 신청자와 동일한 권리와 의무가 발생한다.

【주】 「주택법」 제11조의3은 발기인에게 조합원과 동일한 권리의무를 부여함으로써

책임 있는 사업 추진을 도모

제10조(조합원의 권리와 의무)

① 조합원은 다음 각 호의 권리를 갖는다

1. 사업계획으로 정한 조합주택의 공급청구권
2. 총회의 출석권·발언권 및 의결권
3. 임원과 대의원의 선출권 및 피선출권. 피선출권은 조합원에 한하며 조합원 이외의 자는 임원 및 대의원으로 선출될 수 없다.

【주】 임원과 대의원의 피선출권을 조합원에 한하도록 하여 자격시비를 방지하고자 함

② 조합원은 다음 각 호의 의무가 있다.

1. 부담금(조합운영비, 토지매입비, 건축비 등) 등의 납부의무
2. 관계법령, 규약 및 총회 등의 의결사항 준수의무

【주】 조합원에게 금전적 부담이 되는 사항을 보다 명확히 규정하기 위한 것으로 조합에 따라 보다 구체적으로 명시할 수도 있음.

③ 조합원의 의결권은 평등하며, 권한의 대리행사는 원칙적으로 인정하지 않는다. 다만, 조합원이 유고로 권한을 행사할 수 없는 경우에는 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하고 그 권한을 대리로 행사할 수 있다.

【주】 조합원의 부재, 유고 등으로 조합원의 권한을 대리로 행사하는 경우에 자격 등에 관한 분쟁이 많은 점을 감안한 것임.

④ 조합원이 주소 또는 인감을 변경하였을 경우에는 즉시 조합에 통지하여야 하며, 통지하지 아니하여 발생하는 불이익에 대하여 조합에 이의를 제기할 수 없다.

제11조(조합원 지위의 양도)

① 조합원이 그 권리를 양도할 때에는 관계법령에 적합하여야 하며, 관할 시·군·구청에서 양도계약서에 검인을 받아 조합에서 권리의무승계계약서를 작성하여야 한다. 양도 즉시 검인 및 권리의무승계계약서를 작성하지 아니한 경우 이로 인한 불이익에 대하여 해당 조합원은 조합에 이의를 제기할 수

없다.

- ② 조합은 검인받은 양도계약서 사본을 제출받아 권리의무승계계약서에 첨부하여 보관하고 조속히 조합설립인가권자에게 조합원변경인가를 신청하여야 한다. 양도자는 변경인가를 받을 때까지 조합원자격을 유지하여야 하며, 양수자는 변경인가를 받아야 조합원이 될 수 있다.

【주】 전매 등으로 조합원의 권리가 양도되는 경우가 많으나 관계법령에 위배되는 전매가 있을 수 있으므로 이를 방지하고, 아울러 조합이 조속히 조합원 변경인가를 처리할 수 있도록 하여 사업추진에 지장을 초래하는 것을 방지하고자 함

- ③ 제1항에 따른 양도계약서 및 권리의무승계계약서에는 인감도장으로 날인하여야 하고, 인감증명서를 첨부하여야 한다.

【주】 조합원 지위의 양도에 관한 사항은 조합원의 재산상 매우 중요한 사항이므로 조합원의 권익보호를 위하여 조합원 본인의 인감을 날인토록 하는 것임. 다만, 인감날인 및 인감증명서의 첨부는 조합원의 지위를 양도하는 경우 이외에도 조합원의 권리행사에 매우 중요한 다른 규정에서도 총회의 의결을 거쳐 포함시킬 수 있을 것임.

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.

【주】 조합원의 개인적 사정에 따라 빈번하게 탈퇴가 이루어진다면 사업추진에 지장이 많으므로 원칙적으로 임의탈퇴는 불허하되, 총회 등의 의결에 따르도록 한 것이며 총회 또는 대의원회의 의결 여부는 조합원 수, 단지규모, 탈퇴가 조합에 미치는 영향 등을 감안하여 결정하면 될 것임.

- ② 관계법령 및 이 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 자의 조합원 자격은 자동 상실된다.

【주】 관계법령 및 규약에서 정하는 조합원 자격에 해당하지 않게 된 경우 조합원의 자격이 조합내부의 별도 절차(총회 또는 대의원회의 의결 등)나 행정절

차(변경인가 등)를 받을 때까지 지속되는지 여부에 대한 논란을 방지하고자 함.

③ 조합원이 다음 각 호에 해당하는 경우 등 조합원으로서의 의무를 이행하지 아니하여 조합에 손해를 입힌 경우에는 대의원회 또는 총회의 의결에 따라 조합원을 제명할 수 있다. 이 경우 제명 전에 해당조합원에 대해 소명기회를 부여하여야 하되, 소명기회를 부여하였음에도 이에 응하지 아니한 경우에는 소명기회를 부여한 것으로 본다.

1. 부담금 등을 지정일까지 2회 이상 계속 납부하지 않을 경우
2. 조합의 목적에 위배되는 행위를 하여 사업추진에 막대한 피해를 초래하였을 경우

【주】 소수의 조합원이 의무를 불이행하여 조합에 피해를 주는 경우에는 해당조합원을 제명할 수 있도록 하되, 조합이 이를 남용할 소지도 있으므로 소명기회를 부여하도록 한 것임

④ 탈퇴, 조합원자격의 상실, 제명 등으로 조합원의 지위를 상실한 자에 대하여는 조합원이 납입한 제 납입금에서 소정의 공동부담금을 공제한 잔액을 환급청구일로부터 30일 이내에 지급하되, 총회의 의결로서 공제할 공동부담금 및 환급시기를 따로 정할 수 있다.

【주】 조합원의 지위를 상실한 경우에는 조속하게 납입금을 반환하도록 하여 분쟁을 방지하고자 함. 다만, 주택조합의 사정에 따라서는 자금능력의 부족으로 조속한 환급이 불가능한 경우가 있고, 이러한 경우에도 조속한 상황을 강제한다면 잔존 조합원의 피해가 클 것이므로 예외적으로 총회의 의결로서 환급시기를 사업완료 후 등으로 조정할 수 있도록 규정한 것임

제13조(조합원의 모집)

① 조합은 조합설립인가를 받거나 인가받은 내용을 변경하기 위하여 조합원을 모집하려는 경우 「주택법」 제11조의3에 따라 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 하며, 이에 위배되어 조합원을 모집할 수 없다. 조합의 설립 인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 의한 공개모집 이후 조합원 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 않고 선착순의

방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

【주】「주택법」(법률 제14344호, '16.12.2. 개정, '17.6.3. 시행) 제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집)의 내용을 반영, 동 규정 시행('17.6.3) 후 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고 공개모집하여야 함.

(※ 시행일('17.6.3.) 이전에 주택조합설립인가 신청을 한 경우 및 주택조합 설립인가 신청을 하기 위하여 일간신문에 조합원 모집 공고를 하여 조합원을 모집한 경우에는 위의 사전신고 및 공개모집 규정 미적용)

제14조(조합원의 추가모집·교체) 조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. 다만, 조합원 수가 주택건설예정세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우와 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서는 충원할 수 있다.

1. 조합원의 사망

2. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이후에 입주자로 선정된 지위(당해 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말한다)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법 제64제1항제1호에 따라 전매가 금지되는 경우를 제외한다.

3. 조합원 탈퇴 등으로 조합원 수가 주택건설예정세대수의 50% 미만인 경우

4. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

5. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경되어 조합원수가 변경된 세대수의 50% 미만인 경우

【주】「주택법 시행령」 제22조에 따라 조합원의 추가모집이나 교체에 관하여 일정한 제한을 가하고 있으므로 이를 규약에 반영할 필요가 있음.

【주】「주택법 시행령」 제22조제1항에 따르면, 지역조합 또는 직장조합은 그 설립인가를 받은 후에는 당해 조합의 구성원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없음. 다만, 조합원수가 설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설예정세대수를 초과하지 아니하는 범위 안에서 시장 등으로부터 국토교통부령이 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우와 기타 사유로 결원이 발생한 범위 안에서 충원하는 경우에는 그러하지 않음.

- 【주】 「주택법 시행령」 제22조제2항 : 제1항에 따라 조합원으로 추가모집되거나 총원되는 자가 제21조제1항제1호 및 제2호에 따른 조합원 자격요건 충족여부의 판단은 당해 주택조합의 설립인가신청일을 기준으로 한다. 다만, 제21조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 조합원의 지위를 상속받은 자는 제21조제1항제1호 및 제2호에 따른 조합원 자격요건을 필요로 하지 않음.
- 【주】 「주택법 시행령」 제22조제3항 : 제1항에 따른 조합원 추가모집의 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가신청은 사업계획승인신청일까지 하여야 함.
- 【주】 「주택법」 제11조제7항 단서 : 다만, 제63조제1항에 따른 투기과열지구에서 제1항에 따라 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우에는 신청서의 접수 순서에 따라 조합원의 지위를 인정하여서는 아니된다.
- 【주】 「주택법」 제64조제1항제1호 : ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.
1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위

제3장 임원

제15조(임원의 수와 피선출권) 본 조합에는 조합장 1인과 ○인 이내의 이사 및 2인 이내의 감사를 둔다. 조합원이 아닌 자는 임원으로 선출될 수 없다.

- 【주】 조합의 대표로서 조합장 1인을 두고, 조합의 실정에 맞게 적정한 수의 이사를 두도록 함. 주택조합의 특성상 조합원이 아닌 자의 임원 피선출권을 금지하여

야 함.

제16조(임원의 선출) 임원은 총회에서 재적조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 찬성으로 선출한다. 다만, 1차 투표에서 정족수에 미달되어 선출이 불가능한 경우에는 다득표자 2인을 상대로 2차 투표를 실시하고, 2차 투표에서도 정족수에 미달된 경우 3차 투표를 통해 최다득표수로 선출할 수 있다.

【주】 조합 임원의 선임과 해임은 「주택법 시행규칙」 제7조제5항에 따라 총회의 의결사항임.

제17조(임원의 임기) 임원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.

【주】 임원의 임기를 사업종료시까지로 할 경우 조합원의 견제기능이 미치지 못하여 조합임원의 부조리가 발생할 개연성이 높아지므로 임기를 제한한 것임.

제18조(임원의 결격사유 및 자격상실 등)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 조합의 발기인 또는 임원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인·피한정후견인
2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
3. 금고이상의 실형을 선고 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사람
4. 금고이상의 형의 집행유예를 선고 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
6. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
7. 본 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원

② 제1항 각 호의 사유가 발생하면 해당 발기인 또는 임원은 당연히 퇴직된다.

③ 제2항에 따라 퇴직된 발기인 또는 임원이 퇴직 전에 관여한 행위는 그 효력을 상실하지 아니한다.

- ④ 임원 및 대의원으로 선임된 후 그 직무와 관련한 형사사건으로 기소될 경우에는 확정판결이 있을 때까지 이사회 또는 대의원회 의결에 따라 직무수행 자격을 정지시킬 수 있으며, 그 사건으로 벌금이상의 형의 선고를 받은 임원 및 대의원은 그 날부터 자격을 상실한다. 자격을 상실한 경우 즉시 새로운 임원 및 대의원을 선출하여 관할관청의 변경인가를 받아야 한다.

