

지역주택조합

꼼꼼하게 따져보고 가입하세요!

잠깐!

지역주택조합!

신중하게 생각하고 선택하세요!

저렴한 분양가, 주택법 개정(시행 2020. 7. 24.) 등으로 지역주택조합 설립이 증가하고 있습니다. 조합원 가입 시 **아래 사항을 반드시 유념**하시기 바랍니다.

- 조합원이 된다는 것은 건설사업의 사업주체로 참여하는 것이며, 공동주택을 청약하여 분양 받는 것과는 다릅니다.**
- 지역주택조합은 주택법 제15조, 시행령 제27조에 따른 **주택건설사업계획승인 대상 사업에 한하여 추진이 가능합니다.**
- 아파트 동·호수 지정 및 분양가격은 주택건설 사업계획승인과 분양승인을 받아야만 확정될 수 있습니다.**
- 시공사 선정**은 조합이 설립되어 반드시 **총회**를 거쳐야만 결정될 수 있습니다.
- 시중 분양가보다 싸게 내집 마련 홍보를 하고 있으나 **사업추진과정**(토지매입, 공사시행, 건축규모 결정 등)에서 **추가 부담금이 발생할 수** 있습니다.
- 지역주택조합은 사업부지의 **토지소유권 및 사용권(동의, 승낙)을 스스로 확보·매입해야하는 사업**이므로 토지 확보 가능성이나 소요기간 등을 신중히 판단해 봐야 합니다.

- 모집신고: 사용권 50% 이상
 - 조합설립: 사용권 80%, 소유권 15% 이상
 - 사업계획승인: 사용권 100% 또는 소유권 100% (지구단위계획 수립 시 소유권 95% 이상)
 - 착공, 일반분양: 소유권 100%
- 토지사용권원 및 소유권 확보, 지구단위계획, 사업계획승인 등 **사업 추진에 상당 기간이 소요**되고, 어려운 추진 과정뿐만 아니라 각종 **분쟁이 발생할 경우 사업 기간이 장기화되거나 조합이 해산될 수** 있습니다.

※ 지역주택조합이란?

지역주택조합은 지역주민(인천·서울·경기)이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로써, 세대원 전원 무주택이거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한하여 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대 세대주가 일정한 자격요건을 갖춘 경우 조합원이 되어 청약통장 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도입니다.

(주택법 제2조제11호, 영 제21조)

- ☑ **주택재건축 또는 주택재개발사업**은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 제도로써 노후 불량건축물이 밀집한 지역에서 토지·건물소유자들의 주거환경을 개선하기 위한 정비사업이므로, 서민들의 내 집 마련을 위한 **지역주택조합과는 다릅니다.**

※ 사업시행절차

01	사업계획수립	- 모집주체(발기인)	토 지 사 용 · 소 유 권 원 확 보
02	조합원모집신고	- 모집주체 신청, 구청 수리	
03	모집공고	- 일간신문, 구청 홈페이지	
04	조합원 모집	- 모집주체와 가입신청자의 민사계약	
05	조합창립총회	- 모집주체, 가입조합원	
06	조합설립인가	- 모집주체 신청, 구청 인가 (모집신고 후 2년 이내 받지 못하면 총회로 해산여부 결정)	
07	주택건설사업계획승인	- 조합 신청, 구청 승인 (조합설립인가 후 2년 이내 신청해야함 / 3년 이내 승인받지 못하면 총회로 해산여부 결정)	
08	착공신고 및 분양승인	- 조합 신청, 구청 수리·승인	
09	사용검사(준공)	- 조합 신청, 구청 처리	
10	입주, 사업비 정산, 청산	- 조합, 청산인	

※ 사업 추진주체의 계획 및 토지주의 제안에 따라 사업계획승인 전(조합설립 전 또는 후)에 지구단위계획을 수립할 수 있음
 ※ 사업시행 절차·단계별 수개월~수년이 소요될 수 있음을 유의

※ 주택조합 가입 시 유의사항

- ☑ **조합원 모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안)으로 확정된 계획이 아닙니다. [추후 변경될 수 있음을 유의]**
- ☑ **동·호수 지정 및 분양가격은 주택건설사업계획 승인 시 확정되며 조합원 모집 시에는 절대로 확정될 수 없습니다.**
- ☑ **가입계약서 및 조합규약 등 조합원에게 불리한 사항은 없는지 반드시 살펴보세요.**
(조합비 및 추진사업비에 대한 반환 조건 등 비용에 관련된 사항은 반드시 확인하시기 바랍니다.)

