

187개 지역주택조합에서 분쟁사례 확인

- 조합운영 비리, 시공사의 과도한 공사비 증가 요구 등 조합원 피해 빈번
- 전수실태점검 및 분쟁사업장 특별점검 등을 통해 제도개선 방안 마련

□ 국토교통부(장관 박상우)는 현재 진행 중인 전체 지역주택조합 사업에 대한 분쟁 현황조사를 실시(6.20~7.4)한 결과, 전국 618개 지역주택조합 중 187개 조합(30.2%)에서 293건의 민원 등 분쟁이 있는 것으로 확인되었다고 밝혔다.

□ 지역주택조합 제도는 주택수요자가 스스로 공동주택을 건설하기 위해 도입되었으나, 토지확보의 어려움과 추가분담금 문제 등으로 인한 조합원 피해와 낮은 성공률* 등의 문제가 지속적으로 제기되어 왔다.

* 전체 618개 조합 중 설립인가를 받지 못하고 모집단계에 있는 조합이 316개(51.1%), 모집신고 후 3년 이상 조합설립인가를 받지 못한 조합이 208곳(33.6%) ('24.말)

○ 특히, 최근 사업추진과정에서 조합과 조합원 간 분쟁, 조합과 시공사 간 분쟁과 조합원 피해 문제가 제기됨에 따라 국토교통부는 지자체를 통해 현재 진행중인 전체 지역주택조합 현장에 대해 분쟁현황을 조사*했다.

* (조사주체) 사군구 / (조사대상) 진행중인 618개 지역주택조합 / (조사방법) 접수민원, 유선확인 등

□ 이번에 확인된 조사결과는 다음과 같다.

○ (분쟁유형별) 분쟁이 발생하는 주요 원인은 사업초기단계인 조합원모집·조합설립인가 단계에서는 부실한 조합운영(52건), 탈퇴·환불 지연(50건) 순으로 많았고, 사업이 본격 추진되는 사업계획승인 이후로는 탈퇴·환불 지연(13건), 공사비(11건) 등과 관련한 분쟁이 많이 발생하는 것으로 나타났다.

- ▶ **사례1)** 00지역주택조합 A 조합장은 지정된 신탁계좌가 아닌 금융기관 계좌에 가입비등을 납입받아 업무상 횡령·배임 등으로 경찰에 고발
- ▶ **사례2)** 00지역주택조합 B 시공사는 실착공지연, 물가변동 등을 이유로 최초 계약금액의 약 50% 정도 공사비 증액(약 930억원)을 요구, 조합원 부담 가중
- ▶ **사례3)** 00지역주택조합은 00구로부터 일부 조합원의 자격 부적격 통보를 받고도 해당 조합원에게 알리지 않고 계속 분담금을 받아오다, 조합원이 이를 인지하고 분담금 반환을 요구하였음에도 조합 측은 이를 계속 거부

○ (사업단계별) 분쟁이 발생한 187개 조합 중 조합원 모집단계인 조합이 103개, 설립인가된 조합과 사업계획승인 이후 조합이 각각 42개이며, 이는 사업초기 불투명한 정보와 토지확보 및 인허가 지연 등에 따른 문제에서 기인하는 것으로 보여진다.

○ (지역별) 분쟁조합이 가장 많은 지역은 서울지역으로 전체 110개 조합중 63개 조합에서 발생하였으며, 경기(32개/118개), 광주(23개/62개) 등 지역 주택조합 사업을 많이 추진하고 있는 지역에서 주로 발생하는 것으로 나타났다.

* 지역주택조합 상위5개 지역('24.말) : 경기 118, 서울 110, 부산 101, 광주 62, 전남 35

□ 국토교통부는 이번 조사결과를 바탕으로, 618개 모든 지역주택조합 사업에 대해 지자체를 통해 8월말까지 전수 실태점검을 실시하고, 주요 분쟁사업장은 관계기관과 합동으로 특별점검을 실시해 구체적인 원인을 파악하고, 중재·조정도 지원할 계획이다.