【주】 당해 주택조합의 시공사(공동사업주체인 등록사업자), 업무대행사의 임직원이 조합임원이 될 경우 조합원의 권익보다는 시공사 등의 이익을 추구할 가능성이 있으므로 시공사 등의 임직원에게 대하여 조합임원의 자격을 제한하고자 한 것임(「주택법」 제13조제1항제7호).

【주】 조합임원의 선임과 해임은 총회의 의결사항이고 직무와 관련된 사건으로 기소된 후 확정판결까지의 기간이 장기화될 경우 해당 임원의 자격시비 등으로 조합 업무추진에 지장이 많음을 감안한 것임.

- ⑤ 발기인 또는 임원이 제2항에 따라 퇴직하거나 제8조에 따른 조합원 자격을 갖추지 아니하여 발기인 또는 임원의 지위를 상실하게 되는 경우 즉시 조합에 알려야 한다.

【주】 발기인 또는 임원의 지위변동 사항은 타인이 알기 어렵기 때문에 그 사실을 조합에 알리도록 함.

제19조(임원의 직무 등)

- ① 조합장은 조합을 대표하고 조합의 사무를 총괄하며 총회와 대의원회 및 이사의회의 의장이 된다.
- ② 이사는 이사회에 부의된 사항을 심의·의결하며 이 규약 또는 업무규정이 정하는 바에 따라 조합의 사무를 분담한다.
- ③ 감사는 조합의 업무 및 재산상태와 회계를 감사하며 정기총회에 감사결과보고서를 제출하여야 한다. 이 경우 조합원 1/10이상의 요청이 있을 때에는 공인회계사에게 회계감사를 의뢰하여 공인회계사가 작성한 감사보고서를 제출하여야 한다.

【주】 조합회계 등 감사의 업무에 관하여 의혹이 있을 경우 공인회계사에게 회계감사를 의뢰토록 하여 의혹을 해소할 수 있도록 한 것으로 요청정족수는 조합의 규모 등에 따라 1/20, 1/5, 1/3 등으로 적정하게 조정할 수 있음.

- ④ 감사는 조합의 재산관리 또는 업무집행이 공정하지 못하거나 부정이 있음을

발견하였을 때에는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 하며, 조합장에게 보고를 위한 회의를 소집할 것을 요구할 수 있다. 이 경우 감사의 회의소집요구에도 불구하고 조합장이 회의를 소집하지 아니하는 경우에는 감사가 직접 회의를 소집할 수 있다. 회의소집 절차와 의결방법 등은 제22조제6항 및 제7항, 제24조, 제27조, 제28조의 규정을 준용한다.

【주】 부정이 있을 경우, 감사에게 총회 또는 대의원회의의 소집요구권 및 소집권을 부여함으로써 부정에 대한 신속한 조치를 기할 수 있도록 한 것임.

⑤ 조합장이 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관련되었을 경우에는 감사가 조합을 대표한다.

⑥ 조합장이 유고로 인하여 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 이사 중에서 연장자순에 따라 그 직무를 대행한다.

【주】 부조합장이 있는 경우 부조합장, 상근이사 중 연장자순 등으로 조합여건에 맞게 조정할 수 있음.

⑦ 조합은 그 사무를 집행하기 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 조합의 인사규정이 정하는 바에 따라 상근하는 임원 또는 유급직원을 들 수 있다.

【주】 상근임원의 종류 및 상근임원의 업무범위·권한·의무, 유급 직원의 수 및 직함, 업무내용 등을 별도의 인사규정을 마련하여 운영하도록 한 것이나, 조합의 규모나 성격에 따라 별도의 인사규정이 없이 규약에 직접 정할 수도 있을 것임.

⑧ 조합의 임직원은 같은 목적의 사업을 시행하는 다른 조합 또는 시공사 및 유사단체의 임직원을 겸할 수 없다.

【주】 「주택법」 제13조제4항 참조. 조합의 이익과 상반대는 이익을 취하는 것을 방지하고, 임직원의 책임감을 도모하기 위함.

제 20조(임원의 사임 및 해임 등)

① 임원이 자의로 사임하는 경우에는 서면에 의한 사임서를 제출하여야 한다. 조합장 및 감사의 경우에는 사임서가 총회, 대의원회 또는 이사회에 제출되어 수리된 때, 나머지 임원의 경우에는 사임서가 조합장에게 제출되어 수리된 때에 사임의 효력이 발생한다. 사임의 효력이 발생한 때에는 사임서를 수리한 기관(조합장의 경우에는 총회, 대의원회 또는 이사회, 기타 임원의

경우에는 조합장)의 동의가 없는 한 임의로 사임을 철회할 수 없다.

【주】 임원을 사임하는 경우에 사임의 효력발생시기가 불투명하고, 사임 이후에 사임의사를 철회하는 경우에도 임원 자격유무를 둘러싸고 분쟁이 발생하는 경우가 많으므로 사임의 효력발생시기 및 철회가 가능한지 여부를 명확하게 규정하여 혼선을 방지하고자 한 것임.

② 임원은 그 선임 절차에 따라 해임할 수 있다. 이 때 감사는 임원에 대한 해임사유에 대하여 총회에 보고할 수 있으며, 감사의 해임일 경우 조합장이 해임사유에 대하여 총회에 보고할 수 있다.

【주】 조합장을 비롯한 임원의 해임은 선임과 같은 절차로 행하여지도록 한 것임. 조합임원의 선임 및 해임은 「주택법 시행규칙」 제7조제5항에 따라 총회의결사항임.

③ 제1항 및 제2항에 따라 임원이 사임하거나 해임되는 경우에 임원 선임절차에 따라 즉시 새로운 임원을 선출하여야 하며 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지는 종전의 임원이 직무를 수행한다.

④ 제3항의 경우 사임하거나 해임되는 임원이 새로운 임원이 선임, 취임할 때까지 직무를 수행하는 것이 적합하지 아니하다고 인정될 때에는 이사회 또는 대의원회의 의결에 따라 그의 직무수행을 정지하고 조합장이 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다. 다만, 조합장이 사임 또는 해임되거나 제18조제2항에 따른 직무수행자격의 정지기간 동안에는 감사가 임원의 직무를 수행할 자를 임시로 선임할 수 있다.

【주】 임원이 직무태만, 부정 등으로 해임되는 경우에는 새로운 임원이 선출될 때까지 업무를 수행하는 것이 적정하지 못한 경우가 있을 것이므로 업무공백이나 부작용이 없도록 업무수행을 대신할 자를 임시로 선임할 수 있도록 한 것임.

제21조(임직원의 보수 등)

① 조합은 상근임원 또는 비상근 임원에 대하여 별도로 정하는 보수규정에 따라 보수를 지급할 수 있으며, 임원이 그 직무를 수행함으로써 발생하는 경비를 지급할 수 있다.

【주】 직장주택조합이나 지역주택조합의 경우에 상근하는 임원이 없는 조합이 많

으나 비상근 임원이라 하더라도 조합의 업무를 위하여 많은 시간을 투여하고, 비용을 지출하는 경우도 많이 있으므로 조합의 사정에 따라 상근, 비상근 임원에 대하여 보수 및 경비를 지급할 수 있을 것임

- ② 유급직원에 대하여 조합이 정하는 별도의 보수규정에 따라 보수를 지급하여야 한다.

【주】 임원 및 유급직원에 대한 보수는 사업비에 영향을 미치므로 별도의 보수규정을 마련하여 운영토록 한 것이나, 조합의 규모에 따라 규약에 보수에 관한 사항 등을 직접 규정할 수도 있음.

- ③ 유급직원은 조합의 인사규정(또는 규약의 인사에 관한 규정 제○조 제○항)이 정하는 바에 따라 조합장이 임명한다. 이 경우 임명결과에 대해 사후에 총회 또는 대의원회의 인준을 받아야 하며 인준을 받지 못하면 즉시 해임하여야 한다.

제4장 총회, 대의원회, 이사회

제22조(총회의 설치)

- ① 조합에는 조합원 전원으로 구성되는 총회를 둔다.
- ② 총회는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분하며 조합장이 소집한다. 다만, 창립총회는 주택조합추진위원회 위원장, 발기인 등이 소집한다.
- ③ 정기총회는 매년 회계연도 종료 후 3개월 내에 개최한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 대의원회 또는 이사회 의결로 일시를 변경할 수 있다.

【주】 정기총회는 매년 일정한 시기에 개최하는 것이 바람직하나 조합의 사정에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 총회개최 시기의 변경을 가능케 한 것임.

- ④ 임시총회는 다음 각 호의 경우에 개최한다.

1. 조합장이 필요하다고 인정하는 경우
2. 재적조합원 1/5 이상이나 재적대의원 2/3 이상 또는 감사 전원으로부터

안건을 명시하여 서면에 의한 임시총회의 소집요구가 있을 경우

- ⑤ 제4항 제2호의 경우 조합장은 필요성 유무에 불구하고 1개월 이내에 임시총회를 개최하여야 한다. 이 경우 7일 이내에 조합장이 총회소집요구에 응하지 않을 경우에는 총회소집을 요구한 조합원, 대의원, 감사는 법원의 총회소집허가를 얻어 총회를 소집할 수 있다. 총회소집을 요구한 조합원, 대의원, 감사가 법원에 총회소집 허가 신청을 한 뒤에는 조합장은 같은 안건을 목적으로 한 총회를 소집할 수 없다.

【주】 일정비율 이상의 조합원, 대의원 또는 감사에게 총회소집요구권을 부여함으로써 조합원의 권익을 보호하도록 함. 이때, 총회소집요구 정족수는 조합원수, 조합의 규모 등에 따라 적절히 정할 수 있을 것임.

【주】 조합원, 대의원 또는 감사에게 총회소집권을 부여한 것은 민법의 사단법인에 관한 규정 중 소수조합원의 권리를 원용한 것이므로 이에 따라 법원의 허가를 얻어 총회를 소집할 수 있도록 정한 것임. 법원의 허가를 얻도록 한 것은 소수조합원에 의한 총회소집권 남용을 방지하고, 총회소집절차가 법령 및 규약에 부합하도록 하기 위한 것임.

【주】 총회소집을 요구한 조합원, 대의원, 감사가 법원에 총회소집 허가신청을 한 뒤에 조합장이 같은 안건을 목적으로 한 총회를 소집하는 것을 허용한다면 조합장이 총회개최시기를 고의로 지연시키는 것을 방조하는 것이므로 소수조합원 등에 의한 총회소집 요구의 실효성을 높이기 위하여 법원에 총회소집허가신청을 한 뒤에는 조합장이 같은 안건을 목적으로 하는 총회를 소집하는 것을 제한하고자 하는 것임.

- ⑥ 제2항부터 제4항까지에 따라 총회를 개최하는 경우에는 총회의 목적·안건·일시·장소 등에 관하여 미리 이사회의 의결을 거쳐야 한다.
- ⑦ 제2항부터 제5항까지에 따라 총회를 개최하는 경우에는 회의개최 14일전부터 회의목적·안건·일시·장소 등을 조합사무소의 게시판에 게시하거나, 인터넷홈페이지 등을 통하여 공고하여야 하며, 각 조합원에게는 회의개최 10일전까지 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하여 이사회의 의결로서 정한 경우에는 위 공고기간을 단축할 수 있으나, 최소한 7일 이상의 공고기간은 부여하여야 한다.

제23조(총회의 의결사항)

① 다음 각호의 사항은 총회의 의결을 거쳐 결정한다.

