

공법 비교테마 9 [도시개발조합, 정비조합, 주택조합]

부동산공법 조민수

도시개발조합 (전부환지)

정비사업조합

주택조합

설립

인가 : 지정권자 → 30일내 법인성립등기

인가 : 시장·군수 → 30일내 법인성립등기

인가 : 시장·군수·구청장 (법인등기 필요 없음)

설립요건

- ① 조합설립추진위원회 → 구성 ×
- ② 토지소유자 7명이상이 정관을 작성하여 조합설립인가를 신청한다.
- ③ 설립동의
토지면적 2/3 ↑ + 토지소유자 1/2 ↑

- ① 조합설립추진위원회를 구성하여야 한다.
 - ㉠ 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 5명이상으로 구성하여 시장·군수의 구성승인을 받아야 한다.
 - ㉡ 업무 : 정비사업전문관리업자선정(경쟁입찰), 개략적 사업시행계획서 작성, 창립총회 개최, 정관의 초안작성, 조합설립준비 - 특히 설립동의서 징구 등
- ② 조합설립동의
 - ㉠ 재개발·도시환경 → 토지등소유자 3/4 + 면적 1/2
 - ㉡ 가로주택정비사업 → 토지등소유자 8/10 + 면적 2/3
 - ㉢ 주택재건축사업 ㉣ 단지內 ⇨ 전체 : 구분소유자 3/4 + 면적 3/4
동별 : 구분소유자 과반수
 - ㉤ 단지外 ⇨ 토지·건물소유자 3/4 + 면적 2/3

- ① 조합설립추진위원회 → 구성 ×
- ② 지역주택조합
같은 지역[9도]에서 6개월 이상 거주하는 무주택자 또는 85㎡↓1채를 소유하는 자를 대상으로 선착순으로 모집(투기과열지구에는 제외)하여 최소 20명 이상으로서 예정세대수의 1/2이상으로 하여 대지의 80%이상을 확보하여 설립인가를 신청하여야 한다.

동이자산정방법

- ㉠ 토지공유자 → 대표1명
- ㉡ 집합건물 → 구분소유자 각각 1명
- ㉢ 국공유지 포함. 단, 사유토지동의 후 미달될 때 국공유지 관리청의 동의를 받는다.
- ㉣ 구역 지정 공람·공고일 후 구분소유권을 분할하여 토지소유자가 증가한 경우에는 공고일 전의 소유자 수를 기준으로 한다.
- ㉤ 동지의 철회
조합설립인가 신청전에 동의를 철회할 수 있으며, 설립에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합 설립인가 신청 전에 그 동의를 철회할 수 있다.

- ① 주거환경개선·주택재개발·도시환경정비·주거환경관리·가로주택정비사업
 - ㉠ 토지·건축물·지상권 공유 → 대표 1인
 - ㉡ 토지 + 지상권 → 대표 1인
 - ㉢ 1인이 다수의 토지·건축물을 소유 → 1인으로 산정한다.
- ② 주택재건축사업 : 구분소유권 공유 → 대표1인. 1인이 2이상 소유 → 1인으로 산정
- ③ 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하거나, 조합설립 후 1인의 토지등소유자로부터 권리를 양수받아 수인이 소유한 경우 → 대표 1인을 조합원으로 본다.
- ④ 국공유지 포함
- ⑤ 동지의 철회
 - ㉠ 설립인가 신청 전에 동의를 철회할 수 있으나, 설립동의일부터 30일이 지난 경우이거나 창립총회를 개최한 경우에는 그 동의를 철회할 수 없다.
 - ㉡ 효력발생 : 철회서가 상대방에게 도달한 때 또는 시장·군수가 통지한 때 중 빠른 때이다.

- ③ 직장주택조합
같은 특광역시·군에서 같은 직장에 근무하는 무주택자 또는 85㎡↓1채를 소유하는 자를 대상으로 선착순으로 모집하여 최소 20명 이상으로서 건설예정세대수의 1/2이상으로 하여 대지의 80%이상을 확보하여 설립인가를 신청하여야 한다.
다만, 국민주택을 우선공급을 신청하고자 하는 직장주택조합을 설립하고자 하는 경우에는 무주택자로 구성하여 설립신고시·군·구청장에게)를 하여야 한다.
- ④ 리모델링주택조합
 - ㉠ 대수선 : 10년 경과 ㉡ 증축 : 15년 경과 필요
 - ㉢ 설립동의
 - ㉣ 전체 : 전체 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상
각동 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상
 - ㉤ 동 : 그동 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상

설립취소

명문규정이 없다.

추진위원회의 구성과 조합설립에 동의한 자의 1/2 ~ 2/3이내 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 해산을 신청하는 경우에 시장·군수는 인가를 취소하여야 한다.

시·군·구청장은 조합 또는 구성원이 이 법 또는 명령이나 처분을 위반한 경우에는 설립인가를 취소할 수 있다.

