



K-빙상의 새로운 100년,
국제스케이트장의 최적지
인천 서구!

인천 서구
지역주택조합
가이드북



인천광역시 서구
Seogu Incheon Metropolitan City



 인천서구청 주택과



목 차

Chapter 1. 지역주택조합이란? 1

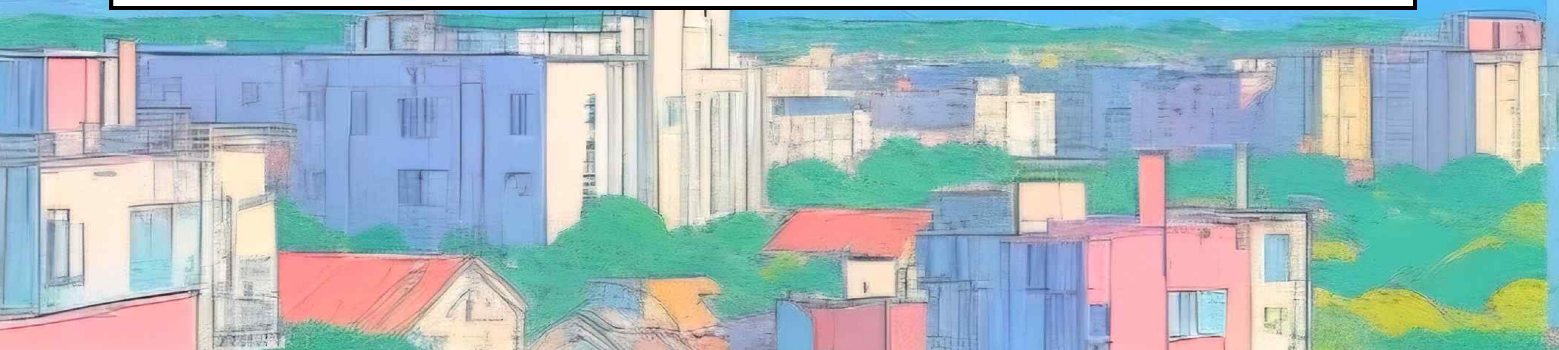
- ① 제정 취지
- ② 조합원 자격
- ③ 추진절차
- ④ 성공률

Chapter 2. 지역주택조합의 장점 5

- ① 저렴한 분양가
- ② 간소한 절차
- ③ 청약통장 불필요

Chapter 3. 지역주택조합의 위험요소 7

- ① 법적 보호장치 부족
- ② 불확실한 사업기간
- ③ 경제범죄 가능성
- ④ 추가분담금 발생 가능성
- ⑤ 허위·과장광고 위험
- ⑥ 환불의 어려움



Chapter 4. 유형별 피해사례 12

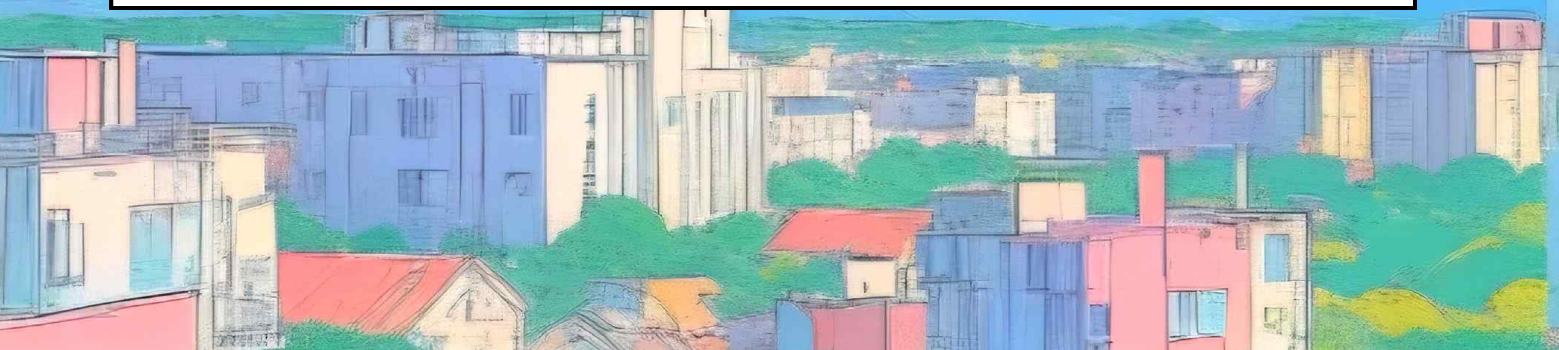
- ① 횡령, 배임 등 사기 피해 사례
- ② 사업정체 및 조합 파산 사례
- ③ 추가분담금 발생 사례
- ④ 기타 다양한 사례들

Chapter 5. 이것만은 반드시 알아두세요 16

- ① 사업주체로서의 책임과 부담
- ② 계획은 계획일 뿐, 확정된 것이 아닙니다.
- ③ 95% 이상의 토지를 매입해야 합니다.
- ④ 조합원 자격기준을 꼭 확인해야 합니다.
- ⑤ 가입 후 한 달이 중요합니다.
- ⑥ 조합의 운영에 많은 관심을 기울여야 합니다.

Chapter 6. 전문가, 관계자들의 말말말 23

[부록] 협동조합형 민간임대주택 25





Chapter 1. 지역주택조합이란?



지역주택조합은 서울, 수도권, 광역시 등 일정 지역에 거주하는 다수의 구성원이 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로서, 무주택이거나 주거전용면적 85㎡ 이하 1채 소유자인 세대주의 내 집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입 여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도입니다.

조금 더 쉽게 이야기하자면?

조합원이 돈을 모아 직접 아파트를 지을 땅을 사고 건축까지 진행하는 일종의 아파트 공동구매 사업입니다.

하지만 조합이 직접 땅을 사고 아파트를 짓는 “건축주”가 되어 본인들에게 분양하는 형태이기 때문에 ‘공동구매’라는 표현보단 ‘공동공급’이라는 표현이 더 어울리는 것 같기도 하네요





① 지역주택조합의 제정 취지는?

주택법의 제정목적은 무엇일까요?

바로 ‘국민의 주거안정과 주거수준의 향상’ 입니다.

1977년생!

지역주택조합은 이러한 주택법의 제정목적에 따라 서민, 또는 저소득계층의 주거안정을 위해 태어난 제도입니다. ※1977년 12월 무주택근로자 조합제도

무주택자나 소형주택 소유자 등 서민, 저소득계층 주민들이 함께 모여 스스로의 힘으로 번듯한 집을 짓게 하자는 아주 긍정적인 취지를 가지고 있습니다.☺
1850년대에 덴마크에서 처음 등장했다네요?

