

지역주택조합 사업의 문제점을 통한 개선방안 연구: 통합 창원시를 중심으로

A Study on the Problems with Local Housing Association
Business and the Improvement Measures:
Focusing on Integrated Changwon City

김민오¹, 정삼석^{2*}

Min-Oh Kim¹, Sam-Seok Chung^{2*}

〈Abstract〉

This research is to investigate the concept of Local Housing Association, and stepwise implementation procedure, through the theoretical consideration, and then to find out overall problems happening in the process of pushing ahead with Local Housing Association, including problems in the corresponding business stage, based on the cases of Local Housing Association that have been appearing in Changwon areas, Gyeongnam, and to present legal and policy directions for solutions to it, based on it. First, regarding improvement measures at the stage of promotion committee, it is necessary to introduce the system to report the establishment of promotion committee to cities, provinces, and districts under the jurisdiction of the location of overall business, for the establishment of association. In order to secure the professionalism of promotion committee, it is necessary to enforce those members to receive education and training for a certain period, and improve the system to post on Website or through public notices. Second, regarding improvement measures at the stage of the approval of establishment, Local Housing Association have difficulties in replacing members and joining new memberships, after getting the approval of the establishment, which can put the brake on business operation. Finally, in order to prevent crime actions, such as embezzlement or breach of duty, in advance, it is necessary to establish the institutional system that allows every member to check details of business fund. It is expected that this research would minimize side effects incurred by Local Housing Association System and help Local Housing Association take full institutional responsibility and play an axis of housing supply policy.

*Keywords : Local Housing Association, Integrated Changwon City,
Promotion Committee, Stepwise Implementation Procedures*

1 주저자, 창신대학교 부동산경영대학원 연구위원
E-mail: kalsdh@hanmail.net

1 Dept. of Real Estate, Changshin University, Researcher

2* 교신저자, 창신대학교 부동산금융학과 교수
E-mail: 3stone@cs.ac.kr

2* Dept. of Real Estate, Changshin University, Professor

1. 서론

지역주택조합 제도는 무주택자의 자가 소유 및 주택공급 촉진을 위해서 1977년 12월 31일 도입된 제도이다. 일반 분양아파트 대비 저렴한 가격으로 주택을 건설할 수 있다는 제도적 장점이 있지만, 일반 분양아파트와 달리 지역주택조합 사업은 조합원 가입을 통하여 조합원이 된 자들이 주택을 신축하여 공급받는 방식이다. 지역주택조합에 조합원으로 가입한 자들은 대부분 무주택 서민으로 지역주택조합 사업의 개념을 제대로 알지 못한 상황에서 조합원 가입을 하는 실정으로 이에 따른 법적·사회적 문제점들도 계속하여 증가하게 되었다.

특히 지역주택조합의 업무대행사가 사업대상지를 물색하여 시공사를 선정하고, 조합원을 모집하는 과정에서 마치 ‘일반 아파트 분양’으로 오인하게끔 허위·과장 광고를 하는 사례가 빈번하며, 조합에 가입한 조합원은 일반 아파트를 분양받는 수분양자로 오인하여, 조합을 상대로 분담금의 반환을 청구하는 등 법적 분쟁이 빈번하게 발생하고 있다.

또한 조합의 자금이 불투명하게 관리되는 이유로 조합 집행부와 업무대행사를 상대로 한 조합원들의 형사 고소 및 고발사건의 발생, 조합원 간 조합비용의 집행과 반환에 관한 분쟁 및 조합과 업무대행사 간의 분쟁, 업무대행사와 하청업체 간 분쟁, 장기간 사업 지연으로 조합원들의 금전적 피해가 발생하는 등의 문제 외에도 조합원의 조합

탈퇴 및 분담금 환급에 대한 법적 규정의 미비에 따른 탈퇴 조합원들이 조합을 상대로 한 법적 다툼에 이르기까지 전국적으로 지역주택조합을 둘러싼 다양한 형태의 법적 분쟁이 끊임없이 이어지고 있다.

결국, 지역주택조합 사업의 가장 큰 문제점은 피해자들 대부분이 무주택 서민이라는 것이다. 그 피해액이 자산의 대부분을 차지하는 사례도 적지 않다. 심지어 지역주택조합 제도의 폐지론을 제시하는 의견도 있다.¹⁾

이러한 문제점에 기인하여 지역주택조합 제도의 정확한 개념과 그 사업단계별 시행 절차를 검토한 후 지역주택조합의 추진과정에서 발생하고 있는 제반 문제점을 경남 창원지역에 진행 중인 지역주택조합의 사례를 토대로 첫째, 추진위원회 단계의 현황 및 문제점, 둘째, 설립인가 단계의 현황 및 문제점, 셋째, 착공준비 단계의 현황 및 문제점, 사업의 추진 과정의 현황 및 문제점을 각 살펴본 후, 도출된 사업 단계에서의 문제점을 바탕으로 법적, 정책적 방향을 제시하기로 한다.

2. 지역주택조합의 이론적 고찰

2.1 지역주택조합의 개념

지역주택조합은 주택조합²⁾ 제도 중 하나이며, 「주택법」에 그 근거를 두고 있다. 「주택법」 제2조 제

1) 한국일보, 2017. 5. 3. “[지역주택조합원의 눈물] <하> 피해사 구제는 외면... 정부 개정안 ‘반쪽 처방’에서 김준환 교수는 주택보증금율을 높이기 위해서 도입된 지역주택조합제도의 취지는 이미 상실되었으므로, 동 제도로 인해 문제가 끊이지 않는 점을 들어 지역주택조합제도의 폐지를 고려하여야 한다고 주장한다(홈페이지: <https://www.hankookilbo.com>, 2021. 6. 10.검색).

2) 주택조합은 덴마크에서 1850년대 결성된 주택협동조합이 그 시초였고(한국건설기술연구원, 「주택조합제도 개선방안에 관한 연구」, 건설교통부, 2001. 7번); 19세기 말 시작된 산업혁명으로 급속한 도시화의 진행에 따라 도시노동자의 주택 수요의 급증, 높은 임대료 및 열악 한 주거환경이 중요한 사회문제였으므로 이 같은 주택문제를 최소화하기 위해서 비영리 자선 단체를 중심으로 한 비영리 주택이 주택조합의 시발점이라는 설명이 있다(홍선기, “주택법상 지역주택조합의 법적 검토”, 「제117회 학술대회」, 한국토지공법학회, 2019, 83면).