1. 조합 규약의 변경
2. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에 부담이 될 계약
4. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결
5. 조합임원의 선임 및 해임
6. 사업시행계획의 결정 및 변경. 단, 법령에 의한 변경 및 인·허가과정에서 변경된 경우는 제외한다.
7. 사업비의 조합원별 분담 명세
8. 조합해산의 결의 및 해산시 회계보고
9. 업무대행자 선정·변경 및 업무대행계약의 체결
10. 예산 및 결산의 승인
11. 기타 주택법령 및 이 규약 또는 조합설립 인가조건에서 총회의 의결을 요하는 사항
12. 업무규정, 회계규정, 보수규정, 선거관리규정 등 조합내부 규정의 제정 및 개정

【주】 「주택법 시행규칙」 제7조제5항의 내용 등을 반영하여 반드시 총회의 의결을 거쳐야 할 내용을 명시한 것으로, 사업시행에 있어서 핵심적인 사항에 대하여는 가급적 총회에서 조합원 스스로가 결정하도록 하여야 할 것임.

② 제1항에 따른 총회의 의결사항은 대의원회, 이사회 등에 위임할 수 없다,

【주】 재건축·재개발 조합의 주요한 총회의결사항은 대의원회가 대행할 수 없도록 하여 조합원의 총회의결권을 보호하고 있음. 이를 준용함.

제24조(총회의 의결방법)

① 총회에서 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10(창립총회, 「주택법 시행규칙」 제7조제5항에 따라 반드시 총회의 의결을 거쳐야 하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20을 말한다) 이상이 직접 출석하여야 한다.

【주】 서면결의서를 일괄 청구하는 등으로 조합원들의 의사를 제대로 수렴하지 않는 문제가 발생할 수 있으므로, 조합원의 의결권을 실질적으로 보장하기 위한 방안으로 총회에 조합원들의 일정 비율 이상이 직접 참석하도록 함.

- ② 총회는 이 규약에 달리 정함이 없는 한 재적조합원 과반수의 출석으로 개의하고 출석조합원의 과반수 찬성으로 의결한다.
- ③ 제1항에 불구하고 다음 각 호에 관한 사항은 재적조합원 2/3 이상의 출석과 출석조합원 2/3 이상의 찬성으로 의결한다.
 1. 사업종료의 경우를 제외하고 조합해산을 의결하는 경우
 2. 조합규약의 변경

【주】 조합의 존폐에 관계되는 중요사항의 경우 의결정족수를 강화할 수 있으며, 의결요건의 강화 정도 및 구체적인 내용은 조합의 실정에 따라 달리 정할 수 있을 것임.

- ④ 조합원은 서면이나 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 이 경우 제1항에 따른 직접 참석으로 보지 아니한다.
- ⑤ 조합원은 제3항에 따라 서면으로 의결권을 행사하는 때에는 안건내용에 대한 의사를 표시하여 총회 전일까지 조합에 도착되도록 제출하여야 한다.
- ⑥ 조합원은 제3항에 따라 대리인으로 하여금 의결권을 행사하는 때에는 성년자를 대리인으로 정하여 조합에 위임장을 제출하여야 한다.

제 25조 (대의원회의 설치)

- ① 조합에는 대의원회를 둘 수 있다.
- ② 대의원회는 조합원 ○명당 1인을 기준으로 선출하며, 대의원의 총수는 ○명 이상 ○명 이내로 한다.

【주】 소규모 주택조합의 경우에는 총회, 이사회 이외에 별도의 대의원회가 불필요하지만, 대규모 주택조합의 경우에는 대의원회가 필요할 수 있으므로 조합의 실정(예 : 조합원 20명당 대의원 1명)에 따라 대의원회 구성여부를 자율적으로 결정하면 될 것임.

제 26조(대의원회의 직무) 대의원회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 총회 부의안건의 사전심의 및 총회로부터 위임받은 사항
2. 예산 및 결산안의 심의
3. 비위방지 등을 위한 감사요청권 등 기타 규약으로 정하는 사항

【주】 감사는 부정 등을 발견했을 때는 대의원회 또는 총회에 보고하여야 하고(제 19조제4항) 이사회는 감사요청권이 있음(제33조).

제 27조(대의원회의 소집)

- ① 대의원회는 의장이 필요하다고 인정하는 때에 소집한다. 다만, 대의원 1/3 이상이 회의목적 사항을 제시하고 대의원회의 소집을 요구하는 때에는 의장은 즉시 대의원회를 소집하여야 한다. 이 경우 의장이 대의원회의를 소집하지 않을 경우에는 회의소집을 요구하는 대의원 공동명의로 소집할 수 있다.
- ② 대의원회의의 소집은 회의개최 7일전까지 회의목적·안건·일시·장소 등을 조합사무소의 게시판에 게시하거나, 인터넷홈페이지 등을 통하여 공고하여야 하며 각 대의원에게는 등기우편으로 이를 발송, 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하여 이사회의 의결로써 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

제 28조(대의원회의 의결방법)

- ① 대의원회는 재적대의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석대의원 과반수 찬성으로 의결한다.
- ② 제24조제4항 및 제5항(서면 및 대리인에 의한 의결권행사) 규정은 대의원회에 준용한다.

제 29조(이사회 설치)

- ① 조합에는 조합의 사무를 집행하기 위하여 조합장과 이사로 구성하는 이사회를 둔다.
- ② 이사회는 조합장이 소집하며, 조합장은 이사회의 의장이 된다.

제 30조(이사회 사무) 이사회는 다음 각호의 사무를 집행한다.

1. 조합의 예산 및 통상사무의 집행

2. 총회에 상정할 안건의 심의·결정
3. 기타 조합의 운영 및 사업시행에 관하여 필요한 사항
4. 총회에서 위임한 사항

제 31조(이사회 의 소집)

- ① 이사회는 조합장이 필요하다고 인정할 경우에 수시로 개최할 수 있다.
- ② 이사회 의 소집은 회의 개최 1주일 전에 전 임원에게 서면으로 통지하여야 한다. 단 긴급을 요할 시에는 그러하지 아니하다.

제 32조(이사회 의 의결 방법) 이사회는 구성원 과반수의 출석으로 개의하고 출석 구성원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제 33조(감사 의 이사회 출석권 한 및 감사요청)

- ① 감사는 이사회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다. 다만, 의결권은 가지지 아니한다.
- ② 이사회 및 대의원회는 조합운영상 필요하다고 인정될 때에는 감사에게 조합 의 회계 및 업무에 대한 감사를 실시하도록 요청할 수 있다.

【주】 이사회 의 어용화를 방지하기 위하여 대의원회에도 감사요청권한을 부여한 것 임.

제 34조(회의록 작성 및 관리)

- ① 조합은 총회·대의원회·이사회 의 회의록을 작성하여 보관하여야 한다.
- ② 회의록에는 다음 각 호의 사항을 기재하여 조합장 및 출석한 이사, 대의원, 감사가 기명날인하여 조합사무소에 비치하고 조합 인터넷홈페이지에 게시하여 조합원이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 회의 의 일시 및 장소
2. 출석자 의 수
3. 회의 안건
4. 의사진행과정 및 의결사항

【주】 총회·대의원회·이사회 회의내용 및 결과에 대해 모든 조합원이 수시로 확인할 수 있도록 함으로써 집행부의 조합운영에 투명성과 공정성을 기하도록 한 것임.

제5장 조합회계

제35조(조합의 회계)

- ① 조합의 회계연도는 매년 1월 1일(설립인가를 받은 당해연도는 인가일)부터 12월말일 까지로 한다.
- ② 조합의 예산·회계는 기업회계의 원칙에 따르되 조합은 필요하다고 인정하는 경우 별도의 회계규정을 정하여 운영할 수 있다.

제36조(재원) 조합의 운영 및 사업시행을 위한 자금은 다음에 의하여 조달한다.

1. 조합원이 납부하는 부담금
2. 「주택법」에 근거한 융자금
3. 조합 또는 시공자가 조달하는 차입금
4. 대여금의 이자 및 연체료 등 수입금
5. 건축물 및 부대·복리시설의 분양 수입금
6. 기타 조합재산의 사용수익 또는 처분에 의한 수익금

【주】 대여금의 이자율, 연체료 이자율 등은 시공사와 공사계약서에서 정한 금융기관의 이자율을 적용할 수 있을 것임.

제37조(부담금의 부과 및 징수)

- ① 조합원 부담금(조합운영비, 토지구입비, 건축비 등)은 공급받을 주택의 위치(동·호수), 면적, 이용상황, 환경 등 제반여건을 종합적으로 고려하여 공평하게 부과하여야 한다. 조합원이 분양받을 조합주택의 동, 층, 호수별로 가격차이가 있을 경우 그 가격 또는 가격산출의 방법을 동·호수 추첨, 지정 전에 공개하여

야 한다.

【주】 아파트의 동, 층, 호수별로 가격차이가 발생하므로 개별가격 산정을 동·호수 추첨, 지정 전·후로 하여 전문업체에 위탁하여 부담금에 차등을 두는 것이 합리적임.

② 조합은 납부기한 내에 부담금을 납부하지 아니한 조합원에 대하여는 ○○은행에서 적용하는 연체금리의 범위 내에서 연체이자를 부과할 수 있다.

【주】 사업추진을 위한 경비 등 부담금의 납부 및 이의 연체에 대한 조합의 처분 등에 대한 규정을 두어 조합원이 이를 숙지토록 하고, 일부 미납자로 인한다수 조합원의 피해를 방지할 수 있도록 한 것임.

제 38조(자금의 운영 및 관리)

① 조합원의 부담금은 본 조합주택의 사업목적 이외에는 사용할 수 없다.

② 조합의 사업비는 조합이 지정한 금융기관에 예치하되, 시공사와의 공사계약에 따라 시공사와 공동명의로 계좌를 사용하거나, 신탁회사와 자금관리대리사무 계약을 체결하여 신탁회사로 하여금 관리하도록 할 수 있다.

【주】 모집주체는 「주택법」 제11조의6 및 「주택법 시행령」 제24조의5에 따라 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행, 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서, 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자에게 일체의 금전을 예치하여야 함.

제 39조(조합의 회계감사)

① 감사는 조합의 업무 및 재산상태와 회계에 관하여 감사하며, 정기총회에 감사결과 보고서를 제출하여야 한다.

② 조합은 주택법령에 의거 다음 각 호의 1에 해당하는 날부터 30일 이내에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제3조에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 하며, 회계감사 결과는 총회 또는 조합원에게 서면으로 보고하고, 3월 이상 조합사무실에 비치하거나 인터넷에 게시하는 등 조합원들이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

1. 「주택법」 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받은 날부터 3개월이 지난

날

2. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받은 날부터 3개월이 지난 날
 3. 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 임시 사용승인을 신청한 날
- ③ 제2항에 따른 회계감사에 대하여는 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제5조에 따른 회계감사기준을 적용한다.
- ④ 제2항에 따른 회계감사를 실시한 자는 회계감사 종료일부터 15일 이내에 회계감사결과를 시장·군수·구청장과 당해 주택조합에 통보하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제4항에 따라 통보받은 회계감사결과의 내용을 검토하여 위법 또는 부당한 사항이 있다고 인정되는 때에는 그 내용을 당해 주택조합에 통보하고 그 시정을 요구할 수 있다.

【주】 「주택법」 제14조의3을 규약에 명시하여 조합원이나 임직원이 이를 명확히 숙지토록 한 것임.