② 조합원 자격기준은? ★중요

지역주택조합의 조합원이 되려면 다음의 3가지 조건을 모두 만족해야 합니다!

☞ 주택법 시행령 제21조제1항



조합설립인가 신청일부터 입주가능일까지 무주택 세대의 세대주여야 합니다.
또한, 세대주 및 세대원 전원이 무주택이거나 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채만 소유해야 조합원이 될 수 있습니다.

★ 조합설립인가 신청일부터 입주일까지 **자격유지**는 필수

★ 투기과열지구면 조합설립인가 신청일 **1년 전부터** 자격을 갖춰야 합니다



본인과 배우자가 같은 주택조합의 조합원이거나 다른 조합의 조합원이어도 안 됩니다.

★ **1세대의 세대주 1명만** 하나의 주택조합에 가입할 수 있습니다

★ 배우자가 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않아도 마찬가지입니다.



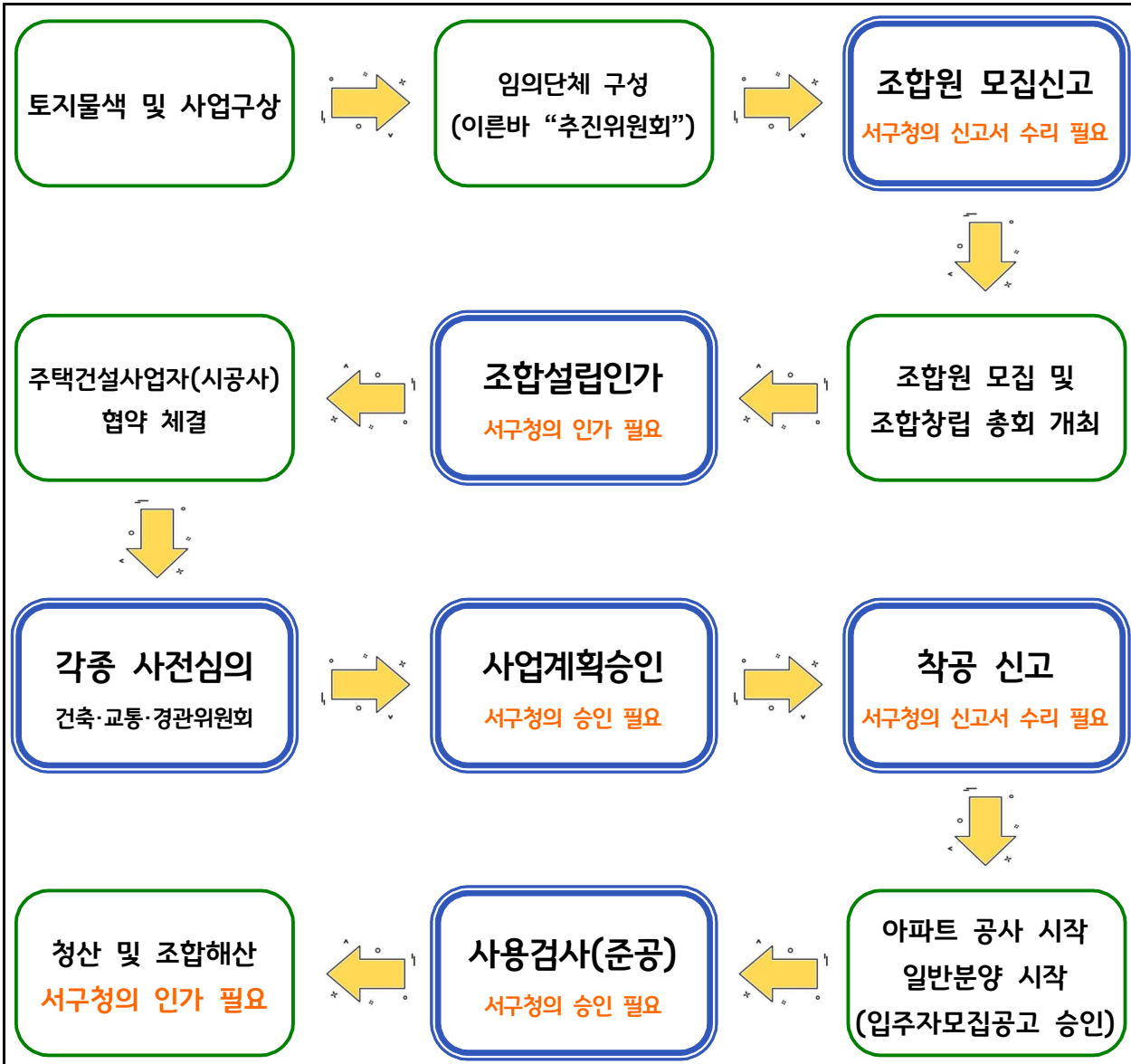
조합설립인가 신청일 기준으로 수도권(서울, 인천, 경기도)에 **6개월 이상 거주**하여 온 사람이어야 합니다. [수도권 소재 지역주택조합인 경우]

③ 추진 절차는 어떻게 될까요?

지역주택조합의 사업 진행순서는 다음과 같습니다.



뭐가 많네?!



토지확보 ⇒ 사용권원, 소유권

- 구청에 신고, 인가 등을 신청할 때 필요한 토지확보율이 법으로 정해져 있습니다.
- ★ 조합원 모집신고 신청 : 토지사용권원 50% 이상 확보 필요
 - ★ 조합설립인가 신청 : 토지사용권원 80%, 토지소유권 15% 이상 확보 필요
 - ★ 사업계획승인 신청 : 토지소유권 95% 이상 확보 필요
 - ★ 착공신고 신청 : 토지소유권 100% 확보 필요 [매도청구 합의 또는 승소 시]

④ 성공률은 얼마나 될까요?

국토교통부에서 2000년부터 2021년까지 조사한 통계자료에 따르면 전국 지역 주택조합의 입주 성공률은 **약 17%**입니다.



전국



서울시

서울시의 경우 8.5%로 전국 성공률에 비해 매우 낮은 수치를 보이네요.☹
이는 주거밀집지, 역세권 등 도심지일수록 토지매입이 어렵기 때문이겠죠?

중요한 점은,

입주에 성공했다는 것이 금전적, 경제적으로 성공했다는 의미는 아닙니다.

사업의 성공 여부를 따지기 위해선 입주까지 걸린 기간, 추가분담금의 유무 등을 꼼꼼히 따져봐야겠죠?



인천과 서구는 어떨까요?