11호에서는 ‘주택조합은 많은 수의 구성원이 같은 법에서 정하는 사업계획의 승인을 받아 주택의 마련 또는 기존 주택의 리모델링을 위하여 결성하는 조합’으로 「주택법」상 주택조합의 형태는 크게 3가지로 앞서 살펴본 지역주택조합과 직장주택조합, 리모델링주택조합으로 구분되고, 이와 유사한 「도시 및 주거환경정비법」상 도시·주거환경정비조합, 재건축조합, 재개발조합까지도 모두 조합의 개념에 포함된다.³⁾ 이 중 지역주택조합은 일정한 지역에 거주하는 무주택자 또는 전용면적 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 세대주가 주택 마련을 위하여 조합을 구성하고 그 사업의 주체가 되어 설립하는 조합을 말한다(「주택법」 제2조 제11호 가목, 나목, 다목).

2.2 주택조합과 유사한 조합

2.2.1 「주택법」상 주택조합

「주택법」에서 규정하는 조합은 지역주택조합 외에도 직장주택조합, 리모델링조합이 있다. 그중 직장주택조합은 같은 직장의 근로자가 주택을 마련하기 위해 설립한 조합을 말한다(「주택법」 제2조 제11호 나항). 직장주택조합은 무주택자 또는 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택 1채를 소유한 세대주로서의 요건은 지역주택조합과 같지만 같은 직장을 요건으로 한다는 점에서 차이점이 있다.

그리고 리모델링조합은 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위해 설립한 조합을 말한다(「주택법」 제2조 제11호 다항). 지역주택조합 및 직장주택조합과 달리 주택의 전체 또는 1동의 리모델링조합은 「주택법」 규정에 따라 조합원의 동의를 받아서 관할 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모

델링조합을 구성하여 그 사업을 진행할 수 있다.

지역주택조합과 직장주택조합은 조합원들이 주택을 신축해서 취득하는 것이 주된 목적이지만, 리모델링조합은 기존 소유 주택을 증축 또는 개축, 대수선하는 것으로 「도시 및 주거환경정비법」상 재건축조합과 유사한 절차로 사업이 진행된다.

2.2.2 「도시 및 주거환경 정비법」상 주택조합

「주택법」에서 규정하는 지역주택조합과 유사한 「도시 및 주거환경정비법」상 재건축조합이 있다. 이 두 제도는 입법 연혁과 진행되는 절차 및 매도청구권 등의 제반 규정이 유사한 측면이 있다.⁴⁾ 양 제도의 주된 차이점은 사업을 시행하는 주체와 절차에서 차이가 있다. 지역주택조합 사업은 재건축과 재개발 사업에서의 정비구역지정 및 고시, 관리처분계획 수립과 같은 절차가 불필요하므로, 절차적인 측면에서 더욱 간소하다.

2.2.3 「주택법」상 지역주택조합과 일반분양주택과의 비교

지역주택조합과 일반 아파트와 같은 일반분양주택은 모두 「주택법」 규정을 적용받게 되지만, 사업의 주체 및 사업 시행의 절차 등에서 차이가 있다.

지역주택조합은 일정 지역에 거주하는 지역의 주민이 조합을 결성하여 사업의 주체가 되지만, 일반분양주택은 「주택법」 규정에서 정하는 주택건설등록을 마친 사업자(시행사)가 그 주체가 된다.

또한, 지역주택조합은 사업의 주체겸 공급대상이 조합원이지만, 일반분양주택은 청약 가입자를 대상으로 주택을 공급한다. 「주택법」에서 정하는 제도의 취지로만 본다면 지역주택조합은 일반분양주택보다 주택청약통장 보유 여부, 청약 경쟁 순

3) 정연부, “지역주택조합제도의 문제점과 개정 법제의 한계-주택법[시행 2017. 6. 3.] [법률 제14344호, 2016. 12. 2., 일부 개정] 및 그 시행령을 중심으로-”, 「성균관법학」 제29권 제3호, 성균관대학교법학연구소, 2017, 3~4면.

4) 홍성진·조명주, “주택법상 지역주택조합 개선방안 연구”, 「부동산연구」 제25집 제3호, 2015, 131면.

위와 상관없이 다소 저렴한 가격으로 주택을 취득할 수 있는 장점이 있지만, 일반분양주택과 달리 사업 진행 방식에 따른 위험요소가 본질적으로 내재되어 있다.

2.3 지역주택조합 사업의 단계별 시행 절차

지역주택조합 사업은 그 사업의 단계를 조합 내부 절차와 조합 외부 절차로 구분하여 이해할 필요가 있다. 그 내부 절차로는 1) 건립예정지 물색·선정 및 추진위원회 구성 2) 조합규약의 작성 3) 조합원 모집 4) 주택조합 창립총회 5) 주택조합 청산 단계가 있다. 외부 절차로는 1) 지역주택조합의 설립인가 2) 주택건설사업계획승인 3) 착공 및 공사 시행 4) 사용검사 및 입주 5) 주택조합 해산인가 단계가 있다.

2.3.1 지역주택조합 사업의 단계별 내부 절차

지역주택조합 사업의 단계별 시행 절차에서 내부 절차는 첫째, 건립예정지 물색·선정 및 추진위원회 구성 단계이다. 이 단계는 설립인가를 받기 전 임시로 임원을 구성하여 '추진위원회'를 조직하게 된다. 이 추진위원회는 「주택법」 규정에는 근거가 없는 임의단체로서 설립에 필요한 준비작업을 주도하면서 건립예정지 소재 관할 시장·군수·구청장에게 설립인가를 받게 되면 자동으로 소멸한다.⁵⁾

둘째, 조합규약의 작성 단계이다. 지역주택조합이 주택사업을 추진하기 위해서는 조합규약을 작

성해야 한다. 조합규약은 조합의 운영, 결의방법, 조합원의 권리·의무 등 근본 원칙을 규정한 서면을 말하며, 「주택법」은 재개발 재건축을 규율하는 「도시 및 주거환경정비법」과 달리 지역주택조합에 대한 규정이 미비한 점이 많기 때문에 조합규약이 곧 조합원들을 규율하는 법이 된다. 따라서 조합규약 작성이 중요하다.⁶⁾

셋째, 조합원 모집 단계이다. 「주택법」 제11조의3 제1항에 따르면 지역주택조합 설립인가를 받기 위해 조합원을 모집하려는 자는 50% 이상의 주택건설대지의 사용권원을 확보해서 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으로 조합원을 모집해야 하며, 이를 위반하여 지역주택조합의 조합원을 신고하지 않고 모집하거나 공개 모집하지 않는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금을 부과한다(「주택법」 제102조 제2호).

넷째, 주택조합 창립총회 단계이다. 지역주택조합 설립인가를 받기 전 단계인 가칭 주택조합 추진위원회 위원장 또는 그 직무를 대행하는 자나 발기인이 창립총회를 소집한다. 주택조합의 총회에는 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분하는데 통상 일반 총회의 의결을 하는 때에는 조합원 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 하지만, 창립총회는 조합원 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.⁷⁾

창립총회는 조합설립인가를 받기 전 최초 조합원들이 모여 개최하는 총회로서 위 총회에서는 추진위원회의 업무추진, 조합규약의 확정, 조합 임원 및 대의원의 선출, 예산안의 승인 등을 의결한다.

