

## 경기도 용인시 - 주택조합의 조합원 모집 신고 시 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지 사용권원을 반드시 확보해야 하는지 여부(「주택법」 제11조의3제1항 등 관련)

안건번호 19-0477    회신일자 2019-12-12

### 1. 질의요지

「주택법」 제11조제1항 전단에 따른 지역주택조합(각주: 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합을 말하며, 이하 같음.)의 설립인가를 받기 위하여 같은 법 제11조의3제1항 전단에 따라 조합원의 모집 신고를 하는 자는 조합원 모집 신고를 할 때 같은 법 제11조제2항 본문에 따라 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해야 하는지?

### 2. 회답

이 사안의 경우 조합원 모집 신고를 할 때 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해야 하는 것은 아닙니다.

### 3. 이유

「주택법」 제11조의3제1항 전단에서는 지역주택조합의 설립인가를 받기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장·군수·구청장(각주: 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장)을 말하며, 이하 같음.)에게 신고하고 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하도록 규정하여 조합원을 모집하려는 자에 대한 신고 의무 및 공개모집 의무를 규정하고 있고, 같은 조 제5항에서는 시장·군수·구청장이 조합원 모집 신고를 수리할 수 없는 경우로 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우(제1호), 신고내용이 법령에 위반되는 경우(제3호) 등을 열거하여 규정하고 있는 반면 토지의 사용권원 확보에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

「주택법」 제11조의3은 주택조합 설립 전의 조합원 모집 과정에서 발생하는 무자격자인 조합원 모집 및 허위·과장광고 문제 등을 개선하기 위해 2016년 12월 2일 법률 제14344호로 일부개정되면서 신설된 규정으로, (각주: 2016. 8. 12. 의안번호 제2001578호로 발의된 주택법일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원회 검토보고서 참조) 「주택법 시행규칙」 제7조의3제1항제3호 나목 및 같은 규칙 제7조의4제2항제4호에서는 조합원 모집 신고를 하려는 자가 시장·군수·구청장에게 제출해야 하는 서류 및 신고가 수리된 이후 조합원 모집공고에 포함하여야 하는 사항에 “토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획”이 포함되도록 규정하여 토지확보에 관한 허위·과장광고를 방지하고 있습니다.

따라서 「주택법」 제11조제2항 본문에 따라 주택조합설립인가를 받기 위해 해당 주택건설대지

의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해야 하는 요건을 주택조합 설립 전의 조합원 모집 단계에서 미리 갖추어야 한다고 보는 것은 「주택법」 제11조제2항 본문 및 제11조의3의 규정체계에 반할 뿐 아니라 입법취지를 넘어선 과도한 해석이므로 이 사안의 경우 조합원 모집 신고를 할 때 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보해야 한다고 볼 수 없습니다.

한편 「주택법」 제11조의3제5항제2호에서 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없도록 규정하고 있으므로 조합원 모집 신고 시 같은 법 제11조제2항 본문에 따른 토지의 사용권원 확보 요건을 갖추어야 한다는 의견이 있습니다.

그러나 「주택법」 제11조제2항 본문에 따른 토지의 사용권원 확보는 지역주택조합 설립 인가의 요건으로 같은 법에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 해당하지 않을 뿐 아니라 조합원 모집 후 지역주택조합 설립 인가를 받기 전까지 확보할 수 있는 것이므로 조합원 모집 신고 시 토지의 사용권원을 확보하지 못하더라도 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우에 해당한다고 볼 수 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

#### <관계 법령>

##### 「주택법」

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

##### ③ ~ ⑨ (생략)

제11조의3(조합원 모집 신고 및 공개모집) ① 제11조제1항에 따라 지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받거나 인가받은 내용을 변경하기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다.

##### ② ~ ④ (생략)

⑤ 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조합원 모집 신고를 수리할 수 없다.

1. 이미 신고된 사업대지와 전부 또는 일부가 중복되는 경우
2. 이미 수립되었거나 수립 예정인 도시·군계획, 이미 수립된 토지이용계획 또는 이 법이나 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등에 따라 해당 주택건설대지에 조합주택을 건설할 수 없는 경우
3. 제11조의2제1항에 따라 조합업무를 대행할 수 있는 자가 아닌 자와 업무대행계약을 체결한 경우 등 신고내용이 법령에 위반되는 경우
4. 신고한 내용이 사실과 다른 경우

## &lt;법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내&gt;

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운동을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없는바, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없는바, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

## 관계법령

주택법 제11조

[다음글](#) 경기도 성남시 - 「공동주택관리법」 제85조제1항에 따른 “공동주택의 관...[이전글](#) 민원인 - 조합임원으로 선임되려면 정비구역에 1년 이상 거주하고 그 기간... [검색목록](#) [전체목록](#)