【주】 「주택법」 제14조의3제1항 : 주택조합은 대통령령으로 정하는 바에 따라 회계감사를 받아야 하며, 그 감사결과를 관할 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다.

【주】 「주택법」 시행령 제26조제1항 : 주택조합은 법 제14조의3제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 30일 이내에 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 감사인의 회계감사를 받아야 한다.

- ⑥ 조합은 계약금 등의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 주택조합 해산인가를 받는 날까지 보관하여야 한다.

【주】 「주택법」 제14조의3제2항 : 주택조합의 임원 또는 발기인은 계약금등(해당 주택조합사업에 관한 모든 수입에 따른 금전을 말한다)의 징수·보관·예치·집행 등 모든 거래 행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 제11조에 따른 주택조합 해산인가를 받는 날까지 보관하여야 한다.

제6장 사업시행

제40조(시행방법)

- ① 조합원이 토지매입자금과 건축비 등을 부담하고, 주택법령에 따른 주택건설사업자를 시공자로 하여 공동주택과 상가 등 복리시설을 건립한다. 이 경우 조합과 시공능력이 있는 주택건설사업자를 공동사업주체로 한다.
- ② 인·허가등 각종 행정절차, 설계·시공업체의 선정방법, 관리처분계획의 수립 등 전문지식이 요구되는 업무에 대해서는 전문기관 등에 자문을 구할 수 있다.
- ③ 조합은 주택건설사업자와 대지 및 주택(상가 등 복리시설 포함)의 사용·처분, 사업비의 부담, 공사기간 그 밖에 사업추진 상 각종의 책임 등에 관하여 법령이 정하는 범위 안에서 약정을 체결하여야 한다.

【주】 「주택법 시행령」 제16조제2항제3호는 위 사항에 관한 약정을 체결하여 사업계획승인 신청을 하도록 하고 있어, 이를 명확히 규정한 것으로 개별 조합의 여건에 따라 관련 사항을 보다 구체화 할 수도 있음.

- ④ 신축주택은 조합원에게 우선 공급하며, 남은 잔여주택 및 상가 등 복리시설은 주택법령에 따라 일반에게 분양한다.
- ⑤ 조합은 공동사업주체인 시공자와 별도로 정하는 약정에 따라 잔여주택 등을 분양하여 상환하거나 대물로 지급할 것 등을 조건으로 시공자에게 소요사업비의 일부를 직접 조달하도록 할 수 있다.

【주】 토지매입비 등을 시공자로부터 대여받아 사업을 추진하는 경우가 있으므로 그 근거를 명확히 하고자 한 것임.

제41조(사업시행기간) 사업시행기간은 조합추진위원회를 구성한 날부터 주택법령에 따른 사용검사를 받고 청산업무가 종료되는 날까지로 한다.

제42조(업무대행자의 선정 및 업무대행계약)

- ① 조합은 조합의 조합원 가입 알선 등 주택조합의 업무를 공동사업 주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게만 대행하도록 할 수 있다.

1. 「주택법」 제4조에 따른 등록사업자
 2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
 3. 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업전문관리업자
 4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자
 5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
 6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 「주택법 시행령」에서 정하는 자
- ② 조합은 업무대행자의 선정 및 업무대행계약의 체결 시 총회의 의결을 거쳐야 한다. 조합은 업무대행자에 대한 업무대행보수의 지급을 용역단계별로 순차적으로 지급하는 등 조합원의 손실을 방지하기 위한 조치를 취하여야 한다.

【주】 업무대행자가 조합설립인가 즉시 대부분의 업무대행비를 수령하였으나 그 후 사업추진이 담보되는 등의 문제가 발생하여 조합원의 손실이 초래되는 상황을 방지하고자 조합규약으로 보수지급시기를 합리적으로 정할 수 있도록 한 것임.

제 43조(시공자의 선정 및 사업시행계약)

- ① 시공자는 「주택법」에 따른 공동사업주체의 요건을 갖추어야 하며, 총회의 의결을 거쳐 선정하여야 한다.
- ② 조합은 「주택법」에 따른 시공능력 있는 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.

【주】 주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있으며, 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 봄(「주택법」 제5조제2항).

【주】 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결은 주택법 시행규칙 제7조제5항에 따라 총회의 의결사항에 해당됨.

- ③ 조합은 총회의 의결을 거쳐 시공자와 공사 및 관련 사업비의 부담 등 사업시행의 전반에 관한 내용에 관하여 공사도급계약을 체결하여야 한다. 공사도급계약을 변경할 경우에도 같다. 다만, 조합원의 금전적 부담을 수반하지 않는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

【주】 조합과 시공자간의 계약은 조합원의 권익보호 및 사업추진에 매우 중요한 사항이므로 조합과 시공자는 미리 공사 및 관련 사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 총회의 인준을 받아 계약을 체결토록 한 것임. 다만, 경미한 사항의 경우에도 총회의 의결로 하는 경우 사업추진에 지장을 줄 수도 있으므로 금전적 부담이 수반되지 않는 경미한 사항 등은 총회의 의결 없이도 변경 가능하도록 한 것임.

④ 조합은 시공자와 체결한 계약서를 조합사무실에 비치하여야 하며, 조합원 이외의 열람 또는 복사를 원할 경우 이에 응하여야 한다.

제 44조(공동사업주체인 시공자의 의무)

- ① 시공자는 주택조합사업이 효율적으로 이루어지도록 선량한 관리자의 주의의무를 다하여야 한다.
- ② 조합은 사업의 효율적 추진을 위해 필요하다고 판단할 경우 인·허가 등 각종 행정절차 이행을 위한 업무에 대하여 시공자의 협조를 요청할 수 있으며 시공자는 이에 적극 협력하여야 한다.
- ③ 공동사업주체인 시공자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다.

【주】 「주택법」 제11조제4항의 내용을 규약에 반영시켜 공동사업주체인 시공자의 책임을 환기하고 시공자가 선량한 관리자의 주의의무를 다하도록 함.

제 45조(기성금 지급) 공사 기성금의 지급은 시공자와의 공사계약서에 정한 바에 따른다.

【주】 주택조합에 대한 시공보증제도가 도입되어 시공자가 부도 등으로 시공책임을 이행할 수 없게 되는 경우에 공사이행의 책임을 지도록 하고 있으나, 구체적인 시공보증계약의 내용에 따라 지체상금 등은 시공보증의 대상에서 제외될 수도 있으며, 모든 손해의 전보가 이루어진다고 단정할 수 없으므로 가급적 기성율에 따라 공사대금을 지급하는 것이 바람직 함.

제 46조 (부동산의 신탁)

- ① 조합원은 사업의 원활한 추진을 위하여 사업부지를 조합에 신탁등기하여야 한다.
- ② 조합은 수탁받은 재산권을 사업시행 목적에 적합하게 행사하여야 하며, 사업이 종료되면 즉시 신탁을 해제하여 당해 조합원에게 재산권을 반환하여야 한다.
- ③ 다음 각 호의 등기를 하는 경우에는 「민법」 제276조제1항과 「부동산등기법 시행규칙」 제56조제3호에 따른 조합원 총회의 의결은 별도로 받지 아니한다.

- 1. 조합이 사업부지를 매입하는 경우 및 신탁을 원인으로 하는 등기
- 2. 사업종료 또는 조합원 자격상실에 따른 신탁해지 등을 원인으로 하는 소유권 이전등기, 신탁원부 변경등기
- 3. 사업지구 변경 또는 기타 토지의 매입 등 사업지구 승인면적 외의 부동산 매입에 따른 소유권 이전등기
- 4. 교환, 합병, 분할, 공유물 분할, 기부채납 등에 의하여 발생하는 각종 등기
- 5. 상가분양, 유치원매각, 학교부지매각 등에 따른 처분등기

【주】 사업의 효율적 추진을 위하여 신탁등기에 관한 근거규정을 마련할 필요가 있음. 또한 효율적인 사업추진을 위하여 사업추진을 위한 등기의 경우에는 별도의 조합원 총회의 의결 없이 신탁등기 등이 가능하도록 한 것임.

제 47조 (부기등기) 조합은 토지를 취득한 후 사업부지에 대하여 사업계획승인신청과 동시에 「주택법」에 따른 부기등기를 할 수 있으며, 일반분양한 주택에 대하여 소유권보존등기와 동시에 부기등기를 할 수 있다.

【주】 부기등기는 선분양제도하에서 입주예정자(일반분양자)들을 보호하기 위한 제도이므로 주택조합원이 주택조합에 대지를 신탁한 경우 부기등기를 하지 아니하여도 무방함(「주택법」 제61조제3항, 「주택법 시행령」 제72조제2항제1호 다목). 그러나, 「주택법 시행령」 제72조제2항제1호다목의 규정은 부기등기를 하지 아니할 수 있다는 취지이지 부기등기를 금지하는 취지는 아니므로 경우에 따라서는 부기등기를 할 수도 있을 것임.

제 48조 (조합주택의 공급)

- ① 조합원에게 공급하는 주택의 규모는 조합의 사업계획 및 사업계획승인의 내용에 따라 평형별로 확정한다.
- ② 신축주택의 평형별 배정은 조합원이 납입한 부담금을 기준으로 결정한다.
- ③ 조합원의 동·호수 결정은 조합이 결정한 지정시기에 공정한 추첨 방법에 의하여 결정한다. 세부적인 추첨 방법은 별도로 정할 수 있다.

【주】 추첨시기 및 방법은 사업진행의 정도에 따라 조합원 총회 또는 이사회에서 결정할 수 있을 것임(예 : 입주일 3개월 전 등).

- ④ 동·호수에 따라 분양가격(조합원 부담금)의 차등을 둘 수 있으며, 이때에는 추첨 전에 분양가 또는 분양가 산정의 방법을 공개하여야 한다.

【주】 동·호수에 따라 시가에 차이가 있는 경우에 이를 반영할 필요가 있으므로 그 경우에는 추첨 전에 분양가 또는 분양가산정방법을 공개하도록 하여 조합원들 사이의 분쟁을 예방할 필요가 있음. 분양가 산정이 완료되지 않은 경우에는 부동산전문회사(부동산투자자문회사, 감정평가회사) 등에 의뢰한 평가결과에 따른다는 정도의 내용을 공개하고, 추후 평가결과에 따라 정산할 수 있을 것임.

제 49조 (일반분양)

- ① 조합원에게 분양하고 남은 주택이 30세대 이상인 경우에는 주택법령에 따라 일반에게 공개분양하여야 한다.
- ② 잔여주택이 30세대 미만인 경우와 상가 등 복리시설에 대하여는 조합원총회 또는 이사회회의 의결에 따라 임의 분양할 수 있다.

제 50조 (입주자로 선정된 지위의 전매 등)

- ① 본 조합에서 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 주택법령 등 관계규정이 정하는 전매금지기간을 경과하지 아니한 때에 타인에게 전매(양도·증여)할 수 없다.
- ② 조합원이 사업계획승인 후 제1항의 규정에도 불구하고 불법적으로 전매하였을 때에는 조합은 이사회회의 의결로 해당 조합원을 제명할 수 있다.

【주】 「주택법」 제64조제1항제1호 및 제3항, 같은 법 시행령 제22조제1항제2호나목

투기과열지구 안에서 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여는 주택건설사업계획의 승인 이후에도 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 이를 전매(매매·증여 등 일체의 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외)할 수 없으며, 이의 전매를 알선하여서도 아니된다. 이를 위반하여 전매가 이루어진 경우에 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 취득한 것으로 본다.