5) 이상한·박환용·이인호·배구희, 「주택조합제도 개선방안에 관한 연구」, 건설교통부, 2001, 35면.

6) 조합설립인가를 받기 위해서는 반드시 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약이 첨부되어야 한다.

7) 조합원 100분의 20 이상의 직접 출석으로 총회의 의결을 요구하는 사항으로는, 조합규약의 변경, 자금의 대여와 그 방법과 이자와 및 상환방법, 예산으로 정한 사항 이외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결에 관한 사항, 시공자의 선정과 변경 및 공사계약의 체결에 관한 사항, 조합 임원의 선임 및 해임에 관한 사항, 사업시행계획의 결정 및 변경에 관한 사항, 사업비의 조합원별 분담 명세에 관한 사항, 조합해산의 결의 및 해산 시 회계 보고에 관한 사항, 업무대행자의 선정과 변경 및 업무대행계약의 체결에 관한 사항, 예산 및 결산의 승인에 관한 사항, 기타 주택법령 및 조합규약 또는 조합설립인가조건에서 총회의 의결을 요하는 사항, 업무규정, 보수규정, 선거 관리규정, 회계규정 등 조합 내부 규정의 제정 및 변경에 관한 사항이 해당한다.

다섯째, 주택조합 청산 및 해산 단계이다. 지역 주택조합은 공사가 완료된 후 당초 승인된 사업계획 내용에 적합하게 완료 되었는지 여부를 시장·군수·구청장에게 사용승인을 받아야 한다. 이후 각 조합원들 명의로 귀속되는 건물의 경우 조합원 개개인별로 소유권보존등기 절차를 이행하고 해상 사업부지는 지역주택조합 명의로 신탁되었던 계약 관계를 해지하고 신탁해지에 따른 소유권이전등기를 완료한다. 다만, 조합원에게 공급되는 토지와 건물 외에 일반에 공급되는 건물의 경우 우선 지역주택조합 명의로 소유권보존등기를 먼저 해두었다가 분양이 완료된 후 일반 분양자에게 소유권이전등기 절차를 이행한다. 주택조합의 해산은 위와 같이 시장·군수·구청장에게 사용승인을 완료하고 조합원들의 입주 및 등기이전 절차가 모두 완료된 후 주택조합의 해산절차를 진행하여야 한다.⁸⁾

2.3.2 지역주택조합 사업의 단계별 외부 절차

지역주택조합의 외부 절차인 행정 절차로는 첫째, 지역주택조합 설립인가 단계이다. 다수의 구성원이 주택을 마련하기 위하여 지역주택조합을 설립하고자 하는 경우에 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다(「주택법」 제11조 제1항). 인가를 받기 위한 인가신청서에는 창립총회의 회의록, 조합장선출동의서, 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약, 조합원 명부, 사업계획서, 해당 주택 건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류(토지사용승낙서 포함), 해당 주택건설대지의 15% 이상에 해당하는 토지의 소유권을 확보 하였음을 증명하는 서류, 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류를 첨부하여야 한다(「주택법 시행령」 제20조 제1항).

둘째, 주택건설사업계획승인 단계이다. 주택조합

은 주택조합이 주택건설사업자로 등록한 후 직접 주택건설을 시행하는 방법과 시공능력이 있는 등록 사업자를 공동사업 주체로 선정하여 건설을 시공하는 방법이 있는데 통상 지역주택조합은 공동사업 주체로 시공함이 일반적이다. 「주택법」 제16조에 따르면 주택조합이 등록사업자와 공동으로 주택을 건설하고자 하는 경우 「주택법 시행령」 제17조 제1항 각호에 의한 「시공능력이 있는 등록사업자」, 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 중 건축공사업 또는 토목건축공사업으로 등록된 건설업자와 공동으로 사업을 시행할 수 있다고 규정하고 있다.

셋째, 착공 및 공사시행 단계이다. 사업 주체는 사업계획승인을 받은 날로부터 5년 이내에 공사를 시작하여야 한다. 다만 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업 주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날로부터 1년의 범위에서 공사착수 기간을 연장할 수 있다(「주택법」 제16조 제1항). 사업 주체가 공사를 시작하려는 경우에는 착공신고서를 포함한 서류 및 도서를 첨부하여 사업계획승인권자에게 신고하여야 하며 사업계획승인권자는 사업 주체가 5년 내에 공사를 시작하지 아니한 경우, 사업 주체가 경매·공매 등으로 인하여 토지 소유권을 상실한 경우, 사업 주체의 부도 및 파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우 그 사업계획 승인을 취소할 수 있다(「주택법」 제2항 내지 제5항).

넷째, 사용검사 및 입주 단계이다. 사업 주체는 사업계획승인을 받아 시행하는 공사를 완료한 경우에는 관할 기초자치단체장의 사용검사를 받아야 한다(「주택법」 제49조 제1항). 사용검사권자는 사용검사를 할 때 완료된 공사가 승인된 사업계획의 내용에 적합한지 여부를 확인해야 하고 신청일로부터 15일 이내에 하여야 한다.⁹⁾

8) 김광수·조인창, “지역·직장주택조합제도 개선방안에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」 제31권 제2호, 대한부동산학회, 2013, 69~91면.

다섯째, 주택조합 청산 및 해산인가 단계이다. 조합원 및 일반분양 입주민들에 대한 소유권이전등기 절차와 입주가 완료된 후 주택조합은 해산절차를 밟아야 한다. 「주택법 시행령」 제20조 제2항 제10호에는 조합규약에 ‘사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수와 지급방법 및 지급절차’에 관한 사항을 규정하도록 명시하고 있다. 따라서 조합은 위 조합규약에서 정한 절차와 방법에 따라 해산을 시행하면 된다. 이때 조합의 해산 시 조합총회의 의결을 거쳐 회계보고를 하여야 하며, 주택조합은 해산인가신청서에 조합해산의 결의를 위한 총회의 의결정족수에 해당하는 조합원의 동의를 받은 정산서를 첨부하여 해당 시장·군수·구청장에게 조합해산을 신청하여 인가를 받아야 한다.

3. 창원시 지역주택조합 사업의 단계별 현황 및 문제점 검토

3.1 창원시 지역주택조합 사업의 추진위원회 단계의 현황 및 문제점

2021년 4월 말 기준 창원시에서 추진 중인 지역주택조합은 모두 7개소로 파악된다.¹⁰⁾ 한편, 조합설립인가 조차 받지 못한 대표적인 사업장이 2개소가

있다. 그중 창원시 마산회원구의 회성동 지역주택조합 추진위원회는 2016년 3월 추진위원회가 결성되어 창원시 마산회원구 회성동 392-36번지 일원 79,000㎡ 규모의 사업부지에 1,157가구의 조합원을 모집한다는 광고를 하고 주택홍보관을 열어 조합원을 모집하였고,¹¹⁾ 비슷한 시기인 2015년 9월 마산합포구의 진동지역주택조합 추진위원회도 1300여세대 예정으로 대대적인 광고와 주택홍보관을 열어 조합원을 모집하였으나,¹²⁾ 창원시로부터 조합설립 인가를 받지 못하고 현재 사업이 중단되었다.

