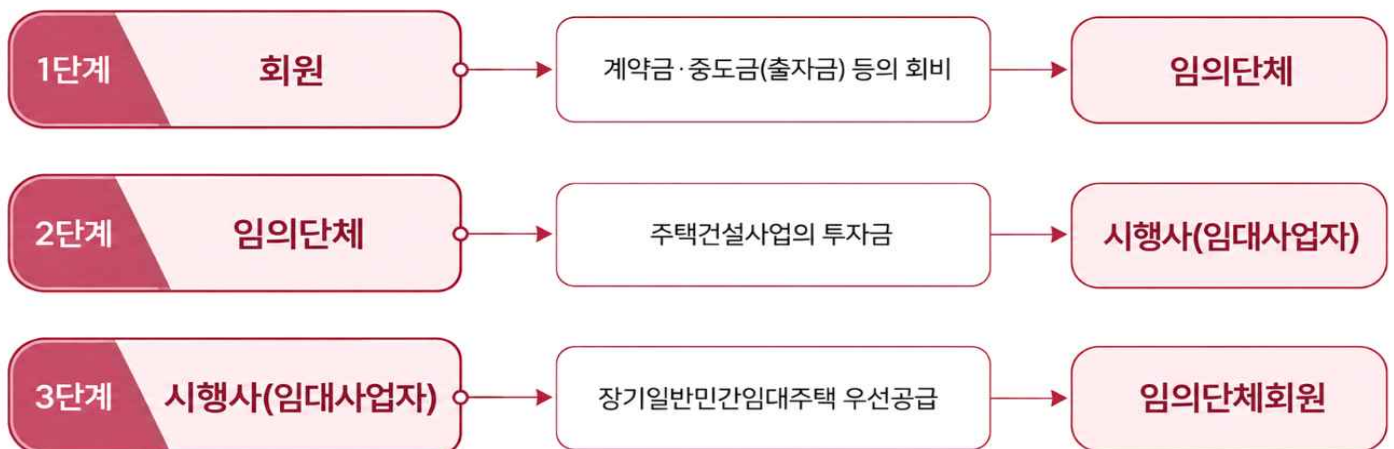


민간임대주택 임의단체 회원 가입 **피해 예방** 안내문

최근 우리 구 관내에서 민간임대주택 건설을 내세운 임의단체의 회원(투자자) 모집 사례가 발생하고 있습니다. 이는 법적 보호를 받을 수 없는 사적 계약으로 사업 무산 시 재산 피해가 우려되오니, 가입 전 아래 주의사항을 반드시 면밀히 확인하시기 바랍니다.

1 임의단체(투자회사)의 회원 모집 구조란?

- 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임차인 모집 또는 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양계약이 아닌 임의단체 회원(투자자, 출자자 등)을 모집하는 사항입니다.



※ 현재 미추홀구청에 해당 사업 방식(임의단체, 투자회사 등)으로 「주택건설사업계획승인」을 받거나 「임차인 모집신고」가 수리된 곳은 없음

2 회원 가입 시 핵심 주의사항

- 납부한 가입금(출자금)은 법적 보호를 받을 수 없습니다.
 - 임의단체나 투자회사의 회원 가입 계약은 **주택 법령의 규제를 받지 않는 '사적 계약'**입니다.
 - 출자금 반환에 대하여 법적으로 강제되는 규정이 없어 **피해 발생 시 법적 보호를 받을 수 없으므로**, 가입 전 계약서 상의 **'반환 조건'**을 꼼꼼히 따져보셔야 합니다.

■ '확정되지 않은 사업계획'과 '추가 분담금' 발생 위험이 있습니다.

- 회원 모집 단계에서는 **사업계획승인 가능 여부가 불투명**하며, 관계 법령 검토 결과에 따라 최종 승인 여부가 결정됩니다.
- 토지 매입 지연 및 공사비 상승 등으로 사업이 장기화될 경우 수천만 원 이상의 **추가 분담금이 발생**할 수 있습니다.

■ '매매예약' 방식은 보증보험 가입이 불가하여 피해로 이어질 수 있습니다.

- 10년 등 의무임대기간 종료 후 소유권을 양도받기로 미리 약정하는 소위 '**매매예약**'은 **관련 법상 명확한 근거가 없습니다.**
- 이때 납부하는 '**매매예약금**'은 정식 임대보증금과 달리 주택도시보증공사 (HUG)의 보증보험 가입 대상이 아니므로, 「**임대차보호법**」 등에 따른 **우선변제권이 인정되지 않아** 재산 피해로 직결될 수 있습니다.

3 미추홀구 민간임대 협동조합 운영 현황('26. 7. 7. 기준)

구분	협동조합명	사업 위치	수리(인가)일	운영상태
1	시민공원역일번가 민간임대 협동조합	미추홀구 주안동 507-1번지 일원	2023. 6. 5.	운영중
2	주안역 민간임대아파트 협동조합	미추홀구 주안동 227-31번지 일원	2025. 7. 26.	해산

- ☑ 민간임대주택 임의단체(투자회사) 가입은 행정기관의 규제나 보호를 받지 못하는 사적 계약이므로, 모든 법적·금전적 책임은 가입자 본인에게 귀속됩니다.
- ☑ 계약 체결 전 사업부지 확보 여부, 인허가 진행 상황, 계약서의 환불 조항 등을 반드시, 그리고 신중하게 확인하시기 바랍니다.

■ 자세한 사항은 우리 구 주택관리과(☎032-880-4560)로 문의하여 주시기 바랍니다.