

1. 개정이유

주택조합 조합원의 재산권 보호 및 사업추진의 투명성 제고를 위해 조합설립인가 요건 강화, 조합원 모집 시 설명의무, 사업지연 시 해산 절차 등의 내용으로 「주택법」이 개정(법률 제16870호, 2020. 1. 23. 공포)됨에 따라, 법률에서 위임된 주택조합의 사업실적보고 및 관련자료 제출 등을 구체적으로 정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 총회의 의결사항 추가(안 제7조제5항제7호 신설)

주택조합 사업추진의 투명성 제고를 위해 총회의 의결사항에 사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역을 추가함.

나. 대행업무의 실적 제출 기한(안 제7조의3 신설)

업무대행자에 대한 주택조합의 관리·감독 강화를 위해 업무대행자에게 대행업무의 실적을 해당 분기가 끝난 날부터 20일 이내에 제출하도록 함.

다. 실적보고 및 자료의 공개(안 제11조제1항·제2항·제5항 및 제6항 신설)

- 1) 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합의 실적보고서를 해당 분기가 끝난 날부터 30일 이내에 작성해야 하고, 실적보고서의 내용에

주택조합사업을 위한 각종 신고, 승인 및 인·허가 추진 현황 등을 포함하도록 하는 한편,

- 2) 조합원의 권리 보호를 위해 시장·군수·구청장에게 제출하는 서류 및 자료에 연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적, 등록사업자의 선정 및 변경 등을 포함하고 매년 2월말까지 제출하도록 함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 입법예고(2020. 0. 00. ~ 0. 0.) 결과, 특기할 사항 없음

- 2) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·강화 2건(주택조합 총회의결 의무사항 추가 등)

주택법 시행규칙 일부개정령안

주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제5항제7호를 제8호로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

- 7. 사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역

제7조의2 각 호 외의 부분 중 “법 제11조의2제2항제5호”를 “법 제11조의2제2항제6호”로 하고, 제7조의3 및 제7조의4를 각각 제7조의4 및 제7조의5로 하며, 제7조의3을 다음과 같이 신설한다.

제7조의3(대행업무의 실적 제출) 업무대행자는 법 제11조의2제4항에 따라 대행업무의 실적을 해당 분기가 끝난 날부터 20일 이내에 제출해야 한다.

제7조의4(중전의 제7조의3)제1항제5호 중 “업무대행계약서”를 “업무대행계약서 및 자본금에 관한 증명서류(개인의 경우에는 자산평가서와 그 증명서류)”로 한다.

제7조의5(중전의 제7조의4)제1항 중 “제7조의3”을 “제7조의4”로 하고, 같은 조 제2항제4호 중 “토지확보 현황”을 “토지의 사용권원 및 소유권 확보 현황”으로 한다.

제7조의6을 다음과 같이 신설한다.

제7조의6(주택조합 가입 계약 설명 확인서) 법 제11조의4제2항에 따라 모집주체는 주택조합 가입 계약서에 포함된 사항을 설명하고 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 확인하는 별지 제9호의2서식의 확인서를 주택조합 가입 신청자에게 교부해야 한다.

제8조제1항 중 “영 제21조제1항제1호가목 1)·2) 외의 부분”을 “영 제21조제1항제1호가목 1)·2) 외의 부분 및 영 제24조의3제1항제1호가목”으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 시장·군수·구청장은 지역주택조합 또는 직장주택조합에 대해 법 제11조의3에 따른 조합원 모집 신고(발기인의 변경에 따른 변경신고를 포함한다)를 수리하려는 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰하여 영 제24조의3제1항제1호 및 제2호에 따른 발기인 자격에 해당하는지를 확인해야 한다.

제10조의2를 다음과 같이 신설한다.

제10조의2(가입비등의 관리, 지급 및 반환) ① 영 제24조의7제2항에 따른 가입비등 예치 신청서는 별지 제9호의3서식에 따르고, 같은 조 제5항에 따른 가입비등 예치증서는 별지 제9호의4서식에 따르며, 같은 조 제7항에 따른 가입비등 지급(반환) 요청서는 별지 제9호의5서식에 따른다.

- ② 영 제24조의8제1항에 따른 청약 철회 요청서 및 접수증은 별지 제9

호의6서식에 따른다.

제11조의 제명을 “실적보고 및 자료의 공개”로 하고, 같은 조 제1항 및 제2항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 같은 조에 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 신설한다.

① 법 제12조제1항에 따라 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합의 실적보고서를 해당 분기가 끝난 날부터 30일 이내에 작성해야 한다.