지역주택조합의 추진위원회 단계에서는 조합설립 인가를 위한 조합원 모집을 하더라도 행정청의 관리와 감독이 없으므로 자율적으로 이루어지고 있는 실정이다. 소관청인 관할 시·군·구청에서도 조합 설립 전 단계인 추진위원회에는 관여할 수 있는 아무런 법적 근거가 없기 때문에 별다른 대책이 없다는 것이다. 특히 지역주택조합 사업은 그 사업장이 주택을 건설할 수 있는 토지인지 여부가 관건이다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 개발제한구역 및 동 법률에서 정하는 규제대상 토지가 아니어야 한다. 이러한 기본적인 사항조차 제대로 살피지 않은 채 규제대상 토지임에도 불구하고 조합원 가입을 위해 이를 숨기거나 모르고 조합원을 모집하게 되고, 결과적으로 허위·과장 광고가 되는 것이다. 이에 따른 책임은 결국 조합원의 피해로 돌아가게 되는 문제가

-
- 9) 사업 주체가 사용검사를 받지 못하는 경우 조합원들은 주택에 입주할 수가 없다. 조합주택을 건설하는 과정에서 조합원 수와 완공된 건축물의 세대수가 정확히 일치하는 경우는 거의 없으며 이 경우 조합원에게 분양하고 남은 나머지 세대에 대하여 일반분양을 할 수 있는데 분양 세대가 30호(세대) 이상의 경우 입주자모집 공고승인을 얻어 일반분양을 하고, 30호(세대) 미만의 경우에는 임의분양을 할 수가 있다.
- 10) 이하에서는 2021. 4. 21. 창원시 주택정책과 ‘2021년 2월 창원시 지역(직장)주택조합 현황 보고서’의 지역주택조합 현황표의 내용을 요약 정리하였다(홈페이지: <https://www.changwon.go.kr>, 2021. 5. 10. 검색).
- 11) 경남일보, 2016. 12. 15. “안상수 창원시장, 회성동지역주택조합 아파트건설 불가”에서는 창원시에서는 해당 사업부지는 집단취락지구 해제지역이므로, 국가, 지방자치단체 등의 특수목적 법인만이 사업시행자로 허용하고 있으므로 민간에서 아파트 건설사업을 추진할 수 없다는 이유로 해당 지역주택조합 측에 조합원 모집행위 중단 통보와 주택법 위반 등에 대하여 고발조치 하였다는 내용이다(홈페이지: www.gnnews.co.kr, 2021. 5. 1. 검색).
- 12) 스포츠서울, 2016. 8. 22. “창원 외곽 지역주택조합 아파트 합리적 분양가로 눈길”에서는 진동서희스타힐스 계약금 600만원 정액제와 안심보장제를 특별히 실시하고, 발코니 확장도 무상으로 지원한다는 내용이다(홈페이지: <http://www.sportsseoul.com>, 2021. 5. 1. 검색).

발생한다. 이것은 추진위원회의 법적 지위와 그 책임과 관련한 규정이 없기 때문이다. 이에 따른 해결방안이 필요하다.

3.2 창원시 지역주택조합 사업의 설립인가 단계의 현황 및 문제점

창원시에서 설립인가를 받은 지역주택조합은 2개소로 2015년 11월 16일 설립인가를 받은 창원시 마산회원구 창원내서중리 지역주택조합과 2019. 3. 25. 설립인가를 받은 창원시 마산합포구 산호라메르 지역주택조합이 있다. 하지만, 설립인가를 받고도 현재까지 조합원 추가 모집 및 건축심의 준비 중인 것으로 파악된다.¹³⁾ 그중 창원 내서중리 지역주택조합은 창원시 마산회원구 내서읍 중리 821 일대를 사업예정지로 두고 2014년 10월 추진위원회를 설립한 후 2015년 11월 16일 설립인가를 득한 후 예정세대수 989세대 중 2021년 4말 기준 조합원 511명으로 사업을 추진 중이다.¹⁴⁾ 추진위원회 설립 후 무려 7년이라는 기간 동안 설립인가를 득한 것 외에 별다른 진척 없이 현재에도 조합원을 추가 모집 중이고, 산호라메르 지역주택조합은 마산합포구 산호동 334일대를 사업예정지로 두고 예정 세대수 312세대로 2021년 4월말 기준 조합원 158명으로 사업을 추진 중이다.¹⁵⁾

창원시 마산회원구 창원내서중리 지역주택조합과 창원시 마산합포구 산호라메르 지역주택조합 사업장은 설립인가를 득하고 건축심의 준비 단계에서 더 이상 진척 없이 정체되었다. 지역주택조합의 설립인가 이후의 단계는 등록사업자와 협약

체결 단계로 시공자와 조합 간 공사를 위한 가계약 체결하고, 조합원의 결원 발생에 따른 총원과 조합원 수가 예정세대수를 초과하지 않는 범위에서 추가 모집안 제출 및 승인을 받아 모집하는 단계이다. 결국, 공동시행자 선정에 따른 문제로 볼 수 있다. 지역주택조합은 사업시행의 주체이지만, 주택 건설을 위해 시공사 선정이 필요하다. 「주택법」에서 정하는 바와 같이 조합 단독으로 사업 시행을 추진할 수 없기에 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하게 된다(「주택법」 제5조). 여기서 조합이 사업 주체로 하여야 하는 업무를 공동사업 시행자인 시공사가 공동시행자 지위에서 그 업무를 대행하게 되는데, 이 공동사업자를 업무대행자로 부르고 그 선정을 위해서 총회의 의결을 거치게 된다(「주택법 시행령」 제37조 제5항 및 같은 법 시행규칙 제17조 제4항). 공동사업시행자는 조합과의 관계에서 사업자금의 대여와 기술력을 제공하게 되고, 조합에 가계약 등 내용변경의 요구와 조합에 추가분담금을 요구하는 등 금전적인 부분을 둘러싼 갈등의 문제가 발생하게 된다.¹⁶⁾ 이에 따른 해결방안이 필요하다.

3.3 창원시 지역주택조합 사업의 착공준비 단계의 현황 및 문제점

창원시에서 사업승인을 득한 지역주택조합 사업장은 2015년 10월 15일 설립인가를 받고, 2016년 9월 23일 사업승인을 득한 후 착공 준비 중인 창원제덕동오션뷰는 지역주택조합 1 및 2가 있다. 창원제덕동오션뷰 지역주택조합 1 및 2는 무려 5

13) 창원시청, 앞의 보고서.