인천시 35%	인천시 전체로 보면 2024년 기준 51개 의 지역주택조합이 있네요. 이 중, 18곳 이 입주를 완료하였습니다. ★ 추진위원회 23 / 조합설립 1 / 사업계획승인 4 / 공사중 5 / 입주 18
서구 22%	인천 서구의 경우 9개 의 지역주택조합 중 2곳 이 입주를 완료하였습니다. ★ 추진위원회 6 / 공사중 1 / 입주 2



Chapter 2. 지역주택조합의 장점



① 저렴한 분양가

지역주택조합은 조합이 직접 시행사의 역할을 수행하기 때문에, 보통 시행사가 챙기게 되는 각종 이윤과 금융비용들을 크게 절감할 수 있습니다.



약 20~30%
비용절감 예상

사업이 차질 없이 진행된다면 일반 분양가보다 약 20~30% 저렴한 가격으로 내 집 마련을 할 수 있다는 장점이 있습니다.😊





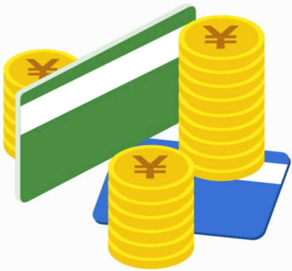
② 간소한 절차

지역주택조합은 재개발, 재건축사업과 같은 정비사업에 비해 개별적인 절차가 단순하기 때문에 상대적으로 사업을 빠르게 진행할 수 있습니다.

	지역주택조합	재개발, 재건축사업
임대주택 건축의무	X	0
추진위원회 승인	X	0
기본계획 수립	X	0
정비구역 지정	X	0



③ 청약통장 불필요



청약통장도 필요가 없기 때문에 청약 경쟁 순위와 관계없이 원하는 지역의 아파트 구매가 가능합니다.

청약 경쟁에서 자격 요건을 충족하지 못한 사람들에게도 기회를 제공한다는 장점이 있네요☺



Chapter 3. 지역주택조합의 위험요소



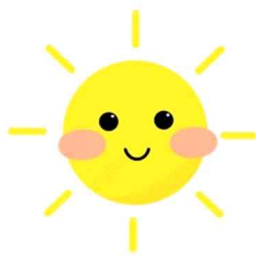
① 법적 보호장치 부족

지역주택조합은 ‘서민 주거안정, 국민 주거수준의 향상’이라는 제정 취지와 조합의 자율적인 사업 추진방식이 더해져 다양한 장점을 가지고 있지만, 그만큼 위험요소도 많고 **개인의 피해를 법으로 보호해 줄 수단이 부족합니다.**



조합 가입은 개인의 선택이자 당사자 간 계약에 의해 이루어지므로, 사업이 장기간 지연되거나 무산되어 개인에게 자금 피해가 발생하게 되면 정부나 지자체에서 구제 할 방법이 마땅히 없습니다.

결국 환불소송 등 민사적인 방법 외에는 특별한 해결책이 없는 실정이네요.



국민 주거안정
주거수준의 향상
간소한 절차
자율적 사업추진
시간적, 경제적 이점

VS



책임과 위험부담
공공기관의 제재력 약화
법적 보호장치 부족
경계범죄 노출
다양한 위험요소

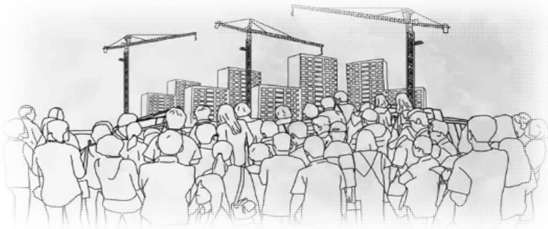


② 불확실한 사업기간

토지작업을 끝낸 후 분양을 하는 일반 아파트나 토지주들이 직접 사업을 추진하는 재개발, 재건축 정비사업과는 달리,
지역주택조합은 조합원들의 자금으로 토지를 매입하고 주택을 건설해야 합니다.

일반아파트, 재개발·재건축

토지확보 후 사업시작



지역주택조합

사업시작 후 토지확보



지가상승, 알박기 등 토지를 매입하는 과정이 매우 험난하며 각종 분쟁과 이해관계의 충돌로 사업기간이 장기화되는 경우가 꽤 많다고 하네요.

사업이 지연되는 경우는 어떤 것들이 있을까요?

- 원주민의 토지매도 거부로 인한 토지매입 지연
- 알박기로 인한 토지매입지연(소송 발생 시 추가지연)
- 토지가격 상승으로 인한 사업성 급락(조합원 부담 증가)
- 조합 집행부와 조합원 간의 갈등과 마찰(소송 발생 위험)
- 공사비 상승, 대출이자 등 추가 부담금으로 제명, 탈퇴자 발생
- 각종 심의와 인·허가 절차로 인한 사업계획 변경
- 공사비 문제로 인한 시공사 계약해지 및 공사중단
- 조합 집행부와 업무대행사의 비리로 인한 의도적 사업지연





③ 경제범죄 가능성

지역주택조합과 관련된 범죄사례는 포털에 검색만 해봐도 무수히 많습니다.

지역주택조합이라는 오명을 쓰게됐죠!



조합 임원의 배임, 내부 유착관계를 통한 횡령과 기획사기까지..
그 사례도 다양한데요..☹

운영실대 확인!

그동안 지역주택조합에 대한 주택법 개정이 꾸준히 진행되어
오면서 많이 개선되었지만, 아직도 제도의 허점을 악용하는 경우가
있으니 항상 신중하게 접근해야 합니다.



④ 추가분담금 발생 가능성

추가분담금이란?

조합원들이 처음 조합에 가입할 때 예상했던 금액 외에 추가적으로 부담해야 하는
비용들입니다. 기존의 분담금이 상향 조정되는 경우도 이에 속합니다.

추가분담금이 발생하는 경우에는 어떤 것들이 있을까요?

- 조합명의로 받은 대출비용 공동 분담 (민법상 총유물 개념 적용)
- 사업 지연으로 인한 운영비 소진
- 토지매입비용 증가(토지가격 상승, 토지담보대출 이자부담)
- 물가상승, 금리인상에 따른 용역비, 공사비 증가
- 기존 조합원의 탈퇴, 제명으로 인한 분담금 증가



지역주택조합은 통상 비법인사단(非法人社團)으로 간주하기 때문에 비법인사단의
채권, 채무가 조합원들에게 귀속된다고 하네요.. [민법 제275~278조]



⑤ 허위·과장광고 위험

지역주택조합은 초기 사업자금을 확보하기 위해 최대한 많은 수의 가입자들을 확보해야 하기 때문에 엄청난 홍보비용을 지출하는데요.

이 과정에서 사실과는 다른 내용들로 가입자들을 현혹하는 경우가 많습니다.