② 법 제12조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택조합사업을 위한 각종 신고, 승인 및 인·허가 추진 현황
2. 설계자, 시공자 및 업무대행자 등과의 계약체결 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항
4. 주택건설공사의 진행 현황
5. 자금의 차입에 관한 사항

제11조제3항(중건의제11조제1항) 중 “법 제12조제1항제5호”를 “법 제12조제2항제5호”로 하고, 같은 조 제4항(중건의 제11조제2항) 중 “법 제12조제2항”을 “법 제12조제3항”으로 하며, 같은 조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 법 제12조제4항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류 및 자료”란 다음 각 호와 같다.

1. 연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적

2. 등록사업자의 선정 및 변경

3. 업무대행자의 선정 및 변경

4. 조합임원의 선임 및 해임

5. 사업연도 말의 해당 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황

⑥ 법 제12조제4항에 따라 주택조합의 발기인 또는 임원은 제5항 각 호의 서류 및 자료를 매년 2월말까지 관할 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.

제11조의2 각 호 외의 부분 중 “법 제14조의2제1항”을 “법 제14조의4제1항”으로 하고, 제11조의3을 다음과 같이 신설한다.

제11조의3(총회의 결과통지) 법 제14조의2제5항에 따라 주택조합의 발기인은 총회의 결과를 총회 개최일부터 10일 이내에 서면으로 통지해야 한다.

별지 제9호의2서식부터 별지 제9호의6서식까지를 각각 붙임과 같이 신설한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제7조의3부터 제7조의6까지, 제8조, 제11조, 제11조의3 및 별지 제9호의2서식의 개정규정은 2020년 7월 24일부터 시행하고, 별지 제9호의3서식부터 별표 제9호의6서식까지의 개정규정은 2020년 12월 11일부터 시행한다.

조합 가입 계약 설명 확인서

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

모집주체	조합명		
	대표자		
	조합 주소	(전화번호:)	
사업개요	주택건설 예정대지 면적(㎡)	주소	확인함 []
	주택건설 예정세대수		
	조합원 수	전체: 명(가입설명일 기준 모집인원수: 명)	
	조합설립인가 신청(예정)일		
조합원 자격기준	주택소유 [] 무주택 또는 주거전용면적 85㎡이하 주택(분양권 포함) 1채 소유	확인함 []	
	세대주 [] 총족		
	거주요건 [] 조합설립인가 신청일 현재 해당 지역에 6개월 이상 계속 거주		
	중복가입 [] 본인이나 배우자가 같은 또는 다른 주택조합에 미가입		
분담금등 각종비용	납부시기	확인함 []	
	납부방법		
	납부금액		
토지확보 현황	전체 토지확보 면적 및 비율(㎡,%)	확인함 []	
	• 토지소유권 면적 및 비율(㎡,%)		
	• 토지사용권면 면적 및 비율(㎡,%)		
가입철회, 조합탈퇴 및 환급에 관한 사항	주택조합 가입 신청자는 가입비등을 예치한 날부터 30일 이내에 주택조합 가입에 관한 청약을 철회할 수 있고, 모집주체는 주택조합 가입 신청자가 청약 철회를 한 경우 청약 철회 의사가 도달한 날부터 7일 이내에 예치기관의 장에게 가입비등의 반환을 요청하여야 함	확인함 []	
	조합원 탈퇴 및 환급에 관한 사항은 주택조합 조합규약을 통해 확인		
기타	1. 주택조합의 발기인 및 임원의 성명, 주소, 연락처 및 보수에 관한 사항	확인함 []	
	2. 업무대행자의 성명, 주소, 연락처(법인의 경우 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말함) 및 대행수수료에 관한 사항		
	3. 사업비 명세 및 자금조달 계획에 관한 사항		
	4. 사업비가 증액될 경우 조합원이 추가 분담금을 납부할 수 있다는 사항		

「주택법」 제11조의4 및 「주택법 시행규칙」 제7조의6에 따라 위와 같이 모집주체가 주택조합 가입 계약서에 포함된 사항을 설명하여 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 확인합니다.

년 월 일

모집주체 :
주소 :
대표자 : (서명 또는 인)
주택조합 가입 신청자 : (서명 또는 인)

210mm×297mm[백상지(80g/㎡)]

가입비등 예치신청서

주택조합 가입 신청자	성명	
	주소	(전화번호:)
모집주체	조합명	
	대표자	
	조합 주소	(전화번호:)
예치금액	₩	(금 원)
신청인의 계좌		
신탁업자의 계좌		

「주택법 시행령」 제24조의7제2항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제1항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치해 줄 것을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

예치기관의 장
(지점장) 귀하

예치기관이 주의해야 할 사항

- 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우 지체 없이 주택조합 가입 신청자에게 예치증서를 내주어야 합니다.
- 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 가입비등 예치증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에게 통지해야 합니다.
- 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