14) 경남도민일보, 2021. 6. 3. “창원 내서중리지역 주택조합 반도건설 시공사로 참여 뜻 밝혀”,에서는 창원내서중리지역 주택사업 조합의 현황과 최근 반도건설사로부터 시공 참여 의향서를받아서 조합사업의 새로운 출발을 한다는 내용을 보도하고 있다. (홈페이지: <http://www.gndomin.com>, 2021. 6. 4. 검색).

15) 창원시청 지역주택조합 현황표(홈페이지: <https://www.changwon.go.kr> 2021. 5. 10. 검색)

16) 한윤기, “지역주택조합제도의 법리에 관한 연구”, 순천대학교 박사학위논문, 2018. 앞의 논문, 100면.

년이나 되는 시간 동안 착공준비 중이고, 2014. 6. 13. 설립인가를 받은 창원시 진해구 용원동 지역주택조합은 2018. 4. 4. 사업승인을 받고도 3년이 지난 현재까지 착공준비 중이다.¹⁷⁾ 위 조합은 2014. 6. 13. 설립인가를 득한 후 2018. 4. 4. 사업승인을 득하였으나, 시공사만 3회 변경된 것 말고 별다른 진척이 없다.

지역주택조합의 사업계획 승인 이후의 단계는 등록사업자와 공사계약을 체결하는 단계로써 현행법은 등록사업자와 조합이 더불어 공동사업 주체로 규정하고 있다.¹⁸⁾ 여기서 문제가 발생하게 된다. 등록사업자의 부도 상황이 발생할 경우 등록사업자의 변경이 필요하게 되지만, 현행법상 등록사업자와 조합은 공동사업 주체이므로, 시공사가 공사포기각서 등을 작성해 주지 않는 한 조합이 단독으로 사업계획변경승인 신청을 할 수가 없다. 등록사업자가 이를 악용하여 지역주택조합이 곤경에 처하는 경우가 발생하게 되고, 이와 관련한 금융비용 등이 발생하여 사업 지연으로 인한 문제에 부딪히게 된다면 정해진 기간 동안의 이자 부담 또한 고스란히 조합원의 손해로 돌아가게 된다.

또한, 공동사업 주체 상호 간의 책임 소재와 관련한 문제가 발생하게 된다.¹⁹⁾ 지역주택조합과 등록사업자는 공동사업 주체로서 서로 유기적 관계로 원만하게 사업이 진행되는 경우 별도의 문제가 없겠지만, 공사비의 인상으로 인해 추가분담금이 발생하게 되면, 공동사업 주체 상호 간의 책임

소재가 불명확하며, 서로 간의 갈등을 조정할 수 있는 별도의 장치가 없는 문제가 있다. 이에 따른 해결 방안이 필요하다.

3.4 창원시 지역주택조합 사업의 추진 과정의 단계의 현황 및 문제점

창원시에서 다행히 공사 중인 지역주택조합 사업장이 2개소가 있지만, 그중 2017년 12월 21일 사업승인을 받고 착공한 창원시 마산합포구 창원산호 지역주택조합은 2017년 3월 12일 추진위원회 창립총회를 거쳐 산호마크리움 애비뉴라는 명칭으로 2018년 3월 8일 착공을 하였으나,²⁰⁾ 2018년 10월경 시공사의 부도로 사업 중단이 되었다가 시공사의 변경 후 창원 칸타빌이라는 상호로 재진행되어 착공 후 3년이 지난 현재 공정률 99%로 그나마 입주를 앞두고 있고, 나머지 1개소인 창원시 의창구 창원동을 지역주택조합은 보다 빠른 2016년 7월 12일 사업승인을 받아 2017년 12월 7일 착공을 하였으나, 2021년 4월말 현재까지 공정률 3%에 그치고 있어 상식적으로 이해할 수 없는 상황이다. 최근 보도에 의하면, 창원동을 지역주택조합은 2015년 당시 조합 창립을 주도한 전 업무대행사 대표와 조합장이 자신들의 지위를 악용하여 조합자금을 배임·횡령한 혐의를 받고 있고, 이로 인한 조합의 피해액은 164억원에 이르는 것이다. 그 외에도 2017년 12월 가짜 조합원

17) 경남도민일보, 2017. 6. 1. “서희건설 곳곳서 주택조합과 갈등”(홈페이지: <http://www.gndomin.com>, 2021. 6. 4. 검색); 헤럴드경제, 2013. 11. 13. “창원아파트 ‘에이스카운티’조합원 모집 나서”에서는 창원시 용원동 지역주택조합추진위원회에서 에이스종합건설로 하여 사업을 진행한다는 내용이다(홈페이지: <http://news.heraldcorp.com>, 2021. 6. 1. 검색); 중도일보, 2017. 10. 13. “현대 힐스테이트 창원 진해 용원지역주택조합, 신형만 새 브랜드로 등장”에서는 창원시 진해구 용원동지역주택조합 아파트 건설 시공사로 현대엔지니어링 ‘힐스테이트’가 나선다는 내용이다(홈페이지: <http://www.joongdo.co.kr>, 2021. 6. 4. 검색); 아이뉴스24, 2020. 12. 15. “아이에스동서, 주택조합 아파트 공사 수주에 강세”에서는 아이에스동서가 경남 용원동지역주택조합과 1천660억 상당의 용원동 지역주택조합 아파트 및 부대복리시설 신축공사 계약을 체결했다는 내용이다(홈페이지: <http://www.inews24.com>, 2021. 6. 4. 검색).

18) 김태경, “주택법상 주택조합에 대한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2019, 27면.

19) 김여현, “주택법상 주택조합제도의 문제점과 개선방안에 관한 법적 연구”, 동아대학교 박사학위논문, 2020, 123면.

20) 매일경제, 2018. 12. 12. “스트리트형 상가 산호마크리움 애비뉴 분양”(홈페이지: <https://www.mk.co.kr>, 2021. 6. 3. 검색).

47명에게 대가를 주고 조합에 실제로 계약금을 납부한 것처럼 꾸며서 금융기관으로부터 중도금 대출을 받는 등 사기 혐의도 받고 있다고 한다.²¹⁾

위 2개소의 사업장 중 1개소는 마감 공사가 진행 중이지만, 나머지 1개소는 2017년 12월 7일 착공을 하였으나, 착공 후 무려 5년간의 기간 동안 공정률이 3% 수준이다. 그 이유가 조합의 조합장과 공동사업자 간의 배임 및 횡령과 관련한 문제이다. 주택조합의 임원 및 조합원들은 실제 사업 주체인 시행사이지만, 전문성 부족으로 추진위원회 및 업무대행사가 자격이 미달됨에도 불구하고, 조합설립의 준비, 조합운영비의 사용, 시공사의 선정 등 제반 업무를 주도하게 된다. 또한, 조합의 임원과 조합원 간의 갈등도 전문성이 없는 자들의 부실운영에 따른 것이다. 이에 따른 조합원의 피해가 발생하게 된다. 창원동을 지역주택조합도 무려 164억원에 이르는 업무대행사 대표와 조합장의 횡령·배임 혐의가 있는 것으로 보인다. 이는 조합 운영 주체의 전문성 부족 문제로 보인다. 이에 따른 해결방안이 필요하다.

