



지역주택조합과 관련하여 조합원을 모집하는 과정에서 불확실한 사업계획과 사업비 등을 근거로 허위·과장 광고하는 사례가 빈번하게 발생하고 있어 사업추진 또는 가입 전에 아래 내용을 꼭 확인하시기 바랍니다.

1. 지역주택조합 사업이란?

- 서울, 인천 및 경기도에 거주하는 무주택자 또는 85㎡이하 주택 소유자가 조합을 설립하고 특정지역의 토지를 확보하여 주택(아파트)를 건설하는 사업임

2. 조합원 자격

- 소유요건 : 조합설립인가 신청일(투기과열지구의 경우 신청일 1년 전의 날)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유하지 아니하거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한하여 주거전용면적 85㎡이하의 주택 1채 만을 소유한 세대주인 자
- 거주요건 : 조합설립인가 신청일 현재 서울, 인천 및 경기도에서 6개월 이상 거주한 자
- 기타요건 : 본인 포함 배우자(분리세대 포함)가 다른 지역(직장)주택조합의 조합원이 아닐 것

3. 사업추진 조건

- 조합원 모집신고 : 해당 주택건설대지의 50% 이상 토지사용승낙서 확보
- 조합설립인가 : 해당 토지의 80% 이상 토지사용승낙서 및 15% 이상 토지소유권 확보, 주택건설예정세대수의 50% 이상을 조합원으로 구성(최소 20인 이상)
- 사업계획승인 : 해당 토지의 95% 이상 토지소유권 확보(「주택법」 제16조제2항제2호 참조)

4. 추진 절차

토지물색 → 추진위원회 구성 → 조합원 모집신고 → 창립총회 → 조합설립인가 → 등록사업자와 협약체결 → 사업계획승인 → 착공 및 분양승인 → 사용검사 및 입주 → 청산 및 조합 해산

※ 안전진단, 정비계획수립 및 정비구역 지정고시 등의 절차가 없음

5. 확인 및 유의사항

- 조합비 및 추진사업비에 대한 반환조건 반드시 확인, 업무대행사의 전문성(실적 등) 매우 중요함
- 사업추진 일정을 정확히 제시하고, 계약에 명시할 수 있는 사업장인지 확인
- 사업추진과정(토지매입, 공사비, 건축규모 변경 등)에서 추가 부담금 발생 여부 확인
- 주택소유 여부 등 조합원 자격의 적정여부 확인
- 조합원을 탈퇴할 경우 업무대행비 등 가입비 반환 여부 확인
- 지역주택조합 가입시 가장 중요한 유의사항은 토지매입 가능여부이며, 조합원 모집시 토지매입이 원활하지 않은 경우 사업이 장기간 지체될 수 있고, 사업계획승인시 토지소유권이 확보되지 않은 경우에는 사업자체가 무산되어 큰 손실을 볼 수 있음

6. 관련규정 : 「주택법」 제11조 및 제14조

※ 상세내용에 대하여는 국토교통부 홈페이지→정책마당→정책자료 내 “주택조합제도 해설서” 참조