※ []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

가입비등 예치증서			
예치번호			
신청인			
수령인	[] 모집주체 [] 주택조합 가입 신청자		
예치기관명		계좌번호	
예치금액	₩	(금 원)	
예치이율	연 %	관리수수료	₩
「주택법 시행령」 제24조의7제5항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제1항에 따라 위와 같이 가입비등을 예치하였음을 증명합니다.			
년 월 일 예치기관의 장 (지점장)			

예치기관이 주의해야 할 사항

1. 예치기관의 장은 가입비등을 예치한 경우 지체 없이 주택조합 가입 신청자에게 예치증서를 내 주어야 합니다.
2. 예치기관의 장은 가입비등의 예치일부터 7일 이내에 본 증서를 첨부하여 가입비등을 예치한 사실을 모집주체에게 통지해야 합니다.
3. 예치기관의 장은 가입비등의 예치 및 그 관리로 인해 발생하는 비용을 관리수수료로서 가입비등의 수령인이 수령할 금액에서 공제할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지 120g/㎡]

**가입비등 [] 지급 요청서
[] 반환 요청서**

※ []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

모집주체	조합명		
	대표자		
	조합 주소	(전화번호:)	
요청내용	요청사항	[] 지급	[] 반환
	요청사유	[] 예치한 날부터 30일 경과	[] 청약철회 의사표시
	상대방 동의	[] 주택조합 가입 신청자의 동의	[] 모집주체의 동의
예치금액	₩	(금 원)	
예치번호 /예치일			
입금계좌	[] 모집주체(신탁업자) [] 주택조합 가입 신청자		

「주택법 시행령」 제24조의7제7항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제1항에 따라 위와 같이 가입비등을 지급(반환)해 줄 것을 요청합니다.

년 월 일
 신청인 (서명 또는 인)
예치기관의 장 (지점장) 귀하

- | | |
|------|---|
| 첨부서류 | 1. 요청사유를 증명하는 서류
2. 모집주체 또는 주택조합 가입 신청자의 동의서
3. 신탁업자에 대한 업무대행계약서 사본 |
|------|---|

예치기관이 주의해야 할 사항

1. 예치기관의 장은 모집주체가 주택조합 가입 신청자의 동의를 받아 가입비등의 지급을 요청하는 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 모집주체의 업무대행자인 신탁업자에게 지급해야 합니다.
2. 예치기관의 장은 주택조합 가입 신청자가 모집주체의 동의를 받아 가입비등의 반환을 요청하는 경우 요청일부터 10일 이내에 가입비등을 주택조합 가입 신청자에게 반환해야 합니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

청약 철회 요청서

주택조합 가입 신청자		성명	
		주소	전화번호
청약철회 의사표시		상기인은 ()주택조합에 가입하기 위한 가입비등을 예치기관에 예치한 날부터 30일 이내에 해당 주택조합의 가입에 관한 청약을 철회함	
가입현황	가입비등 예치금액	₩	(금 원)
	예치번호 /예치일		

「주택법 시행령」 제24조의8제1항 및 같은 법 시행규칙 제10조의2제2항에 따라 위와 같이 주택조합 가입에 관한 청약 철회를 요청합니다.

년 월 일

주택조합 가입 신청자

(서명 또는 인)

**모집주체
(업무대행자)**

귀하

접수증

접수번호		접수일자	
주택조합 가입 신청자	성명	주소	

위와 같이 상기 주택조합 가입 신청자의 청약 철회 요청서를 접수하였습니다.

모집주체 :

주소 :

대표자 :

(서명 또는 인)

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 영 제20조제3항에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 6. (생 략) <신 설>	제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- 1. 6. (현행과 같음) 7. <u>사업비의 세부항목별 사용계획이 포함된 예산안 및 예산의 사용내역</u> 8. (현행 제7호와 같음) ⑥ ~ ⑨ (현행과 같음)
제7조의2(업무대행자의 업무범위) 법 제11조의2제2항제5호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 업무를 말한다. 1. 2. (생 략) <신 설>	제7조의2(업무대행자의 업무범위) 법 제11조의2제2항제6호 ----- ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) 제7조의3(대행업무의 실적 제출) 업무대행자는 법 제11조의2제4항에 따라 대행업무의 실적을 해당 분기가 끝난 날부터 20일 이내에 제출해야 한다.
제7조의3(조합원 모집 신고) ① 법 제11조의3제1항에 따라 조합	제7조의4(조합원 모집 신고) ① -----

원 모집 신고를 하려는 자는 별지 제11호의2서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)
5. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자를 선정한 경우에는 업무대행계약서

②·③ (생략)

제7조의4(조합원 공개모집) ① 법 제11조의3제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 제7조의3에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 이후 다음 각 호의 구분에 따른 방법으로 모집공고를 하여야 한다.