4. 지역주택조합 사업의 개선방안

4.1 추진위원회 단계에서의 개선방안

4.1.1 조합설립을 위한 추진위원회 설립 전 신고제 도입

조합설립을 위해서는 「주택법」 제11조 제2항 및 같은법 시행령 제20조 제5항에서 규정하고 있는 일정한 자격을 갖춘 20인 이상의 조합원이 주택 건립 예정 세대수 50% 이상의 조합원을 구성하여야 한

다. 50% 이상의 조합원을 모집하기 위해서는 사업 계획수립을 전제로 하여야 하고, 사업예정부지와 그 사업의 규모 등이 정해져야 하며, 조합규약도 작성되어야 조합설립인가를 받을 수 있다. 이 모든 업무를 조합원들이 직접 할 수 없기에 업무대행사가 그 역할을 하게된다. 현재 「주택법」 제11조의2 규정에 따라 조합원의 가입 및 알선을 일정한 요건을 갖춘 자만이 대행할 수 있는 규정이 있으나, 그 업무를 대행하는 자마저도 무분별한 추진위원회의 난립으로 막무가내로 추진위원회를 구성하고 있는 실정이다. 이로 인해 제대로 된 확인도 없이 사업부지를 지정하는 등 앞서 살펴본 바와 같이 주택을 건설할 수 없는 부지임이 명백함에도 공법상 규제 대상 토지임을 정확히 확인하지 못한 채 조합원을 모집하게 된다. 사업절차의 지연 및 사업절차의 중단에 따른 손해는 모두 조합원의 몫이 된다.

그러므로, 조합설립을 위한 추진위원회 설립 전 사업장 소재지 관할 시·군·구에 추진위원회 설립 사실의 신고제를 도입하여, 해당 사업부지가 조합설립을 하여 정상적인 사업을 할 수 있는 토지인지 여부와 추진위원회를 구성하여 조합사업을 진행할 수 있는 구성원인지 여부의 검증이 필요하다고 본다. 주택법의 개정과 조례로써 정할 수 있는 법적 근거 마련이 필요하다.

4.1.2 추진위원회에 일정 시간 전문 교육 이수 의무화

지역주택조합은 일반분양 주택보다 저렴한 금액으로 주택을 취득할 수 있는 좋은 제도임은 틀림없다. 그러나 사업의 진행이 늦어질수록 조합원의 부담은 늘어나게 되는 문제가 발생한다. 결국, 지역주택조합 사업의 성공 요인은 정확한 지역분석, 자료수집과 검토, 사업지에 대한 현황조사 등이

21) 경남도민일보, 2021. 5. 28. “280명이 내 집 마련 꿈이 허공에”에서는 창원동을 지역주택조합의 피해액이 164억으로 전 조합장과 업무대행사 대표가 공모하여 배임·횡령에 대출사기 혐의도 있다는 내용과 그 중 1명이 도주 후 검거되었고, 1명은 지명수배 중이라는 내용이다(홈페이지: <http://www.gndomin.com>, 2021. 6. 4. 검색).

필요하다. 지역주택조합의 추진위원회 단계에서는 추진하는 자들의 의지와 전문성이 가장 중요하다. 또한, 재원의 확보와 조합원의 모집 및 마케팅 능력 등이 중요한 요인이다.²²⁾

그러므로, 조합설립을 위한 추진위원회의 전문성 확보가 필요하다고 본다. 조합사업을 진행하려는 추진위원회는 미리 관할 시·군·구청에 조합설립 추진위원회의 신고와 일정한 교육의 수료 여부를 관할 지방자치단체 홈페이지 또는 공보로 매월 또는 매 분기별 공시를 의무화하는 제도의 개선이 필요하다고 본다.

4.1.3 허위·과장 광고의 제한

지역주택조합은 상대적으로 규제가 낮은 점을 이용해서 무리한 허위·과장 광고로 조합원을 모집하고 있다. 마치 지역주택조합 아파트임에도 일반 분양아파트인 것처럼 포장해 조합원을 모집하고, 조합 가입계약을 한 조합원은 본인의 지위를 인지하지 못한 채 조합 분담금만 지급하면 저렴한 금액으로 주택을 취득하는 것으로 오인하게 된다. 이에 대한 개선방안으로 추진위원회에서 조합원 모집을 하기 위한 광고의 게재를 위해서는 지방자치단체에 신고된 추진위원회에 한정하여 미리 그 내용을 검증하여 광고하도록 하는 법제의 개선이 필요하다고 본다.

4.2 설립인가 단계에서의 개선방안

4.2.1 조합원 교체 요건 개선

지역주택조합 사업은 설립인가를 득한 후 원칙적으로 조합원의 교체와 신규가입이 어렵다. 지역주택조합은 조합원이 납부한 분담금으로 사업을 진행하게 되는데, 초기 조합원 수가 일정 수준에 미달할 경우 그 분담금의 총액은 줄어들게 될 뿐 아니라 사업을 진행함에 있어 금융기관에 저금리

대출도 어려운 실정이다. 결국 브릿지대출을 이용해 고금리 신용대출에 의존할 수 밖에 없는 실정이고, 결국 업무대행사 또는 시행사로부터 금전대여를 받게된다. 이에 따른 금융비용은 모두 조합원의 부담으로 돌아가게 된다.

따라서 지방자치단체에 신고를 마치고 앞서 제2절에서 요구하는 법정요건을 모두 갖춘 지역주택조합의 경우 조합원의 교체와 신규가입과 관련한 일부 규정을 완화 할 필요가 있다고 본다. 실제 지역주택조합은 자기 사업이므로 적극적인 참여가 가능한 조합원의 충원은 조합사업의 성공을 위해 서라도 필요하다. 물론 조합원이 되기 위한 조합 가입 예정자를 그 대상으로 하여야 할 것이며, 자유의사에 의해 대체 가능한 조합원이 있을 경우 기존 조합원의 탈퇴와 동시에 분담금의 반환도 가능하도록 제반 규정의 보완이 필요하다고 본다.