지역주택조합 홍보관이나 사이트의 상담사들은 대부분 광고·모집대행 용역사의 직원들입니다.

많이 가입시킬수록 인센티브가 주어지기 때문에 어떻게든 조합에 가입 시키기 위해 수단과 방법을 가리지 않는 곳들이 꼭 있죠.☹

허위·과장광고

팩트체크

제대로 알아보자!

- 홍보관의 타입별 모델하우스, 아파트 조감도와 세대 평면도, 동별 배치계획
 - ⇒ 단순 예상도에 불과, 지자체의 심의와 사업계획승인 등의 행정절차에 따라 건축계획은 변경됩니다.
- 선착순으로 동·호수를 지정하니 빨리 가입하면 원하는 동·호수를 받을 수 있다.
 - ⇒ 동·호수 배정은 지자체의 사업계획승인 이후 확정됩니다. [주택법 시행규칙 제7조의4]
- 3년 이내 입주가 가능하다.
 - ⇒ 지역주택조합의 사업기간은 예측이 불가하며 사업지연 가능성이 매우 높습니다.
- 현재 토지확보율이 90% 이상이다.
 - ⇒ 토지사용승낙(사용권원)을 마치 소유권을 확보한 것처럼 홍보하는 경우가 많습니다.
- 추가분담금이 없다.
 - ⇒ 토지매입비 상승, 공사비 상승, 사업지연 등 추가분담금 발생확률이 높습니다.
- 일반분양에 비해 분양가가 훨씬 저렴하다.
 - ⇒ 정말 사업이 완벽하게 막힘없이 진행되었을 때 가능한 이야기입니다.
- 신탁회사가 책임지기 때문에 안전하다.
 - ⇒ 신탁사는 자금관리업무만 수행할 뿐입니다. 사업의 손실과 결과를 책임지지 않습니다.
- 가입과 탈퇴가 자유롭다.
 - ⇒ 한달이내 탈퇴하는 것이 아니라면 전액환불은 힘듭니다. 가입비를 모두 잃을 수도 있습니다.
- 대형 1군 건설사가 시공한다.
 - ⇒ 단순한 예정일 뿐입니다. 시공사는 상황에 따라 언제든지 바뀔 수 있습니다.
- 전액환불보증서, 안심보장증서를 드리니 안심하라.
 - ⇒ 총회의 의결을 거치지 않은 보장증서는 효력을 주장하기 어려우며 조합이 파산하면 그마저도 소용이 없습니다.



⑥ 환불의 어려움

지역주택조합의 환불 규정은 어떻게 될까요?

가입비를 예치한 날부터 30일 이내에는 주택법에 따라 전액환불이 가능합니다.
다만, 30일을 초과할 경우 가입계약서에 따라 전액환불이 어려울 수 있는데요.

지역주택조합 가입계약서나 조합원 모집공고문을 살펴보세요.
대부분의 지역주택조합은 조합원들의 임의탈퇴를 허용하지 않습니다.

업무대행비 또는 위약금을 공제하는 것은 기본이며 총회의 의결을 거쳐
환불시기를 뒤로 늦추는 사례가 엄청 많습니다.

[예: 새로운 조합원 가입 시, 조합설립인가 완료 후, 사업계획승인 완료 후]



환불과 관련된 법원 판례도 살펴볼까요?

대법원 2019. 11. 선고, 2018다***** 판결

“조합원으로서의 권리·의무가 변경될 수 있음을 전제로 조합가입계약을 체결한
경우 당사자가 예측가능한 범위를 초과하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한
채무불이행이나 사정변경으로 인한 계약의 해제를 인정할 수 없다.”

대법원 2019. 12. 선고, 2019다***** 판결

“조합원들이 당초 지정한 동·호수의 아파트를 공급받지 못하게 되었다는 사정
만으로는 계약을 해제할 수 없다.”

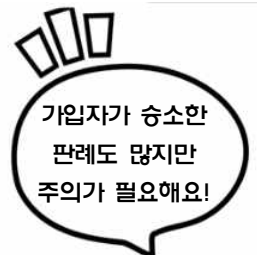
대구고등법원 2020. 2. 선고, 2018나***** 판결

“현재 공사가 원만하게 진행되고 있는 이상 분담금이 당초에 비해 증가했고
시공사가 변경된 것만으로는 중대한 사정변경으로 볼 수 없다.”

대법원 2022. 5. 선고 2022다***** 판결

“조합원 자격상실 시 납입금 반환시기를 ‘대체계약자 대금납입 완료 시’로 제한
하는 조합규약은 신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 약관조항이라고 볼 수
없어 약관의 규제에 관한 법률에 따라 무효라고 볼 수 없다”

지역주택조합 사업의 특성상 사업과정에서 조합원 모집, 재정확보, 토지매입 작업
등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많아 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예상했던
사업이 지연되는 사정이 발생할 수 있기에 자격상실자에게 즉시 납입금을 반환해
야 한다면 조합의 자금계획에 예기치 않는 차질이 발생하여 다수의 잔존 조합원들의
이익이 침해될 위험이 있으므로 납입금 반환시기를 대체계약자의 대금 입금 시로 정한
것은 타당하다”





Chapter 4. 유형별 피해사례



① 횡령, 배임 등 사기 피해 사례



서울 송파구 A 지역주택조합

- 추진위원장, 임원, 업무대행사 간 유착관계 형성하여 사업 추진
- 140여 명의 조합원 분담금 약 266억원을 업무대행사 임원의 개인계좌로 받아 도박자금 및 개인 채무변제 등으로 소비

⇒ 총 피해액 266억원, 업무대행사 대표 등 2명 구속 (15년 형)



서울 중랑구 B 지역주택조합

- 사업구역 내 토지확보율을 부풀려 조합원 모집
- 2010년부터 2015년까지 조합원 106명으로부터 약 66억원 편취
- 2011년부터 2019년까지 추가로 약 90억원 빼들려 유흥비로 탕진

⇒ 총 피해액 156억원, 업무대행사 대표 등 2명 구속 (11년 형)



서울 구로구 C 지역주택조합

- 5년 안에 60~80% 토지확보가 가능한 것처럼 홍보
- 실제 토지확보율은 25%, 토지매입률 2.7%에 불과
- 조합원 477명으로부터 계약금 약 239억원 편취

⇒ 총 피해액 470억원, 업무대행사 대표 징역 23년, 추진위원장 징역 7년



전남 순천 D 지역주택조합

- 가족과 지인들의 명의를 빌려 허위 추진위원회 선출
- 위조된 토지사용승낙서로 구청 신고, 실제 토지구매 0%
- 조합원 267명을 모집해 총 88억원 편취