○ 현황조사와 실태점검 등을 통해 제도 및 운영상의 문제점을 면밀히 조사하고, 조사결과 등을 토대로 지역주택조합 사업의 투명성을 제고하고, 분쟁과 갈등을 예방하기 위한 제도개선 방안을 마련할 계획이다.

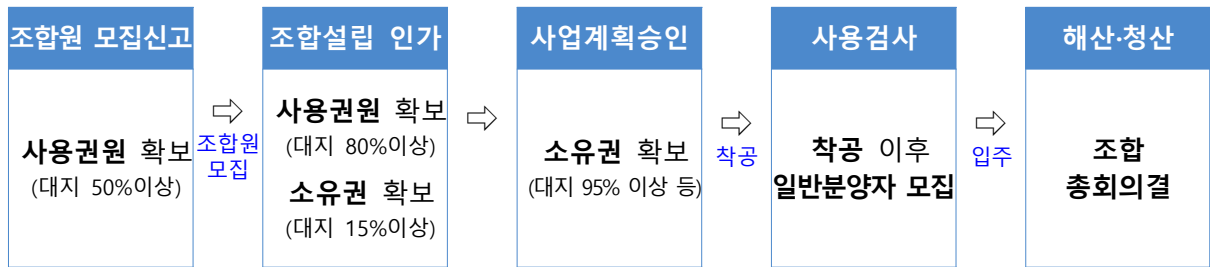
담당 부서	주택정책관 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	박장근 (044-201-3320)
		담당자	주무관	강찬목 (044-201-3332)

참고 1

지역주택조합 사업 개요

- **(개념 및 절차)** 지역 거주민이 자율적으로 조합을 결성한 후, 부지를 직접매입하여 주택을 건설하고, 청약 경쟁없이 공급받는 제도('80~)

* 사업추진 및 청약제도 예외적용에 따라 **인허가** 및 **조합원 자격**(6개월 거주, 무주택 등) 제한



- **(조합규모)** '24년말 기준 총 618개(약 36만세대) 주택조합이 추진중이며, '22년 이후 모집신고·조합설립·사업계획승인 등 인허가 감소 추세

* (조합 수) '20년 573개 → '21년 599개 → '22년 618개 → '23년 644개 → '24년 618개
(인허가 수) '20년 158건 → '21년 143건 → '22년 167건 → '23년 102개 → '24년 71건