4.2.2 매도청구권 개선

「주택법」 제21조에서 정하는 주택건설사업계획 승인을 신청하기 위해서 해당 지역주택조합 사업부지 95% 이상의 소유권을 확보해야 나머지 토지에 대한 매도청구권 행사를 할 수 있다는 것은 현실적으로 무리가 있는 부분이다. 지역주택조합 사업이 진행되게 되면, 해당 사업부지의 가격은 추진위원회 단계에서 설립인가 후 주택사업계획 승인 단계까지 수년이 경과하는 동안 토지의 가격은 단계가 진행될수록 높은 가격을 형성하게 된다. 심지어 소위 알박기와 투기꾼의 선점으로 조합 사업에 심각한 타격을 주는 문제도 발생한다. 지역주택조합 사업의 관리·감독을 강화하되, 앞서 제2절에서 요구하는 법정 요건을 모두 갖춘 조합에 대하여는 매도청구권 완화 규정이 필요하다고 본다.

지역주택조합 사업의 입법 취지가 무주택자들의 주택 마련이 목적이다. 지역주택조합의 추진위원

22) 조진희·이주형, “지역주택조합의 성공요인에 관한 연구”, 「주거환경」 제14권 제2호, 한국주거환경학회지, 2016, 147~155면.

회와 조합의 설립은 「도시 및 주거환경정비법」상 조합사업과 비교하여 완화되어 있지만, 현실적인 토지 사용권원 확보의 문제로 지역주택조합 사업은 활성화되지 못하고 있는 실정이다. 이에 따른 법제 개선이 필요하다고 본다.

4.3 추진 과정에서의 개선방안

4.3.1 업무대행사 및 시공사 선정 시 일정한 담보의 제공

사업의 시행단계에서 지역주택조합은 시공사를 선정하여야 한다. 시공사는 앞서 확인한 바와 같이 조합 추진위원회 단계부터 조합의 업무를 대행하는 업무대행사의 관여로 불공정한 계약으로 이어지는 문제가 발생할 수 있다.

지역주택사업은 상당한 기간이 소요되는 사업이다. 앞서 확인한 창원시의 지역주택조합 사업은 2015년 기준으로 진행된 조합사업은 무려 6년이 지난 현재까지 조합설립도 하지 못하였거나, 조합설립은 하였으나 시공사 선정을 하지 못하는 문제 및 추가 조합원의 모집에 따른 지연의 문제, 착공까지 완료하였으나 완공을 하지 못하는 문제 등 여러 가지 문제로 상당한 기간 소요되게 되고, 오랜 기간 사업이 진행되는 문제로 업무대행사와 조합의 임원 및 시공사 등과 불법 유착관계에 놓이게 될 수 있다. 그렇게 되면 자연스럽게 사업비기 증가될 수밖에 없고, 결국 조합원의 분담금 증가로 이어지게 된다. 그 결과 분쟁으로 조합원들의 이탈 문제가 발생한다.

그러므로, 시공사 및 업무대행사 등의 선정 시 일정한 손해를 담보할 수 있는 보증제도 등을 도입하여야 한다고 본다. 시공사 및 업무대행사의 부도 또는 사업의 지연에 따른 손해가 발생한다면, 제공된 보증을 통해서 조합은 일부 손해를 감경할 수 있고, 조합과 조합원 및 시공사 및 업무대행사 등의 관계에서 서로 견제역할도 될 수 있

다. 또한, 시공사 및 업무대행사는 자기 자산을 담보 제공함으로써 자기 책임에 대한 인식과 조합사업의 성공을 위해 더욱 노력할 것이다. 그러므로, 이와 관련한 제도의 개선이 필요하다고 본다.

4.3.2 사업운영의 투명화를 위한 조합운영의 정확한 공시

조합사업의 완성을 위한 단계인 착공 단계에서 벌어지는 부분이 조합의 임원과 이해관계인 간의 횡령·배임의 문제이다. 조합의 수익과 손해는 모두 조합원의 몫임에도 일부 조합의 임원들은 투명하지 못한 자금 관리와 이해관계인들과의 유착에 따른 문제가 대부분 발생하게 된다. 이는 사업 초기 단계부터 투명하지 않은 자금관리에 있다. 조합원 모두가 조합 사업자금의 집행 시 실시간 확인할 수 있는 제도적 장치가 필요하다고 본다.

현재의 사회에서는 모바일 앱으로 얼마든지 자금 관리에 관한 부분을 실시간으로 확인할 수 있는 장치가 마련되어 있으므로 적극 활용할 수 있는 공시제도가 필요하다. 또한, 조합에는 조합장과 사무직원 외에 별도로 상근하는 조합원이 없는 실정이다. 조합사업의 투명화를 위하여 조합원이 직접 선출한 외부 감사인 제도를 두어 조합에서 실제 운영을 위해 필요한 자금 외에는 사용하지 못하게 하고, 조합사업과 관련한 업체의 선정 및 견적에 관하여도 적시에 감사할 수 있는 제도까지 마련되어야 한다고 본다.

5. 결론

본 연구에서 살펴본 바와 같이 창원지역에 진행되고 있는 지역주택조합의 현황 및 문제점들은 결코, 특정 지역에 국한된 문제는 아니다. 전국에 진행되고 있는 지역주택조합이 추진위원회 단계,

조합설립인가 단계, 공사 착공준비 단계, 공사 착공단계에서 동일 또는 유사한 문제점을 노출하고 있으며 위 문제점들을 보완하지 않는 한 지역주택조합의 부작용과 조합에 가입한 조합원들의 법적 분쟁은 계속해서 생겨날 수밖에 없을 것이다.

따라서 본 연구에서는 지역주택조합의 추진과정에서 사업시행 단계별 발생하는 문제점을 파악하고 그 개선방안을 다음과 같이 제안하였다.

첫째, 조합설립을 위한 추진위원회 설립 전 사업장 소재지 관할 시·군·구에 추진위원회 설립 사실의 신고제를 도입하고, 추진위원회의 전문성 확보를 위하여 그 구성원들로 하여금 일정한 교육의 수료를 의무화하여 지방자치단체 홈페이지 또는 공보로 공시하는 제도의 개선이 필요하다고 본다. 특히 추진위원회 설립 후 조합원을 모집하는 단계에서 허위·과장 광고를 막기 위하여 지방자치단체에 신고된 추진위원회에 한하여 미리 광고의 내용을 검증하여 광고하도록 하는 법제의 개선이 필요하다고 본다.

둘째, 지역주택조합은 설립인가를 득한 후 조합원 교체와 신규가입이 어렵다. 지역주택조합이 조합원의 적극적인 참여가 있을 때 조합사업의 성공 가능성도 높아지므로 조합원의 자유의사에 의해 적극적 참여 의사를 가진 대체 가능한 조합원이 있을 경우 기존 조합원의 탈퇴와 동시에 분담금반환에 관한 제반 규정을 두어 조합원이 교체될 수 있도록 제반규정의 보완이 필요할 것으로 본다.