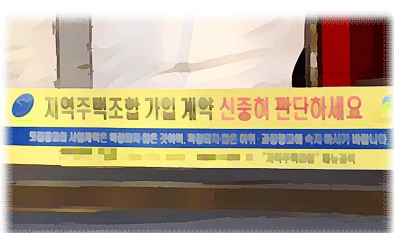
⇒ 총 피해액 88억원, 추진위원장 구속, 업무대행사 및 조합임원 수사 중



전남 광주 E 지역주택조합

- 토지확보율이 80%에 달한다고 속여 조합원 모집
- 각종 용역을 업무대행사로 위임하고 분양대행사로 넘겨 돈을 빼돌린 혐의
- 조합원 539명이 총 188억원 납부

⇒ 사기 혐의로 추진위원장 불구속 입건, 수사 중



부산 수영구 F 지역주택조합

- 토지확보율이 80%에 달한다고 홍보했으나 실제론 7~26%에 불과
- 신탁회사에 제출하는 서류를 위조하여 업무대행비 35억원 빼မ်
- 조합원 438명을 모집하여 131억원을 챙긴 혐의

⇒ 사기 혐의로 업무대행사 대표와 임원, 추진위원장 불구속 입건, 수사 중



② 사업정체 및 조합 파산 사례



서울 성동구 A 지역주택조합

- 리먼사태, 분양가상한제 등으로 조합이 부도가 나면서 사업부지 공매
 - 시공사의 도움(PF대출)을 받아 사업부지 낙찰
 - 추가분담금 문제로 조합과 시공사 간 갈등 심화
 - 시공사에서 PF상환 및 조합사업 자체를 인수해버리며 일반분양 추진
- ⇒ 조합원들은 사업부지와 투자금, 분양권을 모두 잃고 파산



서울 성동구 B 지역주택조합

- 시공사에서 사업성 악화를 이유로 MOU계약 해지
 - 기존 조합장 해임, 심각한 자금난으로 파산 위기
 - 조합 임원진 교체, 조합원 추가모집등 사업 전면 재추진
- ⇒ 2011년 추진위원회 설립하여 2025년 준공 예정. 총 12년의 기다림,



부산 사상구 C 지역주택조합

- 업무대행사의 타 사업장 미수금으로 인해 조합 사업비가 임류
 - 조합계좌가 모두 막혀 조합원 모집 및 토지매입 등의 사업 추진 불가
- ⇒ 업무협약을 체결했던 시공사에서 계약을 해지하며 사업 정체



울산 울주군 D 지역주택조합

- 일반분양에서 대거 미분양이 발생하며 시공사의 자금줄이 끊김
 - 자금난으로 시공사가 하청업체에 대금을 지급하지 못하면서 공사중단
 - 시공사는 법원에 법정 관리를 신청
- ⇒ 하청 업체들이 모두 사업장을 떠나면서 공사 장기 중단





③ 추가분담금 발생 사례



서울 영등포구 A 지역주택조합

- 9년전 계약 땀 5억이던 전용84㎡ 주택에 “14.6억 내라”
- 조합원 모집당시 제시했던 초기분양가보다 약 3배 증가
- ⇒ 조합원 1인당 6억~9억의 추가분담금 발생



서울 동작구 B 지역주택조합

- 초기 제시한 분양가와 맞먹는 수준의 추가분담금(예상가격의 2배)
- 저렴한 분양가로 홍보한 뒤 분담금 폭탄
- 조합장 등 관계자 260억 원대 투자금 편취한 혐의로 구속 송치
- ⇒ 공사 착수 전 일방적으로 5억~7억원의 추가분담금 통보



포항 북구 C 지역주택조합

- 시공사에서 자재비, 인건비 상승을 이유로 공사비 120억원 요구
- 공사비 인상 시 세대당 3천~4천만원 이상의 추가분담금 발생
- 조합의 공사비 증액 반대로 공사 전면 중단
- ⇒ 입주지역으로 인한 피해 최소화를 위해 공사비 인상 수용



울산 중구 D 지역주택조합

- 5개월 전 마지막이라며 1억2천만원의 추가 분담금 총회의결
- 1개월 후 세대당 1억 3천만원의 분담금 추가 고지
- 입주를 앞두고 6개월 만에 총 2억 5천만원의 추가분담금 발생
- ⇒ 건설사 측 공사비 1,095억원 미지급으로 유치권 행사



경기 김포 E 지역주택조합

- 시공사에서 자재비, 금리 상승 등을 이유로 공사비 104억 증액
- 조합이 협상을 통해 76억원으로 조정했으나 총회 부결
- 시공사에서는 유치권 행사 및 공사 중단 통보
- ⇒ 결국 총회 의결을 거쳐 추가분담금을 인정하고 공사재개

기타 다양한 사례들



광주 광산구 ○○ 지역주택조합

사업부지 95% 이상 확보단계에서 비대위가 결성되면서 전 조합과 현 조합의 법적 분쟁 발생.
전 업무대행사의 사업부지 가입류와 함께 사업구역 내 교회와 토지매입 분쟁까지 더해져 사업 장기정체

경기 남양주 ○○ 지역주택조합

조합원들이 금융기관으로부터 200억원 상당의 토지담보대출을 받았으나 금융기관 대주단이 기한이익 상실(EOD)이 발생했다며 대출연장을 거부하고 사업부지를 공매에 넘겨버림

경기 화성시 ○○ 지역주택조합

아파트 건립을 위해 가입자 1,140여 명으로부터 약 300억원을 모아 사업을 추진하였으나 정부에서 사업지를 신규 택지지구로 지정하면서 사실상 사업무산 조합은 해산 위기에 처함

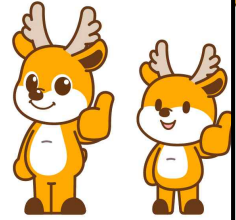
대구 서구 ○○ 지역주택조합

이전 시공사가 학교시설을 기부채납하는 조건으로 사업계획이 승인되었으나 조합이 시공사를 변경하면서 법적 분쟁이 발생. 구청과 조합, 시공사와 교육청까지 얽히면서 착공이 장기간 지연





Chapter 5. 이것만은 반드시 알아두세요



① 사업주체로서의 책임과 부담

지역주택조합에 가입한다는 것은 단순히 주택을 분양받는 것을 넘어,
주택건설사업의 공동주체로서 사업의 성공과 실패에 따른 모든 책임과 위험을
함께 짊어진다는 것을 의미합니다.