제7장 완료조치

제51조(입주 등)

- ① 조합원은 공사완료 30일 이전에 등록사업자가 통보한 입주자사전점검일에 공사 목적물을 사전점검 할 수 있다.
- ② 조합은 공사를 완료하고 사용검사필증을 교부받은 때에는 등록사업자와 협의하여 조합원에게 입주일자를 통지하여야 한다.
- ③ 조합원은 제2항에 따라 지정된 입주일자에 입주하는 경우, 잔금납부와 조합원 부담금, 연체료 등을 완납하여야 한다. 이를 완납하지 아니한 자에게는 입주를 허용하여서는 아니된다.
- ④ 조합이 제2항에 따라 입주통지를 한 때에는 지체없이 소유자별로 등기신청을 할 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며, 사업부지 및 건축시설 중 일반에게 분양한 것에 대하여는 조합명의로 등기한 후 이전등기절차를 이행하여야 한다.

【주】 입주자 사전점검 내용은 별도로 주택조합에서 마련하고, 사업의 특성을 고려하여 골조공사가 완료된 이후 조합원의 현장방문과 선택형 내부구조변경 및 마감재 등을 선택하게 할 수 있을 것임.

【주】 입주기간을 시공자가 일방적으로 지정할 경우 입주자의 입주시기, 잔금납부 등의 문제가 발생할 수 있어 이를 조합과 협의하여 입주기간을 지정토록 한 규정이며 통상 30일 동안으로 한다.

제52조(조합의 해산)

① 조합은 조합설립인가 후 3년이 지나는 날까지 사업계획승인을 받지 못하는 경우 총회 의결을 거쳐 해산 여부를 결정하여야 한다.

【주】 조합의 해산은 제23조 및 제24조에 따라 재적조합원 2/3 이상의 출석과 출석조합원 2/3 이상의 찬성으로 의결할 수 있음.

② 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고가 수리된 날부터 2년이 되는 날까지 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 주택조합 가입 신청자 전원으로 구성되는 총회 의결을 거쳐 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하도록 하여야 한다.

③ 제2항에 따라 개최하는 총회에서 주택조합 사업의 종결 여부를 결정하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다.

1. 사업의 종결 시 회계보고에 관한 사항
2. 청산 절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차 등 청산 계획에 관한 사항

④ 제2항에 따라 개최하는 총회는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다.

1. 주택조합 가입 신청자의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결할 것
2. 주택조합 가입 신청자의 100분의 20 이상이 직접 출석

【주】 사업의 종결 여부를 위한 총회 의결은 「주택법」 시행령 제25조의2에서 규정하고 있음.

⑤ 조합은 입주 및 등기절차가 완료된 후 지체없이 총회를 소집하여 조합의 해산을 결의해야 한다.

⑥ 조합이 해산을 결의한 때에는 해산 당시의 조합장이 청산인이 된다.

⑦ 조합이 해산하는 경우 청산에 관한 업무와 채권의 추심 및 채무의 변제 등에 관하여 필요한 사항은 「민법」의 관계규정에 따른다.

⑧ 조합이 해산하는 경우, 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 행정관청의 해산인가를 받아야 한다.

1. 주택조합 해산인가신청서
2. 조합원의 동의를 얻은 정산서
3. 기타 해산인가에 필요한 서류

【주】 「주택법 시행령」 제20조의 내용을 규정한 것임.

제 53조 (청산인의 임무) 청산인은 다음 각호의 업무를 성실히 수행하여야 한다.

1. 조합 청산사무의 종결
2. 채권의 추심 및 채무의 변제
3. 잔여재산의 처분
4. 기타 청산에 필요한 사항

제 54조 (채무변제 및 잔여재산의 처분) 청산 종결 후 조합의 채무 및 잔여재산이 있을 때에는 해산당시의 조합원에게 조합원의 권리(통상적으로는 부담금의 액수가 될 것임)에 비례하여 공정하게 배분하여야 한다.

제 55조 (관련서류의 이관) 조합은 사업을 완료하였을 때에는 다음 각 호의 서류를 당해 공동주택을 관리하는 관리주체에 이관하여 이를 보관하도록 하여야 한다. 다만, 관할 행정기관이 관련서류의 이관을 요청하는 때에는 그 요청에 따라야 한다.

1. 조합설립인가 및 사업계획승인에 관한 서류
2. 조합의 규약 또는 내부규정에 관한 서류
3. 조합주택의 공급내역 및 청산에 관한 명세서
4. 기타 주택의 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 서류

제 8 장 보 칩

제 56조 (다른 규정의 적용)

- ① 이 규약에서 정하는 사항 외에 조합의 운영과 사업시행 등에 관하여 필요한 사항은 관계법령 및 관련 행정기관의 지침, 지시 또는 유권해석 등에 따른다.
- ② 이 규약에서 정한 사항이 법령 등의 개정으로 인하여 관계법령에 위배될 경우에는 관계법령에 따른다.

제 57조(규약의 해석) 이 규약의 해석에 대하여 이견이 있을 경우 1차적으로 이사회에서 해석하고, 그래도 이견이 있는 경우 대의원회에서 해석한다.

제 58조(소송 관할) 조합과 조합원 사이에 법률상 다툼이 있는 경우 소송관할은 조합소재지 관할법원으로 한다.

부 칙

이 규약은 ○○○○년 ○○월 ○○일부터 시행한다.



국토교통부

**지역 · 직장주택조합
임원 선거관리 가이드라인**

2022. 5.

국 토 교 통 부

※ 동 선거관리규정은 주택조합을 준비 중인 조합에서 조합규약의 하위규정인 선거관리에 관한 규정을 작성할 때 참고토록 하는 자료로서 법적 구속력은 없습니다.

목 차

제1장 총 칙	1
제1조(목적)	1
제2조(적용범위)	1
제2장 선거관리위원회	1
제3조(선거관리위원회의 설치)	1
제4조(선거관리위원회의 구성)	1
제5조(선거관리위원회의 조직)	2
제6조(선거관리위원회의 직무)	2
제7조(선거관리위원회의 소집 및 의결)	2
제8조(선거사무의 협조)	3
제3장 후보자 등	3
제9조(입후보 자격)	3
제10조(후보자 등록)	4
제11조(기호배정 및 후보자확정공고)	4
제4장 선거관리 및 투·개표	5
제12조(선거 운동)	5
제13조(선출 방법)	5
제14조(투표 방법)	6
제15조(투·개표 참관)	6
제16조(무효투표)	6
제17조(개표 및 당선공고)	7
제18조(후보등록 취소)	7
제5장 보칙	7
제19조(창립총회에서 선거)	7
제20조(투표지 보관)	8
제21조(유권해석 등)	8
제22조(법령의 변경)	8
부칙	8

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 「주택법」 및 조합규약에 따라 ○○지역(직장)주택조합의 임원(조합장, 이사, 감사)을 공정하게 선출하기 위하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 조합의 임원 선거는 조합규약에서 따로 정하는 사항 이외에는 이 규정에 따른다. 조합의 대의원 선거는 본 규정을 준용하여 할 수 있다.

【주】 대의원회가 실질적으로 운영되는 대규모 조합의 경우에는 대의원 선거도 필수적으로 본 규정에 따르도록 규정하는 것도 고려할 수 있을 것임.

제2장 선거관리위원회

제3조(선거관리위원회의 설치) 이 규정에 따른 선거를 관리하고 집행하기 위하여 조합 선거관리위원회를 둔다.

제4조(선거관리위원회의 구성)

- ① 선거관리위원회는 위원장을 포함하여 3인 이상 5인 이내의 선거관리위원으로 구성한다.
- ② 선거관리위원은 조합원 중에서 후보자를 등록받아 이사회 또는 대의원회의 의결을 통해 선임하며, 선거관리위원장은 선거관리위원 중에서 호선한다.
- ③ 제2항에 불구하고 선거관리의 공정성과 전문성확보를 위해 필요한 경우 조합은 이사회 또는 대의원회의 의결을 거쳐 관할 시장·군수·구청장 또는 조합소재지를 관할하는 시·군·구 선거관리위원회의 추천을 받아 조합원이 아닌 자를 선거관리위원으로 선임할 수 있다.
- ④ 임원 및 임원 입후보자는 선거관리위원이 될 수 없다.
- ⑤ 선거관리위원의 임기는 위촉된 때부터 당해 선거업무가 종료된 때까지로 한다.

【주】 선거관리위원의 수는 조합의 규모에 따라 적절한 인원으로 구성할 수 있을 것임.

제5조(선거관리위원회의 조직)

- ① 조합 선거관리위원회에는 선거관리위원장 1인을 둔다.
- ② 선거관리위원장은 선거관리위원 중에서 호선한다.
- ③ 선거관리위원장은 조합 선거관리위원회를 대표하며, 선거에 따른 제반업무를 총괄한다.
- ④ 선거관리위원이 임기 중 사임하는 등의 사유로 궐위된 경우에는 조합 선거관리위원회는 이사회, 대의원회의 추천 또는 선거관리위원의 추천을 받아 조합 선거관리위원회의 의결로서 즉시 보궐선임하여야 한다.

【주】 선거관리위원장 외에 선거관리위원장의 업무를 보좌하기 위하여 선거관리위원 중 ‘간사’를 둘 수도 있을 것임. 간사를 두는 경우에도 선거관리위원 중에서 호선할 수 있을 것임.

제6조(선거관리위원회의 직무) 조합 선거관리위원회는 다음 각 호에 관한 직무를 수행한다.

1. 선거에 관한 안내 및 공고
2. 선거인명부 작성 및 투표자 신원 확인
3. 입후보자 등록 및 자격심사
4. 투표용지 작성 및 관리
5. 투표 및 개표관리
6. 투표지의 유·무효 심사 및 판정
7. 기호 배정 관리
8. 당선자 공포·공고
9. 선거 위반사항에 대한 조사, 심사 및 판정
10. 선거운동의 방법 및 감독
11. 기타 선거에 관련된 사항

제7조(선거관리위원회의 소집 및 의결)

- ① 선거관리위원장은 선거의 집행, 관리를 위한 일정계획을 수립하고 필요에 따라 선거관리위원회를 소집할 수 있다.

- ② 선거관리위원 3분의 1 이상의 소집요구가 있는 경우 선거관리위원장은 회의를 소집하여야 한다. 선거관리위원장이 회의소집을 거부할 때에는 소집을 요구한 대표자가 직접 회의를 소집할 수 있다.
- ③ 조합 선거관리위원회는 재적위원 과반수 찬성으로 의결한다.

제8조(선거사무의 협조)

- ① 조합장은 선거관리위원회로부터 선거사무에 관하여 필요한 협조의 요구가 있을 때에는 우선적으로 이에 응하여야 한다.
- ② 조합은 선거관리위원회가 선거관리를 위하여 사용한 경비를 부담하여야 한다.
- ③ 조합은 선거관리위원의 회의 참석 수당을 지급할 수 있다.