도시개발조합

정비사업조합

주택조합

조합원

구역 내 토지소유자 [거주·동의 등 불문]
[건물소유자·지상권자 등 ×]

구역 내 토지등소유자 [거주·동의 등 불문]
단, 재건축과 가로주택정비사업의 경우에는 동의한 자에 한한다.

지역 : 거주+무주택(85㎡), 직장 : 근무+무주택(85㎡)
리모델링 : 동의한 자, 신고대상직장 : 근무+무주택

조합원
지위양도

설립인가 후 조합원지위 이전 가능

설립인가 후 조합원지위 이전 가능. 단, 투기과열지구내의 재건축조합원의 지위
이전 금지 [상속·이혼으로 인한 이전은 가능]

임원
(공통)

- ① 조합장 1명, 이사, 감사 ⇨ 정관으로 정한 바에 따라 조합원 중 총회에서 선임한다. 즉 임원은 조합원이어야 한다.
- ② 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에서 감사가 조합을 대표한다.

임원
(차이)

- ③ 임원은 그 조합의 다른 임·직원을 겸할 수 없다. 다른 조합의 임직원도 겸할 수 없다.
- ④ 결격사유
[미성년·금치산·한정치산자·파산, 형종료·면제 2년 미경과 또는 집행유예기간 중]
- ⑤ 임원이 결격사유에 해당하게 되면 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실한다.
- ⑥ 임원의 수는 정관에서 정한 바에 의한다.

- ③ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ④ 결격사유
[미성년·금치산·한정치산자·파산, 형종료·면제 2년 미경과 또는 유예기간 중 인 자, 이 법을 위반하여 100만원 이상 벌금을 선고받고 5년 이내인 재]
- ⑤ 임원이 결격사유에 해당하면 당연퇴임한다. 단 퇴임 전에 관여한 행위는 유효하다.
- ⑥ 이사 3인 이상(감사 3명 이하) ⇨ 소유자가 100명 초과하는 경우 이사 5인 이상.
- ⑦ 임원의 임기는 3년내 정관으로 정한다. 단, 연임할 수 있다.

대의원회

- ① 조합원이 50인 이상인 조합은 대의원회를 조합원 1/10 이상으로 하여 둘 수 있다.
- ② 대의원회는 총회의 권한을 대행할 수 있다. 단, 정관변경, 개발계획과 환지계획의 수립·변경, 임원선임, 조합의 합병·해산 은 대행할 수 없다 → 총회전권결정사항

- ① 조합원수가 100인 이상인 조합은 조합원의 1/10이상으로 대의원회를 두어야 한다.
- ② 조합장은 대의원회의 의장이 되며, 조합장을 제외한 조합임원은 대의원 이 될 수 없으며, 조합원의 1/10이 100명 이상인 경우에는 1/10 내에 서 100인 이상으로 구성할 할 수 있다.

기타

- ① 면적에 상관없이 평등한 의결권을 가진다 (공유 → 대표 1인만 인정).
- ② 조합은 사업에 필요한 비용의 조성을 위하여 조합원에게 경비를 부과·징수할 수 있다 → 미 이행시 시군구청장에게 징수위탁가능(징수금액의 4% 지급)

주민대표회의

- ① 토지등소유자가 시장·군수 또는 주택공사 등의 사업시행을 원하는 경우
→ 토지등소유자 5인 이상 25인 이하로 정비구역지정 고시 후 구성하여야 한다.
- ② 구성하고자 하는 경우에 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어
→ 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.

- ① 리모델링조합 → 이전 가능
- ② 지역·직장주택조합 → 설립인가 후 교체가입금지
↳ 예외 : [추가모집·증원이 가능한 경우]
㉠ 추가모집 : 설립인가 당시의 예정세대수 범위 내 + 사업계획승인前 + 시·군·구청장 승인
㉡ 총 원
① 사망 ⇨ 상속
② 사업계획승인 이후에 입주자로 선정된 지위의 양도·증여 등으로 변경된 경우
③ 탈퇴로 인하여 주택건설예정세대수의 1/2 미만인 되는 경우
④ 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우
⑤ 사업계획승인 과정 등에서 주택건설예정세대수가 변경된 세대수의 1/2 미만이 되는 경우
㉢ 추가모집되거나 총원되는 자들의 자격심사
→ 조합설립인가 신청일 기준

- ① 주택조합은 등록사업자에게 주택조합의 업무를 대행하게 할 수 있다(가입·알선업무는 제외).
- ② 조합은 설립인가 후 2년 이내에 사업계획승인(리모델링 허가)을 신청하여야 한다.
- ③ 조합은 등록사업자가 소유하고 있는 토지를 주택건설대지로 사용하여서는 아니된다. 다만, 경·공매를 통하여 매입하는 경우에는 그러하지 아니하다.