일반 아파트 분양과 같이 매수자로서 아파트를 구매하는 것이 아니라,
스스로 조합이라는 이름의 사업주체가 되어 아파트 건립사업을 직접 시행
하고 추진하는 자리에 앉게 된다는 이야기입니다.☺

일반 아파트

[분양·공급 계약관계]
계약을 이행하지 못하면
“보증회사, 건설사가 책임”



지역주택조합

[조합원 가입]
사업에 문제가 발생하면
“조합과 조합원들이 해결”

따라서 조합에 가입하기 전에 사업의 전반적인 구조와 위험성을 철저히
검토하여 매우 신중하게 접근하시는 것이 좋습니다.
이 분야를 잘 아는 전문가를 찾아 조언을 듣는 것도 좋은 방법이겠네요.
우리 서구청 주택과에도 많이 문의해 주세요!☺





② 계획은 계획일 뿐, 확정된 것이 아닙니다.

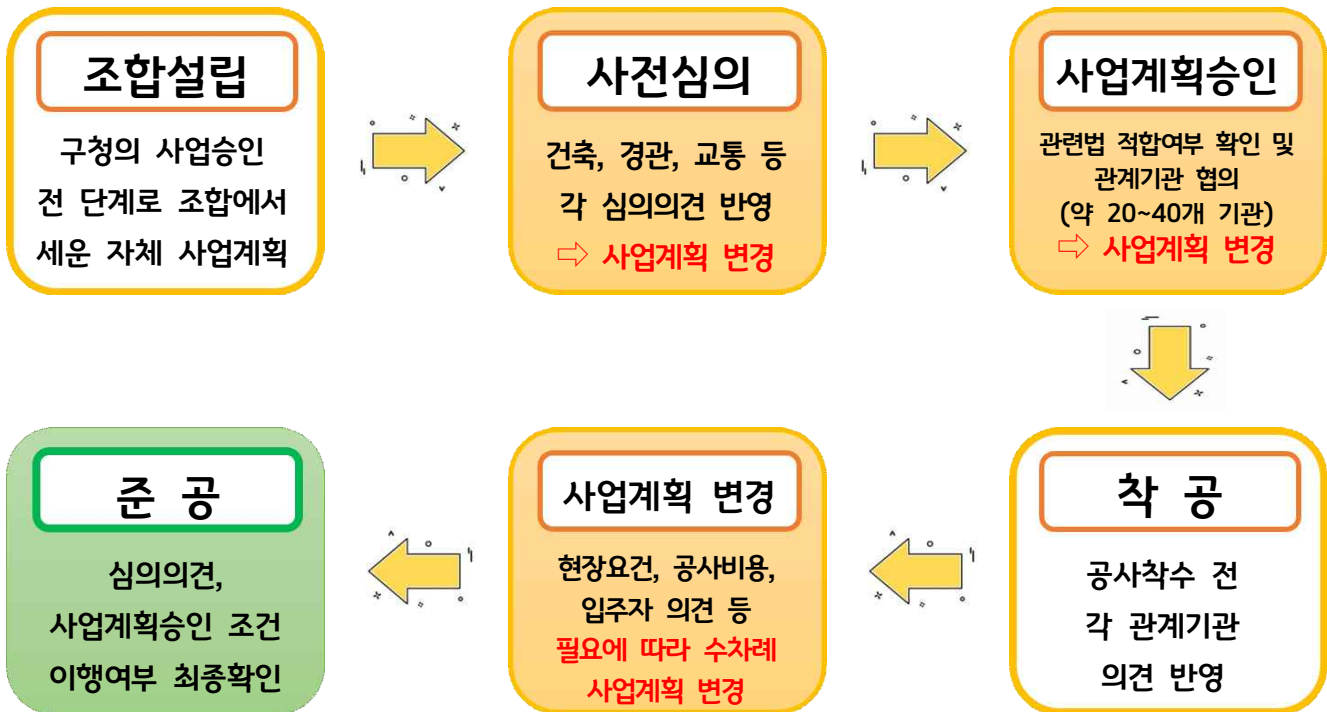
아파트의 동·호수 지정과 분양가격은

구청의 사업계획승인과 분양승인을 거쳐야 확정되는 것입니다.

건물의 배치계획, 세대 평면도, 외부 디자인 등 승인을 거치지 않은 모든

사업계획은 관련법령에 따른 각종 심의와 인·허가 과정에서 변경될 수 있습니다.

아파트의 사업계획승인 과정



사업계획이 변경되는 경우에는 어떤 것들이 있을까요?



- 조합에서 세운 사업계획이 현행법과 토지이용계획에 맞지 않는 경우
- 토지 매입과정에서 마찰이 생겨 사업지 일부를 제외하는 경우
- 공사비를 절감하기 위해 사업계획을 축소하는 경우
- 사업성을 높이기 위해 세대수를 늘려 동·호 배치가 바뀌는 경우
- 도로, 학교 등 주변 시설의 계획이 바뀌어 단지 배치를 전면 수정하는 경우



그렇다면 시공예정사는 어떨까요?

시공사도 마찬가지입니다.
 정식 도급계약을 체결하기 전까지는
 확정된 시공사가 아니라는 점!
 “시공예정사” 는 말 그대로 “예정” 일 뿐입니다.



시공의향서? 시공협약 체결? 다 무슨 뜻일까요?

시공의향서

사업성만 충족한다면 사업에 참여할 의사가 있다는 의미로 주는 문서
 ⇒ 법적 효력은 없음 [무단 파기 가능]

시공협약서 (MOU)

공사를 할 능력이 있으며 사업에 적극적으로 참여하고 싶다는 의미
 ⇒ 타당한 이유가 있을 경우 배상책임 없이 파기 가능

도급계약서

반드시 공사를 하겠다는 의미로 사업에서 쉽게 손을 뗄 수 없음
 ⇒ 계약파기 시 손해배상

시공사가 바뀌는 경우 경우에는 어떤 것들이 있을까요?



- 공사협약을 체결한 시공사에서 착공 전 공사비 문제로 협약 파기
- 공사비 절감을 위해 시공사 하향 변경(1군 → 2, 3군)
- 물가상승, PF시장 냉각 등의 공사비 증액문제로 시공사 변경
- 장기간의 사업 정체에 따른 시공사의 협약 파기
- 추가분담금 등 공사비 증액문제로 인한 공사중단



③ 95% 이상의 토지를 매입해야 합니다.