② 조합원 모집광고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. ~ 3. (생략)
4. 토지 확보 현황(확보면적, 확

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)
5. -----
-- 업무대행계약서 및 자본금에 관한 증명서류(개인의 경우에는 자산평가서와 그 증명서류)

②·③ (현행과 같음)

제7조의5(조합원 공개모집) ① --

----- 제7조의4

-----.

② -----

--.

1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 토지의 사용권원 및 소유권

보비율 등을 말한다) 및 계획

5. ~ 18. (생략)
- ③ (생략)

<신설>

제8조(조합원의 자격확인 등) ① 영 제21조제1항제1호가목 1)·2) 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 지위”란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제7호에 따른 당첨자(당첨자의 지위를 승계한 자를 포함한다)의 지위를 말한다.

② ~ ③ (생략)

<신설>

확보 현황 -----

5. ~ 18. (현행과 같음)
- ③ (현행과 같음)

제7조의6(주택조합 가입 계약 설명 확인서) 법 제11조의4제2항에 따라 모집주체는 주택조합 가입 계약서에 포함된 사항을 설명하고 주택조합 가입 신청자가 이해하였음을 확인하는 별지 제9호의2서식의 확인서를 주택조합 가입 신청자에게 교부하여야 한다.

제8조(조합원의 자격확인 등) ① 영 제21조제1항제1호가목 1)·2) 외의 부분 및 영 제24조의3 제1항제1호가목 -----

-----.

② ~ ③ (현행과 같음)

④ 시장·군수·구청장은 지역주택조합 또는 직장주택조합에 대해 법 제11조의3에 따른 조합원 모집 신고(발기인의 변경에 따른 변경신고를 포함한다)를

수리하려는 경우 국토교통부장관에게 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」에 따라 구성된 주택전산망을 이용한 전산검색을 의뢰하여 영 제24조의3제1항제1호 및 제2호에 따른 발기인 자격에 해당하는지를 확인해야 한다.

<신 설>

제10조의2(가입비등의 관리, 지급 및 반환) ① 영 제24조의7제2항에 따른 가입비등 예치신청서는 별지 제9호의3서식에 따르고, 같은 조 제5항에 따른 가입비등 예치증서는 별지 제9호의4서식에 따르며, 같은 조 제7항에 따른 가입비등 지급(반환) 요청서는 별지 제9호의5서식에 따른다.

② 영 제24조의8제1항에 따른 청약 철회 요청서 및 접수증은 별지 제9호의6서식에 따른다.

제11조(자료의 공개)

<신 설>

제11조(실적보고 및 자료의 공개) ① 법 제12조제1항에 따라 주택조합의 발기인 또는 임원은 주택조합의 실적보고서를 해당 분기가 끝난 날부터 30일 이내

<신 설>

① 주택조합의 임원 또는 발기인은 법 제12조제1항제5호에 관한 사항을 인터넷으로 공개할 때에는 조합원의 50퍼센트 이상의 동의를 얻어 그 개략적인 내용만 공개할 수 있다.

② 법 제12조제2항에 따른 주택조합 구성원의 열람·복사 요청은 사용목적 등을 적은 서면 또는 전자문서로 하여야 한다.

<신 설>

에 작성해야 한다.

② 법 제12조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 주택조합사업을 위한 각종 신고, 승인 및 인·허가 추진 현황
2. 설계자, 시공자 및 업무대행자 등과의 계약체결 현황
3. 수익 및 비용에 관한 사항
4. 주택건설공사의 진행 현황
5. 자금의 차입에 관한 사항

③ -----
--- 법 제12조제2항제5호 ---

-----.

④ 법 제12조제3항 -----

-----.

⑤ 법 제12조제4항에서 “국토교통부령으로 정하는 서류 및 자료”란 다음 각 호와 같다.

<p><신 설></p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>연간 자금운용 계획 및 자금 집행 실적</u> 2. <u>등록사업자의 선정 및 변경</u> 3. <u>업무대행자의 선정 및 변경</u> 4. <u>조합임원의 선임 및 해임</u> 5. <u>사업연도 말의 해당 토지의 사용권원 및 소유권의 확보 현황</u> <p>⑥ <u>법 제12조제4항에 따라 주택조합의 발기인 또는 임원은 제5항 각 호의 서류 및 자료를 매년 2월말까지 관할 시장·군수·구청장에게 제출해야 한다.</u></p>
<p>제11조의2(시공보증) <u>법 제14조의 2제1항</u>에서 “국토교통부령으로 정하는 기관의 시공보증서”란 조합원에게 공급되는 주택에 대한 다음 각 호의 어느 하나의 보증서를 말한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><신 설></p>	<p>제11조의2(시공보증) <u>법 제14조의 4제1항</u> ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>제11조의3(총회의 결과통지) <u>법 제14조의2제5항</u>에 따라 주택조합의 발기인은 총회의 결과를 총회 개최일부터 10일 이내에 서면으로 통지해야 한다.</p>