제3장 후보자 등

제9조(입후보 자격)

- ① 임원으로 입후보하고자 하는 자는 피선출일 현재 조합원에 한한다.
- ② 다음 각 호의 자는 임원으로 입후보할 수 없다.
 1. 미성년자·피성년후견인·피한정후견인
 2. 파산선고를 받은 사람으로서 복권되지 아니한 사람
 3. 금고이상의 실형을 선고 받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 사람
 4. 금고이상의 형의 집행유예를 선고 받고 그 유예기간 중에 있는 사람
 5. 금고 이상의 형의 선고유예를 받고 그 선고유예기간 중에 있는 사람
 6. 법원의 판결 또는 다른 법률에 따라 자격이 상실 또는 정지된 사람
 7. 본 주택조합의 공동사업주체인 등록사업자 또는 업무대행사의 임직원
 8. 본 주택조합의 시공사 또는 업무대행사의 임직원

【주】 「주택법」 및 조합규약에 따른 임원자격 결격자에 대한 규정임.

제10조(후보자 등록)

① 조합 선거관리위원회는 다음 각 호의 사항을 포함한 후보자등록에 관한 사항을 조합 사무실 및 인터넷 홈페이지 등에 공고하여야 하며, 필요하다고 판단될 경우 조합원에게 일반우편, 등기우편의 방법으로 통지할 수 있다.

1. 후보자등록 기간
2. 등록 장소
3. 선출해야 할 임원의 수
4. 등록 시 제출서류
5. 후보자등록 요건
6. 그 밖에 조합선거관리위원회가 따로 정하는 사항

② 입후보등록을 하고자 하는 자는 선거관리위원회 소정 양식의 입후보등록관련 서류를 모두 갖추어 선거관리위원회가 정한 기간 내에 입후보등록신청을 하여야 한다.

③ 선거관리위원회는 임원으로 입후보하고자 하는 자는 조합원 ○○ 명 이상의 추천을 받을 것을 입후보의 요건으로 정할 수 있다.

【주】 입후보자의 난립을 막아 선거절차를 합리적으로 운영하기 위하여 추천인을 둘 수 있으나, 추천인 요건이 과도할 경우 조합원의 피선출권을 제한하게 되므로 과도한 추천인 요건을 두는 것은 바람직하지 않음. 조합의 실정에 따라 추천인 요건을 둘 수 있도록 함.

【주】 주택조합의 임원은 사업 시행에 관한 서류 및 관련자료를 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 함(「주택법」 제12조 관련자료의 공개) 제1항. 조합 홈페이지 등 인터넷을 통한 정보공개가 법률상 의무화되었으므로, 임원입후보에 관한 공고도 홈페이지 등을 이용할 수 있을 것임.

제11조(기호배정 및 후보자확정공고)

- ① 입후보자가 2인 이상으로서 기호배정이 필요한 경우에는 추첨에 의한다.
- ② 선거관리위원회는 후보자의 기호가 배정된 경우에는 후보자확정 및 기호배정사실을 조합홈페이지 등에 공고한다.

제4장 선거관리 및 투·개표

제12조(선거 운동)

- ① 후보자는 자신의 능력, 자질 및 공약사항 등을 조합원에게 충분히 알리기 위하여 선거운동을 할 수 있으나, 이 규정과 조합 선거관리위원회가 정한 범위 내에서 행하여야 한다.
- ② 선거운동기간은 후보자 확정공고 다음날부터 선거일 전일 24:00까지로 한다. 다만, 선거일인 총회에서 합동연설회를 개최하는 경우 후보자의 연설에 한하여 허용한다.
- ③ 후보자의 자질과 능력을 조합원에게 충분히 알리기 위하여 해당 후보자간의 합의가 있으면 총회일 전에도 합동연설회를 개최할 수 있으며, 각 후보자간의 발표시간은 해당 후보자간의 합의와 선거관리위원회의 의결에 따른다.
- ④ 후보자는 조합원에게 금전·물품 그 밖의 재산상 이익을 제공하거나, 이익제공의 의사표시 또는 그 제공을 약속하는 행위를 할 수 없다.
- ⑤ 후보자는 허위사실을 유포하여 특정 후보를 비방하는 언행을 하여서는 아니된다.
- ⑥ 혼탁한 선거운동을 방지하기 위하여 선거운동의 위반사실이 발견된 경우에는 선거관리위원장은 그 시정을 명할 수 있으며, 그 위반사실을 발표할 수 있다.

제13조(선출 방법)

- ① 임원은 총회에서 조합원 과반수 출석과 출석조합원 과반수의 찬성으로 선출한다. 다만, 1차 투표에서 과반수 이상의 득표자가 없을 경우 1차 투표에서 최다 득표를 한 자 2인을 대상으로 2차 투표를 실시하고, 2차 투표에서도 과반수 이상의 득표자가 없을 경우 3차 투표를 통해 최다득표수로 선출할 수 있다.

【주】 표준 조합규약 제16조(임원의 선출) 규정에 따른 것임.

- ② 서면(결의)투표의 경우 제2차, 제3차 투표 시에도 동일한 후보자에 투표한 것으로 간주하며, 2차 투표에 오르지 못한 자에게 투표한 경우에는 기권표로 간주한다.

제14조(투표 방법)

- ① 투표는 직접참석투표 및 서면(결의)투표의 방법으로 하고, 관계법령 및 조합규약에 따른다.
- ② 직접참석투표는 총회 당일 총회장에 조합원이 직접참석하여야 하는 투표로서 비밀투표를 원칙으로 하되, 경합자가 없는 경우 등에는 거수에 의한 방법으로 할 수 있다.
- ③ 서면(결의)투표는 선거관리위원회가 발행한 서면(결의)투표지를 작성하여 총회 전일까지 선거관리위원회에 직접 또는 우편으로 제출하거나 선거관리위원회가 지정하는 자를 통하여 제출하는 방식에 의한 투표를 말한다.
- ④ 제3항에서 정한 방법 이외의 방법으로 제출된 서면(결의)투표지는 무효로 한다.
- ⑤ 제출된 서면(결의)투표지는 개표일까지 선거관리위원회가 별도 보관한다.

【주】 표준 조합규약 제24조(총회의 의결방법) 제4항, 민법 제73조(사원의 결의권) 제2항에 따라 총회에서 서면에 의한 결의방법이 인정되므로, 임원선출 투표의 경우에도 총회 직접참석을 하지 못하는 경우에 사전 서면(결의)투표를 인정하고, 그 세부방법은 선거관리위원회가 조합의 실정을 고려하여 정할 수 있도록 한 것임.

제15조(투·개표 참관) 투표·개표 시 필요한 경우 후보자 또는 후보자가 지명한 자의 참관을 허용할 수 있으며, 투·개표 참관에 필요한 사항은 선거관리위원회에서 정한다.

제16조(무효투표) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 투표는 무효로 한다.

1. 정규의 투표용지를 사용하지 아니한 경우
2. 기표가 안 된 경우
3. 중복으로 표기한 경우
4. 기표란을 벗어나 어느 란에 기표한 것인지 식별 할 수 없는 경우
5. 기타 의사표시가 불분명하여 선거관리위원회가 무효처리한 경우

제17조(개표 및 당선공고)

- ① 투표가 완료되면 선거관리위원회는 신속하게 개표하여야 한다.
- ② 개표결과가 확정되면 선거관리위원장은 개표결과 및 당선자를 즉시 공포한다.

제18조(후보등록 취소)

- ① 선거관리위원회는 선거과정에서 다음 각 호의 행위를 한 자에 대하여 선거의 공정성이 중대하게 침해되었다고 판단되는 경우 선거관리위원회의 의결로 후보등록을 취소할 수 있다.
 1. 선거운동 과정에서 조합원 등에게 향응이나 금품을 제공하는 행위
 2. 후보등록 요건이나 기재사실 등에 허위가 발견된 경우
 3. 허위사실로서 특정후보자를 비방하거나 중상하는 행위
 4. 선거관리위원회가 금지한 사항을 위반하는 행위
 5. 후보자 서약서의 서약내용을 위반하는 행위
 6. 선거관리위원회의 시정명령을 2회 이상 받고도 동일한 행위를 하는 경우
 7. 조합규약에서 정한 선출요건에 하자가 있는 경우
- ② 선거관리위원회는 후보등록을 취소하기 위한 의결을 할 때에는 사전에 해당자에게 소명기회를 부여하여야 한다.
- ③ 선거관리위원회는 제1항에 의거 등록이 취소된 자에게는 그 사유를 명시하여 즉시 통지하여야 한다.

제5장 보칙

제19조(창립총회에서의 선거)

- ① 조합 창립총회에서 확정된 규약에 따라 임원을 선출하는 경우에도 이 선거관리규정에 따른다.
- ② 창립총회시의 선거관리위원은 조합설립추진위원회 위원장, 발기인 등이 조합원 중에서 추천을 받아 임명한다.

제 20조(투표지 보관)

- ① 선거가 끝난 후의 투표지는 선거관리위원장이 봉인, 날인하여 조합에서 보관한다.
- ② 투표지의 보관기간은 6개월 이상으로 한다.

제 21조(유권해석 등) 본 규정의 운용과 관련하여 유권해석이 필요한 경우 조합 선거관리위원회에서 선거관리위원의 의견을 취합하여 의결한다.

제 22조(법령의 변경) 이 규정에서 정한 사항이 법령 등의 개정으로 인하여 관계법령에 위배될 경우에는 관계법령에 따른다.

부 칙

이 규정은 총회에서 의결된 날부터 효력을 갖는다.

지역·직장주택조합 표준업무대행계약서

2022. 5.

국 토 교 통 부

목 차

표준업무대행계약서의 활용방법

표준업무대행계약서	1
계약조건	2
제1조 (총칙)	2
제2조 (당사자 간의 지위)	2
제3조 (업무대행자 자격의 확인 및 보증)	2
제4조 (업무대행의 범위)	3
제5조 (계약기간)	4
제6조 (대행업무 처리기준)	4
제7조 (업무대행의 대가)	5
제8조 (업무대행 대가의 지급시기)	7
제9조 (자료제출 및 보관)	7
제10조 ("갑"의 계약해지 및 해제)	8
제11조 ("을"의 계약해지 및 해제)	8
제12조 (계약해지 및 해제 시의 처리)	9
제13조 ("을"의 귀책 및 손해배상)	9
제14조 (채권의 양도 등)	9
제15조 (비밀준수 의무)	9
제16조 (분쟁 및 소송)	9
제17조 (이권개입 금지)	10
제18조 (계약의 효력)	10
제19조 (계약외의 사항)	10
제20조 (특약사항)	11

< 참고사항 >

【 표준업무대행계약서의 활용방법 】

지역·직장주택조합의 업무추진의 실태를 살펴보면, 조합이 먼저 구성되어 스스로 사업계획을 수립하고 사업을 시행하는 것이 아니라 업무대행사에 의해 사업계획이 수립되고 업무대행사에 의해 조합원이 모집되는 사례가 많은 것이 일반적인 것이 현실이다. 그 동안 주택법은 주택법에 의한 등록사업자에 한하여 주택조합의 업무대행자격을 부여하고 있었으나, 현실에서는 무자격 업무대행사에 의한 조합원 모집과 사업시행이 이루어졌고, 전문성 없는 무자격 업무대행사 주도의 사업시행의 결과 많은 문제가 발생하였다. 이러한 문제점을 해소하고자 업무대행자의 자격 요건을 주택법에 명문화하고, 업무대행자의 업무범위도 구체화하였다.