지역주택조합은 조합원들의 자금과 각종 대출을 통해 타인의 토지를 매입하여 아파트를 짓는 사업으로 **난도가 높은 사업입니다.**

관할 지자체에 사업계획승인을 신청하기 위해선 **사업부지의 최소 95% 이상을 매입해야 합니다.**

각 단계별 토지확보율을 알아보까요? * 2020.7.24. 이후 조합원 모집신고 하는 경우

<p>조합원 모집신고</p>	<p>조합원을 모집하기 위해 사전에 관할 지자체에 신고하는 절차입니다. ⇒ 토지사용권원 50% 이상 확보 필요</p>
<p>조합설립인가</p>	<p>조합을 정식으로 설립하기 위해 지자체의 인가를 구하는 절차입니다. ⇒ 토지사용권원 80% 이상 확보 필요 ⇒ 토지소유권 15% 이상 확보 필요</p>
<p>사업계획승인</p>	<p>보통 “건축허가” 로 많이 알고 계신, 아파트 신축허가 절차입니다. ⇒ 토지소유권 95% 이상 확보 필요</p>
<p>착공신고</p>	<p>본격적으로 공사를 착수하기 전에 지자체에 신고하는 절차입니다. ⇒ 토지소유권 100% 이상 확보 필요 (확보하지 못한 경우 매도청구 필요)</p>

토지확보라는 애매 한 말 보단 **「사용권원」**과 **「소유권」**을 정확하게 구분하여 사용하는 것이 좋습니다.

토지사용권원
[토지사용승낙]

토지주로부터 사용할 권리를 얻음
토지를 점유 또는 사용·수익하는 행위를 정당화하는 근거 또는 원인



토지소유권
[토지매입]

토지를 소유함
토지를 사용하고 수익하고 처분할 수 있는 권리



④ 조합원 자격기준을 꼭 확인해야 합니다.

지역주택조합의 가입계약서나 조합규약, 조합원 모집광고문 등을 살펴보면 조합원 자격을 상실한 경우, 계약취소, 제명, 탈퇴 등 불이익을 받는다는 내용이 분명히 있습니다.



본인이 조합원 자격기준을 갖추고 있는지 철저히 확인하세요!

★정말 중요한 것은,

**조합원 자격은 입주하기 전까지 반드시 유지해야 한다는 것
입니다.**

하루라도 자격을 상실하는 일이 생기면 전산으로 확인이 가능
하기 때문에 갑자기 조합에서 제명될 수 있습니다.

지역주택조합원 자격요건

1. 조합설립인가 신청일(투기과열지구의 경우 조합설립인가 신청일 1년 전의 날)부터 **입주 가능일까지** 다음 요건을 갖추고 있을 것
 - 세대주를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유(당첨자 포함)하지 않은 세대의 세대주일 것 ⇨ **무주택세대의 세대주일 것**
 - 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주일 것 ⇨ **85㎡ 이하 1주택 세대의 세대주일 것**
2. 조합설립인가 신청일 현재 특정 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것
 - * 특정지역 : 서울, 인천, 경기도, 대전, 세종, 광주, 대구, 부산, 울산, 제주, 경기도, 충남, 충북, 전남, 전북, 경남, 경북, 강원도
3. 본인 또는 본인과 같은 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 않은 배우자가 지역주택조합의 조합원이 아닐 것



⑤ 가입 후 한 달이 중요합니다.



법으로 보장되는 전액 환불 기간은 가입 후 30일 이내입니다.

만약 지역주택조합에 가입하셨다면,

이 30일 동안 사업지역의 토지정보와 조합의 운영실태 등을 자세하게 들여다 보고, 사업의 성공 가능성과 위험성을 깊이 고민해봐야 합니다.

무려 수천만 원, 수억 원의 내 돈이 달린 일이니깐요!

⑥ 조합의 운영에 많은 관심을 기울여야 합니다. [관련자료의 공개 요구]

주택법에 따라 지역주택조합의 발기인과 조합장 등의 임원은 사업의 시행에 관한 관련 자료를 조합원들에게 공개해야 할 의무가 있습니다.



총회 및 이사회 회의록과 분기별 사업실적보고서, 월별 자금 입출금 명세서 등 **의무 공개자료**를 자세하게 살펴보고 조합규약을 지키면서 투명하게 운영하고 있는지 수시로 확인해야 합니다.

만약, 공개를 제대로 하지 않는다면 즉시 구청으로 연락하여 주세요!

조합 집행부의 활동에 지속적으로 관심을 가져야 깜깜이 사업과 부실운영을 예방할 수 있습니다. 아무도 관심을 가지지 않는다면, 배는 침몰하게 됩니다.



관련자료의 공개의무

▶ 주택법 제12조[실적보고 및 관련 자료의 공개]

주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합사업의 시행에 관한 다음 서류 및 관련 자료가 작성되거나 변경된 후 15일 이내에 이를 조합원이 알 수 있도록 인터넷과 그 밖의 방법을 병행하여 공개해야 한다.

- 조합규약, 공동사업주체 선정협약서, 등록사업자와 체결한 협약서
- 설계자 등 용역업체 선정 계약서, 총회 및 이사회 의사록, 사업시행계획서
- 사업 시행에 관한 공문서 일체, 회계감사보고서, 분기별 사업실적보고서
- 업무대행사의 실적보고서, 연간 자금운용 계획서, 월별 자금 입출금 명세서
- 월별 공사진행 상황에 관한 서류, 일반분양 신청서류 및 관련자료
- 전체 조합원별 분담금 납부내역, 조합원별 추가 분담금 산출내역

▶ 주택법 제102조[벌칙]

서류 및 관련자료를 거짓으로 공개한 주택조합의 발기인 또는 임원은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

조합에 관련자료의 공개를 요청할 땐 문서로 기록을 남겨두거나 요청한 날짜와 시간 등을 기록하여 두는 것이 좋습니다.

조합 홈페이지에도 제대로 자료가 올라오지 않는다면 즉시 문제를 제기하셔야 합니다.

해결이 안되면 서구청 주택과(☎560-5011~3)로 알려주세요!





Chapter 6. 전문가, 관계자들의 말말말



김○○ 변호사

지역주택조합에 가입한다는 것은 단순히 일반적인 아파트 분양과 같이 매수자로서 아파트를 산다는 의미가 아니라는 것이 핵심이다.

지역주택조합의 조합원이 된다는 것은, 조합을 통해 해당 아파트 사업을 직접 시행하고 추진하는 것이다. 따라서 수익은 물론 손실 또한 조합원들이 부담하게 될 수 있다는 의미이다.

지역주택조합에 가입을 고려하는 사람들은 신중한 정보 수집과 전문가의 조언을 바탕으로 사업의 전반적인 구조와 위험성을 철저히 검토해야 할 것이다.

지역주택조합의 매력적인 조건만을 보고 선불리 계약을 체결하기 보다는 법적 자문을 통해 자신의 권리와 의무를 명확히 이해하고 결정하는 것이 중요하다.



문○○ 기자



김○○ 교수

전국 지역주택조합의 성공률은 20%를 넘지 못하는 수준이다.

