

조합원 모집 및 변경

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

지역주택조합의 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없는 것이 원칙입니다. 다만, 시장의 조합원 추가모집 승인을 얻은 경우에는 사업계획승인 신청일까지 주택건설 예정세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 횟수 제한 없이 추가모집을 하여 변경인가를 받을 수 있습니다.

이는 조합설립인가를 통하여 조합주택 건설 예정지의 주택건설사업 가능여부 등 사업의 시행 여부가 결정된 후 조합원을 모집토록 함으로써 원활한 사업추진과 조합원의 피해를 방지하기 위한 것입니다.

지역주택조합 관련 Q&A

지역주택조합 탈퇴 및 분담금 반환은?

A 주택조합의 규약에는 조합원의 제명·탈퇴·교체, 비용부담, 사업시행 시기 및 시행방법 등에 관한 사항을 포함하도록 하고 있음

+ 조합탈퇴 및 분담금 반환 등에 관한 사항은 해당 조합 규약 또는 계약 내용과 민사관계법령이 정하는 바에 따라 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.

Q 도시 및 주거환경 정비법 상 정비구역에서도 지역주택조합설립이 가능한지?

A 정비구역이 해제된 후에 지역주택조합설립인가가 가능할 것임

+ 정비사업은 「도시 및 주거환경정비법」, 지역주택조합은 「주택법」에 근거한 사업으로 각 사업 간 적용되는 법령이 다를 뿐만 아니라 그 내용도 엄연히 다른 사업입니다.



Jeju 제주특별자치도
Jeju Special Self-Governing Province

제주특별자치도 건축지적과 주거복지팀 064)710-2692

제 주 시 주택과 공동주택팀 064)728-3064

서귀포시 건축과 건축행정팀 064)760-3003

사람과 자연이 **공존** 하는 **청정** 제주

지역주택조합

꼼꼼하게
파져보고 가입하세요!



Jeju 제주특별자치도
Jeju Special Self-Governing Province

잠깐!

지역주택조합!

신중한, 선택이 당신의 재산을 보호합니다.



주택가격 상승에 편승한 저렴한 분양가, 주택법 개정(2017.6.3.)으로 안정성 증가 등의 홍보로 제주지역에 지역주택조합 설립이 증가하고 있습니다. 전국적으로나 대도시 지역의 사례로 보면 **성공사례가 극히 적은 어려운 사업**이므로 도민 여러분께서는 아래사항을 반드시 유념하시기 바랍니다.

1. **아파트 동호수 지정 및 분양가격은 주택건설 사업승인**과 분양승인을 받아야만 **확정**될 수 있습니다.
2. **시공사 선정**은 조합이 설립되어 **총회**를 거쳐야 결정될 수 있습니다.
3. 시중 분양가보다 싸게 내집마련 홍보를 하고 있으나 **사업추진과정**(토지매입, 공사시행, 건축 규모 결정 등)에서 **추가분담금 발생**요인이 많습니다.
4. 재건축·재개발 사업은 토지를 가진 소유자들이 추진하는 사업임에도 추진에 애로를 겪는 사업장이 많습니다. 하물며 **토지조차 소유하지 못한 지역주택조합**의 사업추진은 조합설립 시 토지사용권(80%) 및 주택건설사업계획 승인 신청 시 **소유권(95% 이상)을 확보**하여야 하는 **어려운 사업**인 것입니다.
5. 토지사용권원과 토지소유권확보, 주택건설사업계획승인 등 사업과정이 매우 어렵고 각종 분쟁으로 사업기간이 장기화 되거나, 조합이 해산되는 경우가 빈번합니다.



지역주택조합이란?

지역주택조합은 개인이 본인의 주택을 마련하기 위하여 결성하는 조합으로써, 세대원 전원 무주택이거나, 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대 세대주의 내집 마련을 위해 일정한 자격요건을 갖춘 조합원에게 청약통장 가입여부와 관계없이 주택을 공급하는 제도입니다.

(주택법 제2조 제11호, 영 제21조)

※ **주택재건축조합과 주택재개발조합**은 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 제도로써 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주택소유자들의 주거환경을 개선하기 위한 정비사업이 주 목적이므로 무주택 서민들의 내집 마련을 위한 **지역주택조합과는 다릅니다.**



사업시행절차

- 01 사업기본계획수립
- 02 조합원 모집신고
- 03 공개모집(일간신문)
- 04 예비조합원 모집
- 05 조합설립총회
- 06 조합설립인가
- 07 주택건설사업계획승인(조합인가 후 2년 이내 신청)
- 08 착공 및 분양승인
- 09 사용검사 및 입주, 사업비 정산
- 10 조합 청산

※ 「주택법」이 개정('17.6.3.시행)됨에 따라 2017년 6월 3일 이후 조합원 모집 시 조합원 모집신고 후 공개모집 하여야 합니다. ([법 제11조의3] 조합원 모집 신고 및 공개모집) 단, 법 시행일('17.6.3.) 이전에 조합설립인가 신청을 한 경우나 이 법 시행일 이전에 주택조합설립인가 신청을 하기 위하여 일간신문에 조합원 모집 공고를 하여 조합원을 모집한 경우에는 이를 적용하지 않습니다.



지역주택조합원의 자격

지역주택조합설립인가신청일 현재 제주 지역에 6개월 이상 거주한 무주택이거나 소형주택 (전용면적 85㎡ 이하 1채에 한하며, 당첨자 및 이를 승계한 자를 포함함)을 소유한 세대주

- ☑ 지역주택조합 구성원은 조합설립인가 신청일부터 해당 조합 주택의 입주가능일까지 조합원자격을 유지하여야 함
- ☑ 주택소유 요건은 주택공급신청자를 포함한 무주택세대구성원 전원을 대상으로 무주택 소유 여부 충족하여야 함

※ 주택공급신청자란?

세대별 주민등록표상에 세대주의 배우자 또는 호주가 동일한 직계존비속 및 주택공급신청자의 세대원(배우자 및 직계존비속)의 구성원을 말합니다. 따라서, 형제자매, 시부모와 며느리, 법정 분가한 차남이하 아들 및 출가한 딸, 미혼모 또는 이혼녀가 자녀를 부양하는 경우 등은 세대원이 아니라 동거인에 해당됩니다.



지역주택조합 가입 시 유의사항

- ☑ 조합원 모집 시 홍보하는 내용은 사업계획(안)이지 확정된 사항이 아닙니다.
- ☑ 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 반환조건 등 비용에 관련된 사항은 반드시 확인하시기 바랍니다.)