업무대행자의 자격에 관하여는 주택법 개정법률(법률 제13805호, 2016.1.19. 공포, 2016.8.12. 시행)에 따라 「주택법」에 따른 등록사업자에 추가하여 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자, 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업전문관리업자, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자, 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등으로 확대되었다. 주택조합 사업의 체계적인 관리와 주택조합과 업무대행자 간 권한·책임한계 설정을 위하여, 업무대행자의 업무범위를 조합원 모집, 토지확보, 조합설립인가 신청 등의 조합설립을 위한 업무의 대행 등으로 구체화하는 법률의 개정도 2016. 12. 2.이루어져 2017. 6. 3일부터 시행된다. 업무대행자의 귀책사유로 인한 조합 또는 조합원의 피해에 대하여 업무대행자에게 손해배상책임을 부여하는 한편, 업무대행의 범위, 업무대행비 지급 일정·방법, 계약의 해지 등에 관한 “표준업무대행계약서”를 마련하여 보급할 수 있도록 하였다.

지역·직장주택조합 표준업무대행계약서는 업무대행계약을 체결할 경우 계약서 상에 명시하여야 할 사항과 계약서 작성에 유의할 점 등을 미리 제시함으로써, 조합원은 물론 주택조합의 인가권자, 주택조합의 임원, 업무대행자 및 일반인들이 편리하게 사업을 추진할 수 있도록 도움을 주기 위하여 제공하는 것이다.

표준업무대행계약서는 주택조합이 업무대행자와 업무대행계약을 체결할 때, 업무대행자의 업무범위, 업무대행비 지급일정·방법, 계약의 해지 등에 관한 계약 체결상의 방법을 예시하는 하나의 가이드라인으로 법적 구속력은 없다. 조합·업무대행자·사업부지의 특징과 여건에 따라 각자에게 적합한 계약서가 작성되어야 한다. 표준업무대행계약서 상의 관련 조항을 각자의 실정에 맞도록 추가, 삭제, 수정할 수 있도록 관련 법규 조항과 내용을 부기하였다.

주택조합의 실정에 따라 계약내용을 변경할 경우에는 사업의 추진과정에서 발생할 수 있는 분쟁의 최소화(예방)를 위해 모호한 규정 또는 일방에게만 유리할 수 있는 조건 등은 가능한 한 지양하고 주택조합사업이 소기의 목적대로 원활하게 추진될 수 있도록 하여야 할 것이다. 또한 계약내용들은 관계법령에 위반하여서는 아니 된다.

표준공사계약서에서 사용된 용어 또는 기호의 정의는 다음과 같다.

【주】: 표준업무대행계약서에 직접 규정한 사유와 관계법령의 근거 및 해당 조항이 지니는 의의와 성격을 설명하였고, 실제 계약서 작성 시 주의해야 할 내용·기준·범위 및 출처 등을 설명한 것임

○ : 표준계약서에 직접 규정하기 어려운 사항으로 명칭 및 사업부지의 위치, 대표자 성명, 구체적인 수치 등을 계약서 작성 시 기재해야 할 사항임

표준업무대행계약서

1. 계약명 : ○○주택조합아파트 신축사업 업무대행계약

2. 사업개요

위치 : ○○시·도 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지

대지면적: m^2

건축연면적: m^2

세대수 및 건축규모:

(상기 사업개요는 인·허가 과정에서 변경될 수 있으며, 최종 사업계획승인 시 확정됨)

4. 계약내용 : 첨부 계약조건에 의함

위 계약에 관하여 ○○주택조합(이하 “갑”이라 한다)과 조합업무대행사 ○○○(이하 “을”이라 한다)은 첨부 계약조건으로 조합업무대행계약을 체결하고, 신의에 따라 성실하게 계약상의 의무를 이행할 것을 약속하며, 이 계약의 증거로서 계약문서를 2통 작성하여 각각 1부씩 보관한다.

붙임서류 : 계약조건 1부

년 월 일

(“갑”)

주 소 :

조합명칭 :

조합장 : (인)

(“을”)

주 소 :

상 호 :

대표자 : (인)

계약조건

제1조 (총칙) ○○주택조합(이하 “갑”이라 한다)과 ○○○○ (이하 “을”이라 한다)는 ○○시·도 ○○구 ○○동 ○○번지 외 ○○필지 일원에 “갑”이 추진하는 주택조합 사업의 성공적인 추진을 위하여 “을”이 제반업무에 관하여 조합업무대행을 수행함에 있어 “갑”과 “을” 상호간의 권리와 의무를 정하기 위하여 본 계약을 체결한다.

【주】 표준업무대행계약서에는 설립인가된 조합이 계약당사자로 표시되어 있으나, 업무대행자의 주요업무 중의 하나가 ‘조합원 모집’이므로, 설립인가 전 (가칭)○○주택조합설립추진위원회가 계약당사자가 되는 경우도 있을 것임.

제2조 (당사자 간의 지위)

- ① “갑”은 본 사업(○○주택조합사업)의 시행자로서, “을”에게 본 계약서 제4조의 업무를 위임하고, “을”은 “갑”으로부터 위임받은 업무를 성실히 수행한다.
- ② “갑”은 “갑”의 조합원 전체를 대표하며 본 계약조건에 따라 행한 “갑”의 행위는 조합원 전체의 권리·의무에 관한 행위로 간주한다.
- ③ “갑”이 주택조합설립인가 전 (가칭)○○주택조합설립추진위원회에서 이미 진행한 일체의 업무는 그대로 승계되며, 본 계약에서 정한 “을”의 지위나 이미 진행한 일체의 업무도 그대로 인정, 승계된다.

【주】 ○○주택조합 설립 전 (가칭)추진위원회와 업무대행자가 업무대행계약을 체결한 경우에는 ○○주택조합 설립인가 후 추진위원회 단계에서 이미 진행한 일체의 업무를 설립인가 된 ○○주택조합이 승계할 필요가 있으므로, 추진위원회 단계에서 업무대행계약이 체결된 경우 설립인가된 조합이 이를 승계한다는 조항임.

제3조 (업무대행자 자격의 확인 및 보증)

- ① “을”은 「주택법」에 따라 지역·직장 주택조합의 업무대행자의 자격을 보유하고 있음을 “갑”에게 확인 및 보증하였으며, 관련자격요건을 증빙할 수 있는 서류를 “갑”에게 제출한다.

【주】 「주택법」 제11조의2 및 「주택법 시행령」 제24조의2 참조.

「주택법」 제11조의2(주택조합업무의 대행 등) ① 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 주택조합의 발기인은 조합원 모집 등 제2항에 따른 주택조합의 업무를 제5조제2항에 따른 공동사업주체인 등록사업자 또는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자 외의 자에게 대행하게 할 수 없다.

1. 「주택법」 제4조에 따른 등록사업자
2. 「공인중개사법」 제9조에 따른 중개업자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제69조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
6. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자

「주택법 시행령」 제24조의2(주택조합 업무대행자의 요건) 법 제11조의2제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 자본금을 보유한 자”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 법인인 경우: 5억원 이상의 자본금을 보유한 자
2. 개인인 경우: 10억원 이상의 자산평가액을 보유한 사람

② “을”이 위 자격요건을 상실하거나 관련법령에 따라 업무정지가 된 경우 “갑”은 이 계약을 해지할 수 있다.

제4조 (업무대행의 범위)

① “을”은 아래의 제반업무를 업무대행하며 “갑”과 협의하여 성실히 수행한다.

1. 조합원 모집, 토지 확보, 조합설립인가(변경인가 포함) 신청 등 조합설립을 위한 업무의 대행
2. 사업성 검토 및 사업계획서 작성업무의 대행
3. 설계자 및 시공사 선정에 관한 업무의 지원
4. 사업계획승인을 위한 업무의 대행
5. 계약금 등 자금의 보관 및 그와 관련된 업무의 대행
6. 총회 일시·장소 및 안건의 통지 등 총회 운영업무 지원
7. 조합 임원 선거 관리업무 지원

【주】 업무대행자의 업무내용을 규정한 「주택법」 제11조의2 제2항, 「주택법 시행규칙」 제7조의2 제1항 참조.

8. 그 밖에 “갑”이 요청하는 인허가 등 행정업무

【주】 위에 열거되지 아니하였으나 조합의 행정업무 진행을 위해 필요한 업무가 있을 수 있고, 조합은 비전문가이므로, 조합이 요청하는 행정업무를 수행하여야 한다는 취지를 규정한 것임.

② “을”이 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자에 해당하지 아니한 경우, 제1항제5호에 따른 업무 중 계약금 등 자금의 보관 업무는 “갑”과 “을” 및 시공사(시공예정자 포함)가 협의하여 지정한 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자가 수행한다.

【주】 「주택법」 제11조의2 제3항에 따른 내용으로, 계약금 등 자금의 보관 업무를 맡기인 또는 조합이 아닌 신탁업자로 하여금 수행토록 하여 자금 관리의 안정성을 확보하도록 함.

【주】 업무대행자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자일 경우, 이를 다른 금융자산과 분리하여 별도로 관리해야 함.

제5조 (계약기간) 업무대행용역의 계약기간은 계약체결일로부터 “갑”이 청산총회를 완료하는 날까지로 한다.

제6조 (대행업무 처리기준)

① “을”이 수행하는 제반업무는 관련법령 및 조합규약에 적합하게 진행되어야 하며, “갑”과 협의하여 수행한다.

【주】 업무대행자의 조합업무 대행범위가 광범위하므로, 업무대행의 기준을 일일이 명시할 수는 없으나 관계법령 및 조합규약에 따라 적법하고 정당한 절차를 거쳐 업무대행계약이 이루어져야 한다는 취지를 포괄적으로 규정한 것임.

② “을”은 조합원의 모집에 있어 “갑”과 “을” 및 시공사(시공예정자 포함)간에 합의한 조합원가입계약서(소정 양식)에 한하여 모집계약을 체결할 수 있다.

【주】 조합원 모집 과정에서 이중 분양, 금전 사고가 발생하는 사례가 있으므로

업무대행자에 의한 조합원 모집 시 조합 및 시공자와 합의한 양식 및 방식에 따라 조합원을 모집하도록 함으로써 불법적인 조합원 모집을 방지하고자 함.

- ③ “을”은 조합원 모집 시 조합원 가입비, 계약금, 분담금, 업무추진비 등 명목 여부를 불문하고 일체의 금원을 직접 수령할 수 없으며, “갑”, “을” 및 “시공사(시공예정자 포함)”이 합의하여 지정하는 기관의 예금계좌로 수취하여야 한다.

【주】 조합원 모집 과정에서 발생할 수 있는 금전사고를 방지하고자 하는 것이며, 「주택법 시행령」 제24조의5 제1항에 따라 다음의 기관에 예치하여야 함.

1. 「은행법」 제2조제1항제2호에 따른 은행
2. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
3. 「보험업법」 제2조제6호에 따른 보험회사
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자

- ④ “갑”은 필요하다고 판단할 경우 “을”에게 “을”의 직원 중 최소 1인 이상의 직원을 “갑”의 사무실에 상근 근무하도록 요청할 수 있고, 이 경우 “을”은 최소 1명을 “갑”의 사무실에 상근근무하게 하여야 한다.

【주】 상근인력의 파견이 필요할 경우 조합이 업무대행자에게 상근인력 파견을 요청할 수 있도록 한 조항임. 상근인력 파견이 필요한지의 여부, 이로 인하여 용역대금에 미치는 영향 등을 고려하여 해당 조항을 둘 것인지 여부를 결정할 수 있을 것임.

