대구광역시 달성군 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안

(양은숙 의원 대표발의)

의 안 번 호	2854

발의연월일 : 2026. 8. 19.
발의의원 : 양은숙 의원,
김이석 의원, 배한곤 의원

1. 제안이유

최근 지역주택조합 사업의 장기화 및 추가 분담금 발생 등으로 가입신청자의 피해가 지속됨에 따라 달성군 관내 사업과 관련하여 정확한 사업 정보 제공 및 자치단체 차원의 실효성 있는 지원 체계를 마련함으로써 군민의 권익과 재산을 보호하고 건전한 주거문화 조성에 이바지하고자 함.

2. 주요내용

가. 용어의 정의(안 제2조)

나. 군수의 책무 규정(안 제3조)

다. 가입 유의사항 안내서 제작·배포에 관한 사항(안 제4조)

라. 법률상담 지원에 관한 사항(안 제5조)

마. 실태조사에 관한 사항(안 제6조)

3. 제정 조례안 : “붙임”

4. 참고사항

가. 관계법령 : 붙임

나. 비용추계서 : 비용추계 미첨부 사유서(붙임)

대구광역시 달성군 조례 제 호

대구광역시 달성군 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안

제1조(목적) 이 조례는 대구광역시 달성군 관내에서 추진되는 지역주택조합 등의 주택건설사업과 관련하여 조합가입 신청자의 피해를 예방하고 군민의 권익과 재산을 보호함으로써 건전한 주거문화 조성에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) “지역주택조합 등”이란 「주택법」 및 관계 법령에 따라 설립되거나 추진되는 지역주택조합, 협동조합 또는 이와 유사한 형태로 조합원을 모집하여 주택건설사업을 위하여 추진하는 법인 또는 단체를 말한다.

제3조(군수의 책무) 대구광역시 달성군수(이하 “군수”라 한다)는 지역주택조합 등의 건전한 운영과 군민의 피해 예방을 위하여 노력하여야 한다.

제4조(가입 유의사항 안내서 제작·배포) ① 군수는 지역주택조합 등에 가입하려는 신청자들이 사전에 충분한 정보를 얻을 수 있도록 다음 각 호의 내용을 담은 가입 유의사항 안내서를 제작·배포 하

여야 한다.

1. 사업 절차 및 법적 근거

2. 가입 시 유의사항

3. 일반적으로 발생하는 분쟁·피해 유형

4. 그 밖에 피해예방을 위해 필요한 정보

② 군수는 제1항에 따른 안내서를 군청 민원실과 읍·면 행정복지센터 및 군청 홈페이지에 게시·비치하여야 하며, 필요시 조합원 모집 주체에게 협조를 요청할 수 있다.

제5조(법률상담 지원) 군수는 가입신청자 또는 피해자가 요청하는 경우 대구광역시 달성군과 협약을 체결한 법률전문가 등과 연계된 법률상담을 지원할 수 있다.

제6조(실태조사) 군수는 지역주택조합 등 가입신청자의 피해 예방을 위해 필요한 경우 「주택법」 등 관계 법령에 따라 관내 지역주택조합 등의 법령 준수 여부를 확인하기 위한 실태조사를 실시할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

참고 **상위 및 관계법령(발췌)**

□「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “주택조합”이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1) 서울특별시 · 인천광역시 및 경기도

2) 대전광역시 · 충청남도 및 세종특별자치시

3) 충청북도

4) 전남광주통합특별시

5) 전북특별자치도

6) 대구광역시 및 경상북도

7) 부산광역시 · 울산광역시 및 경상남도

8) 강원특별자치도

9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합

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

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는

다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

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

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

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

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

2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

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

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

⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.

⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴

의사를 알리고 탈퇴할 수 있다.

⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다.

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

② 제1항에도 불구하고 공개모집 이후 조합원의 사망 · 자격상실 · 탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

③ 제1항에 따른 모집 시기, 모집 방법 및 모집 절차 등 조합원 모집의 신고, 공개모집 및 조합 가입 신청자에 대한 정보 공개 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 제1항에 따라 신고를 받은 시장 · 군수 · 구청장은 신고내용이 이 법에 적합한 경우에는 신고를 수리하고 그 사실을 신고인에게 통보하여야 한다.