※ 지역주택조합원의 자격

지역주택조합설립인가 신청일 현재 서울·경기·인천 지역에 6개월 이상 계속 거주한 **무주택**이거나 **소형주택**(전용면적 85㎡ 이하 1채에 한하며, 당첨자 및 이를 승계한 자를 포함함)을 소유한 **세대주**

☑ 지역주택조합 조합원은 **조합설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 조합원 자격을 유지하여야 함.**

☑ 주택소유 요건 확인범위: 세대주 및 세대원

- 세대주와 동일한 주민등록표상에 등재된 세대주의 배우자 또는 세대주의 직계 존비속
 - ※ 조합에 가입하려는 세대주를 기준으로 장인·장모(또는 시부모), 형제·자매, 며느리·사위 등은 제외
- 세대주와 동일한 주민등록표에 등재되지 않은 세대주의 배우자가 있는 경우, 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 자를 포함

☑ 조합원은 자격은 주택조합설립인가(조합원 교체·신규가입 시 변경인가를 포함), 사업계획승인, 사용검사 시 구청에서 확인하므로 자격 유지에 주의하여야 합니다.

- 일시적으로 조합원 자격기준을 유지하지 못한 경우도 **조합원 자격이 상실됨을 유의해야함** (지역 거주조건 예외)

▶ 세대주(세대원): 주민등록표, 가족관계증명 등으로 자격여부 확인

「주택법 시행령」 제21조제1항에 따라 **세대주 자격은 주택조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 지속적으로 유지하여야하는 자격요건임**

※ 다만 「주택법 시행령」 제21조제2항에 따라 군무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 봄(일시적 상실, 부득이한 사유에 대한 구체적인 소명이 되지 않는 경우 조합원 자격 불인정)

▶ 지역주택조합 조합원 주택소유 증명

「주택공급에 관한 규칙」 제23조제4항에 따라 주택의 소유 여부는 건물 등기사항증명서(등기접수일 기준), 건축물대장등본(처리일 기준), 분양권 등에 관한 계약서(공급계약체결일), 분양권 등의 매매계약서(매매대금 완납일, 계약서상 명의변경일) 또는 그밖에 주택소유 여부를 증명할 수 있는 서류(시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날)를 기준으로 판단하여야 합니다.

▶ 세대주 본인 또는 배우자가 분리세대인 경우 그 배우자가 다른 주택조합의 조합원이 아니어야함

▶ 조합원의 지역 거주기간: 주민등록표(초본)

- 「주택법 시행령」 제21조제1항에 따라 지역주택조합의 조합원은 **주택조합설립인가 신청일 현재** 서울·인천·경기 지역에 **6개월 이상의 기간 동안 계속하여** 거주하여 온 자로 한정함
- 조합설립인가 신청일 이후에는 타 지역으로 이주할 수는 있으나, 인가신청 취하나 인가처리 불가 등으로 조합측에서 설립인가를 재신청하는 경우 재신청일이 기준일이 되므로 조합원 자격 상실할 수 있음을 유의 ⇒ **설립인가 처리를 확인한 후 이주 필요)**

※ 조합원 모집 및 변경

지역주택조합은 설립인가 당시의 사업계획서 상 주택건설예정세대수(일반분양분 포함)의 1/2이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 합니다.

주택조합설립인가를 받은 후에는 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없습니다.

- 조합원 교체, 신규가입 제한의 예외

- ▶ 주택건설 예정 세대수를 초과하지 않는 범위에서 구청장의 조합원 추가모집 승인을 얻은 경우(사업계획승인 신청일까지 변경인가 가능)
- ▶ 사업계획승인 이후에 입주자로 선정된 지위 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우
 - ※ 다만, 주택건설대지 전부의 소유권 확보(저당권 말소 포함)된 경우에 한함.
 - ※ 투기과열지구 등 전매가 제한된 경우는 조합원 교체 등 불가
- ▶ 조합원 무자격자 자격상실 등 기타 예외 사항은 「주택법 시행령」 제22조제1항 참조