제7조 (업무대행의 대가)

- ① “을”의 업무대행의 대가는 조합원 모집예정인 ○○○명 기준으로 세대당 금 ○○○만원을 곱한 금 ○○○원으로 하며, 추후 사업계획승인 시 확정되는 조합원 세대수를 적용하여 정산한다. 사업계획승인 후 조합원 세대수의 증감이 있는 경우에는 업무대행의 대가는 사용검사 승인 후 최종 정산하기로 한다.

【주】 조합원모집이 업무대행자의 주요한 업무의 하나이고, 업무대행비의 산정방식으로 모집조합원 수를 기준으로 하는 사례가 많으므로 이를 기준으로 하는 업무대행비 산정방식임.

이러한 방식이 적절하지 않은 경우, 예컨대 이미 조합원이 모집된 상태에서

업무대행계약을 체결하는 경우 등에는 확정금액으로 업무대행용역비를 산정할 수도 있을 것임.

【주】 업무대행용역비를 모집조합원 수에 연동하여 책정한 경우에는 사업계획승인 후 조합원의 탈퇴, 자격상실 등의 사유가 발생하여 조합원 숫자가 감소하였다면 업무대행비도 이를 반영하여 정산할 필요가 있음.

【주】 위 계약조항은 조합원 모집 세대수를 기준으로 업무대행비를 산정하였으나, 건축세대수를 기준으로 업무대행비를 산정할 수도 있음.

이 경우의 계약조항은 예시하면 아래와 같음.

[“을”의 업무대행용역비는 사업계획상 건축세대인 ○○○세대를 기준으로 합계 금 ○○○원으로 하고, 추후 사업계획승인 시 확정되는 세대수를 적용한다.]

② 본 사업의 수행 중 발생하는 “갑”의 사업비(금융비용, 광고비, 홍보관 설치비 등 분양과 관련하여 발생하는 비용, 조합운영비, 총회 개최 실비 등 기타 본 사업의 제 비용)은 “을”의 조합업무대행비에 포함되지 아니한다.

【주】 업무대행비 이외에 조합사업을 위한 각종 용역비용이 업무대행계약에 포함되는 것인지의 여부에 대하여 추후 이견이 있을 수 있으므로, 본 계약서 제 4조의 업무대행계약의 범위와 내용을 구체적으로 기재할 필요가 있고, 아울러 업무대행비에 포함되지 않는 내역을 명시할 필요도 있음.

③ “갑”이 사업을 수행하기 위하여 필요한 관계 전문분야(세무사, 법무사, 변호사, 회계사, 건축설계, 도시계획기술사, 감정평가사, 분양대행용역사)의 용역 및 비용은 “을”의 업무범위에서 제외한다.

【주】 본조 제2항과 마찬가지로 업무대행계약에서 제외되는 부분을 특정한 것임.

제8조 (업무대행 대가의 지급시기)

① 조합업무대행비의 지급시기는 아래와 같다.

구분	지급시기	비율	금액(원)	비고
계약금	조합설립인가 시	20%		
1차 중도금	사업계획승인 시	20%		
2차 중도금	착공 시	20%		
3차 중도금	사용검사 시	20%		
잔금	청산총회완료 시	20%		

【주】 조합업무대행계약의 계약기간이 통상 사업종료시까지(본 계약 제5조 참조) 임에 반하여, 조합창립총회, 또는 조합설립인가 후 대부분의 용역비가 지급되는 경우에는 그 이후 업무대행자가 업무를 태만히 하거나 업무대행을 하지 아니하는 등의 사유로 조합 및 조합원에게 피해가 발생할 우려가 있으므로, 용역 단계별로 업무대행비를 순차적으로 지급할 필요가 있음.

【주】 위 용역비 지급시기 및 지급비율은 예시이므로, 조합의 실정에 맞추어 적절한 지급시기 및 지급비율을 결정할 수 있을 것임.

② 조합원의 탈퇴, 또는 신규가입하는 등의 사유로 업무대행비를 정산하여야 할 사유가 발생할 경우 “갑”은 위 제1항의 각 지급시기에 따른 업무대행비를 지급할 때 탈퇴, 또는 신규가입 조합원에 해당하는 업무대행비를 정산한 후 지급하기로 한다.

【주】 조합원 모집세대수에 따라 업무대행비를 지급하기로 하는 계약인 경우 조합원 탈퇴 시에는 업무대행자가 조합으로부터 기 지급받은 업무대행비를 반환하여야 하고, 신규 가입하는 경우에는 업무대행비가 증가하게 되므로, 각 지급시기에 따라 업무대행비를 지급할 때 이를 정산하는 규정을 둔 것임.

제9조 (자료제출 및 보관)

① “을”은 사업연도별로 분기마다 해당 업무의 실적보고서를 작성하여 “갑”에게 제출하여야 한다.

【주】 「주택법」 제11조의2제4항은 조합원의 권리 보호를 위해 업무대행자의 실적보고서 작성 의무를 규정하고 있는 바, 이를 이행하지 않은 업무대행자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

- ② “갑”은 “을”이 요청하는 본 사업 추진에 필요한 제반 서류를 “을”에게 교부하여야 하며, “을”은 제출된 자료를 선량한 관리자의 주의의무를 다하여 보관하여야 한다.

제10조 (“갑”의 계약해지 및 해제)

- ① “갑”은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 “을”이 계약을 이행할 수 없다고 판명된 경우에는 14일의 계약이행기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.
1. “을”이 정당한 사유 없이 업무수행에 착수하지 아니한 경우
 2. 업무대행용역대금에 대하여 압류, 가압류가 되거나 담보제공, 양도 등이 이루어진 경우
 3. “을”이 「주택법」에 따른 업무대행자 자격요건을 상실하거나 업무정지처분을 받은 경우
 4. 기타 “을”이 계약조건을 위반함으로써 계약의 목적을 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우
- ② “을”에게 기업개선작업, 기업회생신청 및 부도 등의 사유가 발생한 경우에는 “갑”은 즉시 계약을 해제 또는 해지 할 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따른 사유로 “갑”이 계약을 해지 또는 해제한 때에는 그 사실을 즉시 “을”에게 통지하여야 한다.

제11조 (“을”의 계약해지 및 해제)

- ① “을”은 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생하여 업무의 계속 수행이 불가능하다고 객관적으로 판명된 경우에는 14일의 계약이행기한을 정하여 서면으로 통보한 후, 동 기한 내에 이행되지 아니한 경우 본 계약을 해지 또는 해제할 수 있다.
1. “갑”이 정당한 사유 없이 본 계약을 이행하지 않거나, 계약사항에 정한 협의에 불응하여 업무의 계속적인 수행이 불가능하다고 객관적으로 판단되는 경우
 2. 기타 “갑”이 계약조건을 위반하여 약정목적 달성할 수 없다고 객관적으로 판단되는 경우
- ② 제1항의 사유로 “을”이 계약을 해지 또는 해제한 때에는 그 사실을 즉시 “갑”에게 통지하여야 한다.

제12조 (계약해지 및 해제 시의 처리)

- ① 제10조 및 제11조에 따라 계약이 해지 또는 해제된 때에는 “갑”과 “을”은 지체 없이 기성부분의 대가를 정산하여야 한다.
- ② 제10조 및 제11조에 따른 계약의 해지 또는 해제로 인하여 손해가 발생한 때에는 상대방에게 그 배상을 청구 할 수 있다.
- ③ 계약의 해제 또는 해지 시점까지 “을”이 수행한 업무와 이로 인한 완성품에 대해서는 “갑”에게 귀속하고 “을”이 사업수행 중 “갑”으로부터 인수한 모든 서류 및 도서 등을 “갑”에게 반환하여야 한다.

제13조 (“을”의 귀책 및 손해배상) “을”은 신의에 따라 성실하게 업무를 수행하여야 하고, 거짓 또는 과장 등의 방법으로 주택조합의 가입을 알선하여서는 아니 되며, 자신의 귀책사유로 조합(발기인을 포함한다) 또는 조합원(주택조합 가입 신청자를 포함한다)에게 손해를 입힌 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

【주】 「주택법」 제11조의2 제5항 참조. 「주택법」에서 규정하고 있지만, 업무대행자의 업무처리기준 및 손해배상책임을 명확히 하기 위하여 본 계약서에도 「주택법」 규정을 인용함.

제14조 (채권의 양도 등) “갑”과 “을”은 상대방의 서면에 의한 승낙을 얻지 못하면 본 계약으로부터 생기는 권리 또는 의무를 제3자에게 양도, 담보 제공, 승계시킬 수 없다.

제15조 (비밀준수 의무) “을”은 업무진행상 취득한 “갑”에 대한 정보나 “갑”의 조합원에 대한 개인정보 등을 제3자에게 공개 또는 제공할 수 없다. 단, 법령에 의한 경우 및 본 사업의 업무수행을 위하여 “갑”이 동의한 경우에는 그러하지 아니하다.

제16조 (분쟁 및 소송)

- ① 본 계약에 관하여 분쟁이 발생할 경우 “갑”과 “을”이 합의에 의하여 해결한다.
- ② 본 사업에 대한 재판 관할법원은 본 사업부지 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제17조 (이권개입 금지)

- ① “갑”은 “갑”의 조합원이나 “을”과 조합규약에 명시된 이외의 이면계약이나 약속을 할 수 없다.
- ② “갑” 또는 “갑”의 조합원은 “을”이 수행하는 업무와 관련하여 어떠한 이권개입이나 청탁을 할 수 없다.
- ③ “을”은 본 업무와 관련하여 “갑” 또는 “갑”의 조합원 및 임원에게 부당한 금품이나 향응 등을 제공할 수 없다.

제18조 (계약의 효력)

- ① 본 계약은 계약서 작성 후 “갑”의 조합원총회 의결을 받은 날로부터 효력을 발생한다.
- ② 본 계약은 “갑”의 대표자(조합장) 및 “갑”의 임원 등의 변경과 “을”의 대표자 변경에 영향을 받지 아니한다.
- ③ 제17조에 규정한 사항을 위반하여 부적법하고 불합리한 업무대행계약체결이 이루어졌다고 판단되는 명백하고 객관적인 사실이 입증되면 “갑”과 “을”은 본 계약을 해지 및 해제하거나 또는 취소할 수 있다.

【주】 “갑”의 조합원 총회의 의결을 받은 날부터 업무대행계약서의 효력을 발생하도록 한 이유는 업무대행계약의 내용을 조합원에게 공개하도록 함으로써 조합운영의 투명성을 보장하기 위한 것임. 또한 조합집행부가 부정하게 업무대행자의 이익을 위하여 부당한 계약을 체결해 준 경우에는 계약을 해제할 수 있도록 하여 공정한 계약이 이루어지도록 하였음.

【주】 업무대행자의 선정 및 업무대행자와의 계약은 조합원총회의 결의사항임(「주택법 시행규칙」 제○조).

제19조 (계약외의 사항) 본 계약서에 명시되어 있지 않은 사항은 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「민법」 등의 관계법령에 따라 처리하되, 기타 세부실무 내용에 관하여는 “갑”과 “을”이 협의하여 처리한다.

제 20조 (특약사항) 기타 이 계약에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 “갑”
과 “을”이 합의하여 별도의 특약을 정할 수 있다.

- 끝 -