⑤ 시장 · 군수 · 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.

1. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우

2. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시 · 군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우

3. 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우

4. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

⑥ 제1항에 따라 조합원을 모집하려는 주택조합의 발기인은 대통령령으로 정하는 자격기준을 갖추어야 한다.

⑦ 제6항에 따른 주택조합의 발기인은 조합원 모집 신고를 하는 날 주택조합에 가입한 것으로 본다. 이 경우 주택조합의 발기인은 그 주택조합의 가입 신

청자와 동일한 권리와 의무가 있다.

⑧ 제1항에 따라 조합원을 모집하는 자(제11조의2제1항에 따라 조합원 모집 업무를 대행하는 자를 포함한다. 이하 “모집주체”라 한다)와 주택조합 가입 신청자는 다음 각 호의 사항이 포함된 주택조합 가입에 관한 계약서를 작성하여야 한다.

1. 주택조합의 사업개요

2. 조합원의 자격기준

3. 분담금 등 각종 비용의 납부예정금액, 납부시기 및 납부방법

4. 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 면적 및 비율

5. 조합원 탈퇴 및 환급의 방법, 시기 및 절차

6. 그 밖에 주택조합의 설립 및 운영에 관한 중요 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

제14조(주택조합에 대한 감독 등) ① 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 있다.

② 시장·군수·구청장은 주택조합 또는 주택조합의 구성원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택조합의 설립인가를 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 설립인가를 받은 경우

2. 제94조에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

③ 삭제 <2020. 1. 23.>

④ 시장·군수·구청장은 모집주체가 이 법을 위반한 경우 시정요구 등 필요한 조치를 명할 수 있다.

참고 | **비용추계 미첨부 사유서**

「대구광역시 달성군 지역주택조합 등 가입신청자 피해 예방 조례안」 비용추계 미첨부 사유서

1. 재정수반요인

- 관내 지역주택조합 등 가입신청자를 대상으로 가입 유의사항 안내서 제작·배포, 법률상담 지원 및 실태조사 등을 수행함에 따라 행정·재정적 경비가 발생할 것으로 예상됨(안 제4조 ~ 제6조)

2. 미첨부 근거 규정

-「대구광역시 달성군의회 의안의 비용추계에 관한 조례」(제3조제2항제1호·제2호)

3. 미첨부 사유

- 관내 지역주택조합 등의 가입신청자 피해 예방 및 권익 보호를 위한 유의사항 안내서 제작·배포, 법률상담 지원, 실태조사 등은 기존의 민원 처리 및 주택 관련 지도·점검 행정이 탄력적으로 수행되는 사업으로 조례 제정 단계에서는 구체적인 집행 규모와 소요 비용을 확정하기 어려움.
- 향후 관내 지역주택조합 등의 설립 현황, 실제 법률상담 수요 및 민원 발생 추이, 실태조사 소요 등에 따라 세부적인 집행 계획과 예산 규모가 가변적으로 수립되어야 하므로 정확한 소요 비용을 사전에 산출하는 데 기술적 한계가 있음.
- 본 조례안은 대구광역시 달성군 관내에서 추진되는 지역주택조합 등과 관련하여 가입신청자에게 정확한 사업 정보를 사전에 제공하고, 자치단체 차원의 실효성 있는 지원 체계를 마련함으로써 군민의 권익과 재산을 보호하며 건전한 주거문화 조성에 이바지하고자 제도적 기반을 마련하고자 함.
- 따라서 구체적인 사업 계획이 확정되지 않은 현재 시점에서는 대상 규모와 구체적인 소요 예산을 산정하는 등 정확한 비용추계가 기술적으로 곤란하여 본 사유서를 제출함.

작 성 자			
소 속 및 직 위	달 성 군 의 회 의 원	성 명 (연 락 처)	양 은 숙 (☎ 2048)