※ 조합원 모집 광고 관련 준수사항

- 조합원 가입여부 판단 시 조합원 모집광고문의 내용을 반드시 확인하시기 바랍니다. (구청 홈페이지 등)
 - 모집주체가 주택조합 조합원을 모집하기 위하여 광고를 하는 경우, 다음의 내용을 포함해야 함
 - ▶ "지역주택조합 또는 직장주택조합의 조합원 모집을 위한 광고"라는 문구
 - ▶ 조합원의 자격기준에 관한 내용
 - ▶ 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율
 - ▶ 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
 - ▶ 조합원 모집 신고 수리일
 - 모집주체가 조합원 가입을 권유하거나 모집 광고 하는 경우, 다음 행위를 하여서는 안됨.
 - ▶ 조합주택의 공급방식, 조합원의 자격기준 등을 충분히 설명하지 않거나 누락하여 제한 없이 조합에 가입하거나 주택을 공급받을 수 있는 것으로 오해하게 하는 행위
 - ▶ 공동사업주체 협약이나 사업계획승인을 통하여 확정될 수 있는 사항을 사전에 확정된 것처럼 오해하게 하는 행위
 - ▶ 사업추진 과정에서 조합원이 부담해야 할 비용이 추가로 발생할 수 있음에도 주택 공급가격이 확정된 것으로 오해하게 하는 행위
 - ▶ 주택건설대지의 사용권원 및 소유권을 확보한 비율을 사실과 다르거나 불명확하게 제공하는 행위
 - ▶ 조합사업의 내용을 사실과 다르게 설명하거나 그 내용의 중요한 사실을 은폐 또는 축소하는 행위
 - ▶ 시공자가 선정되지 않았음에도 선정된 것으로 오해하게 하는 행위
- 「주택법」 제102조(벌칙)에 따라 제11조의5(조합원 모집 광고 등에 관한 준수사항)를 위반하여 조합원 가입을 권유하거나 조합원을 모집하는 광고를 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

본 안내문은 일반인들이 주택조합에 대해 요약·설명한 것이며, 법령 기준이나 행정기관의 해석 등과 상이한 경우에는 법령 및 해석이 우선 적용됨.

인천광역시 미추홀구 주택관리과 공동주택팀
032)880-4461, 4462, 4463, 4464

※ 지역주택조합 관련 Q&A

Q 지역주택조합 탈퇴 및 분담금 반환은?

A 주택법 제11조의6에 따라 주택 가입비를 예치한 날부터 30일 이내에는 주택조합가입에 관한 청약을 철회할 수 있으며, 가입비를 반환 받을 수 있음 또한 주택법 시행령 제20조에 따라 주택조합의 규약에는 조합원의 제명·탈퇴 시 환급금 산정 방식, 지급시기, 절차 등을 정하도록 함

◆ 주택법 제11조의6에 따른 가입청약에 대한 철회 기간이 경과한 경우에는 조합탈퇴 및 분담금 반환 등에 관한 사항은 해당 조합규약 또는 가입계약 내용에 따른 민사관계법령이 정하는 바에 따라야 할 것입니다.

Q 조합설립인가 후 거주지를 이전한 조합원의 자격요건 충족은?

A 지역주택조합의 조합원 자격은 당해 주택조합의 조합설립인가 신청일을 기준으로 판단함.

◆ 조합설립인가를 받은 주택조합의 조합원(인가신청일 기준 자격요건을 충족한 조합원)이 다른 행정구역으로 거주지를 이전하더라도 조합원 자격은 유지됩니다. (다만, 인가처리를 확인한 이후에 이주하는 것이 바람직함)

Q 도시 및 주거환경 정비법(약칭 도시정비법) 상 정비구역에서도 지역주택조합설립이 가능한지?

A 정비구역이 해제된 후에 지역주택조합설립인가가 가능할 것임.

◆ 정비사업은 도시정비법, 지역주택조합은 주택법에 근거한 사업으로 각 사업간 적용되는 법령이 다를 뿐만 아니라 그 내용도 엄연히 다른 사업이며, 도시정비법 제19조제8항에 정비(예정)구역에서는 지역주택조합원을 모집할 수 없도록 하고 있음

Q 주택조합의 해산 여부의 결정?

A 주택법 제14조의2에 따라 조합원모집신고 수리 후 2년 이내 주택조합 설립인가를 받지 못하는 경우 및 조합설립인가를 받은 날로부터 3년 이내 사업계획승인을 받지 못한 경우 총회 결의를 통해 해산 여부 결정.

◆ 주택법 제14조의2에 정한 사항 외에 기타 해산의 방법은 규약 및 민사법령에 따라야 함