셋째, 주택건설사업계획 승인을 신청하기 위해서는 해당 지역주택조합 사업부지 95% 이상의 소유권을 확보해야 잔여 토지에 대한 매도청구권 행사를 할 수 있도록 되어 있다. 이로 인하여 토지 소유자의 과도한 토지매매대금의 요구와 투기꾼의 해당 사업장 부지의 선점으로 조합사업에 심각한 타격을 주는 문제점이 나타나고 있어서 위 매도청구권을 행사할 수 있는 요건을 완화하는 규정이 필요하다고 본다.

넷째, 지역주택조합 사업은 추진위원회 단계에서부터 업무대행사가 중심이 되어 조합원을 모집하고 각종 계약을 체결하는 등 사업 초기 절차를 진행하는 경우가 많은데 사업이 장기화 될 경우 사업비증가와 조합원에 대한 추가 분담금의 요구, 조합원 이탈 등의 문제가 발생하게 된다. 따라서 업무대행사나 시공사로 하여금 일정한 손해를 담보할 수 있는 보증제도를 도입하여 업무대행사 또는 시공사의 부도나 사업 지연에 따른 피해를 담보할 수 있는 제도의 개선이 필요하다고 본다.

마지막으로 조합 임원과 이해관계인의 조합자산에 대한 횡령·배임 등 범죄행위를 사전에 차단하기 위하여 조합원 모두가 조합 사업자금의 집행 시 이를 실시간으로 확인할 수 있는 제도적 장치가 필요하다. 조합사업의 공정성과 자금집행의 투명성을 확보하기 위하여는 조합원이 총회에서 직접 선출한 외부 감사인 제도를 두어 조합의 외부 감사가 조합운영과 조합자금의 지출에 대해 전반적인 감시·감독을 할 수 있도록 권한을 부여함이 타당하다고 본다.

참고문헌

- [1] 국토교통부, 『지역 직장주택조합제도 해설서』, 진한엠앤비, 2018.
- [2] 권형필, 『지역주택조합 탈퇴가이드』, 지혜와 지식, 2020.
- [3] 강산·김은유·임승택·김태원, 『전문변호사가 알려주는 지역주택조합의 진실』, 파워에셋, 2019.
- [4] 김윤우, 『지역주택조합 가이드 북』, 책뜰, 2020.
- [5] 김은유·임승택·김태원, 『전문변호사가 알려주는 지역 직장 주택조합의 진실』, 채움, 2015.
- [6] 법률연구회, 『2021년 2월 19일 주택법 개정 시행에 따른 지역직장 주택조합의 이해-심판 청구사례, 규약, 서식, 질의회신-』, 법률정보센터, 2021.

- [7] 송석주·최호석·이지연, 『지역주택조합 이론과 실무』, 부연사, 2015.
- [8] 진세경, 『진세경 변호사가 알려주는 지역주택조합 아파트분양권 투자의 비밀』, 채움과사람들, 2019.
- [9] 강석점, “주택법상 지역주택조합 사업의 문제점과 개선방안 연구”, 『동아법학』제1호, 동아대학교 법학연구소, 2017.
- [10] 김광수·조인창, “지역·직장주택조합제도 개선방안에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』재31권 제2호, 대한부동산학회, 2013.
- [11] 김성원, “지역주택조합제도 투명화 방안 인식조사”, 명지대학교 석사학위논문, 2020.
- [12] 김여현, “주택법상 주택조합제도의 문제점과 개선방안에 관한 법적 연구”, 동아대학교 박사학위논문, 2020.
- [13] 김종보, “지역조합 사업주체의 권한과 책임”, 『지방자치법연구』제7권 제2호, 한국지방자치법학회, 2007.
- [14] 김태경, “주택법상 주택조합에 대한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2019.
- [15] 김평규, “지역주택조합의 추가분담금에 따른 조합원 인식에 관한 연구”, 동의대학교 석사학위논문, 2020.
- [16] 박병덕, “주택법상 지역주택조합사업의 활성화 방안에 관한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2020.
- [17] 박용학, “지역주택조합제도의 개선방안에 관한 연구”, 대진대학교 석사학위논문, 2020.
- [18] 박지후, “지역주택조합사업의 추가분담금 변화 특성에 관한 연구”, 동의대학교 박사학위논문, 2020.
- [19] 박혁서, “임대주택시장에 있어서 공공임대주택정책의 역할에 관한 연구”, 『주거환경』제10권 제3호, 한국주거환경학회, 2012.
- [20] 손학수, “지역주택조합 사업주체의 법적 지위에 대한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2020.
- [21] 유승동·김혜승, “위기의 캐나다 주택협동조합”, 『주택연구』제22권 제4호, 한국주택학회, 2014.
- [22] 윤혜영·유해연, “일본의 사회 약자를 위한 공적 임대주택 지원제도 연구”, 『대한건축학회 논문집-계획계』제30권 제1호, 대한건축학회, 2014.
- [23] 이상철, “지역주택조합사업 추진에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 참여주체 및 진행 단계별 중요도 분석을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 2020.
- [24] 이춘원, “지역주택조합과 법률관계 구성”, 『한국집합건물법학』제21권, 한국집합건물법학회, 2017.
- [25] 정연부, “지역주택조합제도의 문제점과 개정법제의 한계-주택법[시행 2017. 6. 3.] [법률 제14344호, 2016. 12. 2. 일부개정] 및 그 시행령을 중심으로-”, 『성균관법학』제29권 제3호, 성균관대학교법학연구소, 2017.
- [26] 조주현, “주택조합 그 문제점과 개선방안”, 『지방행정』제40권, 1991.
- [27] 조진희·이주형, “지역주택조합의 성공요인에 관한 연구”, 『주거환경』제14권 제2호, 한국주거환경학회지 2016.
- [28] 한윤기, “지역주택조합제도의 법리에 관한 연구”, 순천대학교 박사학위논문, 2018.
- [29] 홍선기, “주택법상 지역주택조합의 법적검토”, 『제117회 학술대회』제3주제 발제논문, 한국토지공법학회, 2019.
- [30] 홍성진·조명주, “주택법상 지역주택조합 개선방안 연구” 『부동산연구』제25집 제3호, 2015.
- [31] 이상한·박환용·이인호·배구희, 『주택조합제도 개선방안에 관한 연구』, 건설교통부, 2001.
- [32] 한국건설기술연구원, 『주택조합제도 개선방안에 관한 연구』, 건설교통부, 2001.
- [33] 경남도민일보(<http://www.gndomin.com>)
- [34] 경남일보(<http://www.gnnews.co.k>)
- [35] 국민권익위원회(<http://acrc.go.kr>)
- [36] 매일경제(<http://www.mk.co.kr>)
- [37] 스포츠서울(<http://www.sportsseoul.com>)
- [38] 아이뉴스24(<http://www.inews24.com>)
- [39] 중도일보(<http://www.joongdo.co.k>)
- [40] 창원시청(<http://www.changwon.go.kr>)