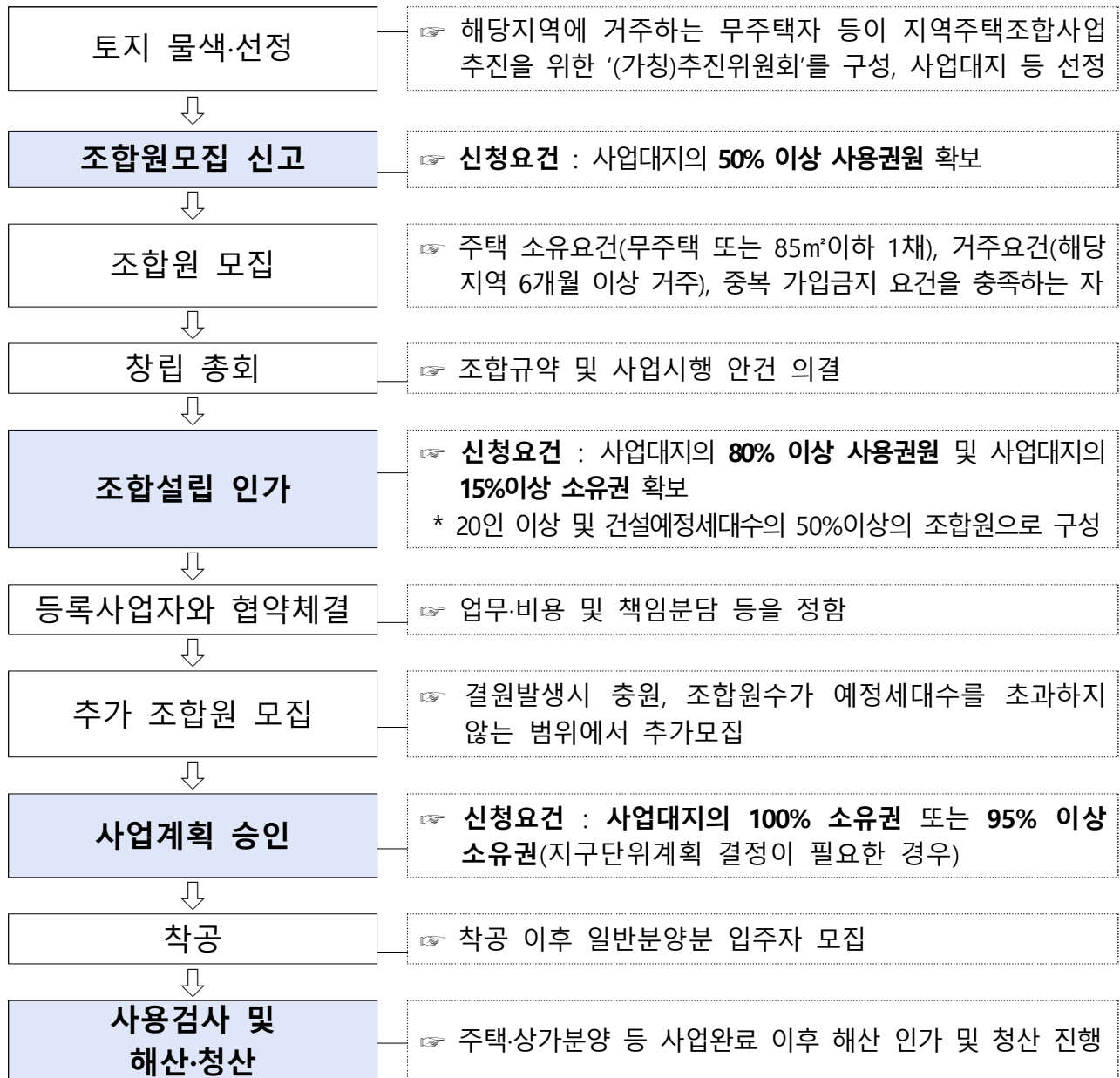
- **(사업구조)** 조합, 공동사업주체(=시공사), 업무대행사가 계약에 의해 사업추진

- ① 조합은 업무대행사를 통해 조합원을 모집
- ② 조합과 조합원은 주요사안을 조합총회를 통해 의사결정
- ③ 조합은 업무대행사에 조합업무를 위탁하고, 업무대행사는 토지매입, 조합원 모집, 관리, 사업계획 수립, 준공까지의 인허가 절차 등 사업추진 전반을 지원
- ④ 시공사는 공동사업주체로써 업무협약·공사도급계약을 체결하고 공사진행

- **(조합원 자격)** 조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 무주택 세대주 or 세대원을 포함한 85㎡이하 1채 소유한 세대의 세대주

○ 조합설립인가 신청일 현재 해당주택건설지역 6개월 이상 계속 거주

참고 2 지역주택조합 사업추진 절차



※ (업무대행사) : 공동주택 인·허가 등 각종 행정절차 및 설계·시공업체의 선정관리, 주택건설·공급 등의 계획수립 등 전문지식이 요구되는 업무를 대행(주택법 제11조의2)

- * 1. 「주택법」에 따른 주택건설등록사업자, 2. 「공인중개사법」에 따른 중개업자
3. 「도시정비법」에 따른 정비사업전문관리업자, 4. 「부동산개발업법」에 따른 등록사업자
5. 「자본시장법」에 따른 신탁업자

※ (등록사업자) : 연간 20세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 경우 요건 (자본금, 기술자, 사무실)을 갖추고 사업자로 등록(주택법 제4조)

* 조합은 등록사업자와 공동사업주체로서 사업계획승인을 신청