저렴한 가격에 집을 구입할 수 있다는 매리트도 있지만 위험부담도 그만큼 크다고 봐야한다.

조합이 보유하고 있는 토지와 시세, 부동산 관련 전문가들의 조언을 꼼꼼히 살펴보는 게 무엇보다 중요하다.



업계 관계자



과거에는 아파트를 지을 만한 나대지가 많았고 토지 가격도 훨씬 저렴했기 때문에 그나마 지주택 사업이 성공할 확률이 있었지만, 지금은 토지 확보는 물론 공사비 인상, 높아진 PF장벽 등으로 사실상 사업 성공이 불가능한 상황이다. 이 같은 난관을 뚫고 준공에 성공하더라도 수억원의 추가 분담금을 내고 다른 정비 사업보다 더 비싸게 입주하는 것이 지주택의 현실이다.

조합 파산이라는 극단적인 결론에 이르기 전에 조합원들이 단합하여 사태해결을 위한 대응책을 사전에 마련할 필요가 있다.

조합원의 권익을 보호할 수 있는 방법은 조합원들 스스로가 적극적으로 나서 의사결정을 하는 것 뿐이다.

김○○ 변호사



송○○ 도의원



지역주택조합 사업 자체가 합법적으로 법을 이용한 업무대행사의 노름에 조합원들이 당하는 구조이다.

지역주택조합 사업 자체를 주택법에서 폐기하는 것이 피해를 줄이는 근본 방법일 수 있다.

아니면 애초부터 행정의 엄격한 점검과 지도가 있어야 한다.

서민들이 주택을 쉽게 마련하기 위한 제도가 오히려 느슨한 법망과 이를 악용한 조합관계자 및 사업진행 상의 무능력 등으로 인하여 서민들에게 눈물을 안기는 제도로 전락하는 것은 막아야 한다.

기존 지역주택조합원들은 물론 향후 지역주택조합원들의 권리를 보호할 수 있도록 관련 법규의 정비가 절실히 요청된다.

위○○ 변호사





부록

협동조합형 민간임대사업



협동조합형 민간임대사업이란?



「협동조합 기본법」에 따라 설립된 민간임대협동조합(협동조합, 사회적 협동조합)이 민간건설임대주택을 포함하여 30호 이상 임대주택을 신축하고 조합원에게 우선 공급해 임대기간(10년) 경과 후 해당 주택의 분양권을 주는 사업입니다.

협동조합

재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하고자 하는 사업조직

협동조합형
민간임대주택

협동조합을 만들어서 직접 아파트를 건설한 후 조합원이 일정 임대기간 [약 8~10년]을 임차해 거주하다가 분양권을 받는 방식

민간임대주택



임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 민간임대주택에 관한 특별법 제5조에 따라 등록한 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택



쉽게 얘기하면, 협동조합을 만들어서 땅을 매입하고 민간임대주택을 지은 후, 10년 정도 임차하여 살다가 집을 가지게 되는 거네요☺



사업 진행절차는 어떻게 될까요?



절차를 보니 지역주택조합과 유사한 부분이 많은데요?

협동조합형 민간임대사업과 지역주택조합은 어떤 차이점이 있을까요?



	협동조합형 민간임대주택	지역주택조합
사업주체	민간임대협동조합 (사회적협동조합)	지역주택조합
관련법	협동조합 기본법 민간임대주택에 관한 특별법	주택법
조합설립요건	발기인 5인 이상 설립 신고 토지사용권원 80% 이상 확보	토지사용권원 80% 이상 확보 토지소유권 15% 이상 확보 예정 세대수의 1/2 이상 조합원으로 구성 최소 20명 이상
조합원 자격	없음 [조합의 설립 목적에 동의하고 의무를 다하고자 하는 자]	해당 지역에 6개월 이상 거주, 무주택자 또는 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 세대의 세대주
공통점	조합이 사업주체가 되어 진행, 청약통장 없이 참여가능 시세 대비 저렴하게 내 집을 마련 가능함 (개념상)	



차이점을 보니...

뭔가 지역주택조합보다 절차나 기준이 간단한데요?
유의해야 할 점은 무엇이 있을까요?

우선 가장 유의해야 할 점은,

지역주택조합보다도 더 법으로부터 자유롭다는 것입니다.

기본적인 사업 절차나 자격기준 외에 **특별한 규정이나 제약이 없습니다.**



유의사항

- 협동조합 설립을 위한 발기인 모집 시, 발기인 모집을 위한 절차 등은 **별도로 규정되어 있지 않습니다.**
- 발기인의 출자금 반환 및 철회 등에 관한 **법적 규정이 없습니다.**
- 현행법 상 협동조합의 운영 등에 관한 **규정을 두고 있지 않습니다.**
- 협동조합의 조합원은 투자자 개념의 [공동]사업주체로서 사업시행의 지연 또는 취소 등에 따른 피해 발생 시 **행정기관의 법적 보호를 받을 수 없습니다.**



중요

- 사업이 지연되어 기간이 늘어나거나 취소될 가능성이 있으며, 발기인·조합원 모집단계의 **사업계획은 확정된 것이 아닙니다.**
- 장래 임대임대무기간 경과 후 **소유권을 양도하기로 미리 약정하는 것은 법적 근거가 없어** 우선변제권 등이 적용되지 않습니다.
- **발기인과 조합원은 다른 겁니다!** 둘을 혼동하지 마세요
 - ▶ 발기인 : 출자금 반환 등에 관한 법적 규정이 없어 투자금을 반환받기 어려움
 - ▶ 조합원 : 가입비 반환 규정은 있지만 계약서와 조합정관을 잘 살펴야 함

최근 협동조합형 민간임대주택 사업으로 인한 피해소식이 이곳 저곳에서 들려오고 있습니다.

지역주택조합과 마찬가지로 사업에 참여하기 전에 충분한 정보수집과 면밀한 검토를 거쳐 신중하게 접근하시길 당부 드립니다.



감사합니다. 😊



인천광역시 서구청 지역주택조합 문의는?

<ul style="list-style-type: none">•마전지역주택조합•석남동지역주택조합•신현동지역주택조합•율도로지역주택조합	☎032-560-5012
<ul style="list-style-type: none">•미래지역주택조합•미래4지역주택조합•감중공원지역주택조합	☎032-560-5013

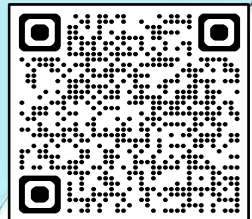
 
인천 서구

지역주택조합

 가이드북

제작·편집 인천서구청 주택과

인천광역시 서구
홈페이지
지역주택조합 게시판



가이드북
PDF 다운로드

