

행 정 자 치 부

주 의 요 구

제 목 지역주택조합 설립인가 민원처리 부적정

기 관 명 경상남도

관 계 기 관 김해시

내 용

「주택법」 제11조 및 제21조에 따르면 많은 수의 구성원이 주택을 마련하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 하며 주택건설사업계획의 승인을 받기 위해서는 주택건설대지의 소유권 95퍼센트 이상을 확보하여야 한다.

그리고 「행정규제기본법」 제4조 제3항에 따르면 행정기관은 법률에 근거하지 않은 규제⁶⁸⁾로 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과할 수 없도록 되어 있고, 「지방자치법」 제22조 및 제23에 따르면 지방자치단체는 법령의 범위 안에서 조례·규칙을 제정할 수 있으나 주민의 권리 제한 또는 의무 부과에 관한 사항을 정할 때에는 법률의 위임이 있도록 규정되어 있다.

김해시 ○○○○○○과에서는 지역주택조합 설립인가 시 부지동의율 80% 이상만 확보하면 설립인가가 가능하나 조합사업의 원활한 추진을 위해서 95%이상의 동의서(매매계약서, 매도의향서 포함)를 제출하도록 하고 있다.

그 결과 80%이상의 부지동의서를 확보하여 법적 요건을 갖춘 10건(2015년 9건, 2016년 1건)의 지역주택조합 설립인가 신청 민원에 대하여 95%이상의 부지동의서를 확보하도록 보완통보를 함으로써 민원인에게 법률에서 정한 기준보다

68) 행정규제란 국가나 지방자치단체가 특정한 행정 목적을 실현하기 위하여 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 것으로서 법령 등이나 조례·규칙에 규정되는 사항을 말함(「행정규제기본법」 제2조 제1항 제1호)

과도한 의무를 부과하였다.

김해시에서 주택조합 설립인가시 부지동의율을 95%이상 요구하는 것이 토지매입 지연으로 인한 사업지연 문제점을 사전에 어느정도 예방하는 순기능적 측면도 있으나

법령의 위임없이 법적요건을 갖춘 정당한 민원 신청에 대하여 사업에 지장을 초래할 우려가 있다는 이유로 보완을 요구함으로써 주택조합 설립인가가 늦어져 조합원들의 불만이 야기되고 있으며 현재의 규제개혁 추세와도 부합하지 아니하다.

【김해시 지역주택조합 설립인가 현황, 최근 2년간】

연번	조 합 명	위 치	민 원 접수일	보 완 통보일	설 립 인가일	조합 원수	세대수	부 지 동의율 (%)
1	○○○○○지역주택조합	○○동 000 일원	‘15.01.09	‘15.01.19	‘15.04.29	1,094	1,123	95.35
2	○○○○○○○○○○○○○○ 지역주택조합	○○동 000-0 일원	‘15.06.30	‘15.07.06	‘15.12.02	246	384	97.7
3	○○○○○지역주택조합	○○동 000 일원	‘15.07.28	‘15.08.18	‘15.12.04	522	630	97
4	○○○○○지역주택조합	○○동 000-0 일원	‘15.09.10	‘15.09.22	‘15.12.21	312	381	95.57
5	○○○○○지역주택조합 (1단지)	○○동 000-0 일원	‘15.09.21	‘15.09.30	‘16.03.25	619	768	98
6	○○○○○지역주택조합 (2단지)	○○동 0000 일원	‘15.09.21	‘15.09.30	‘16.03.25	408	590	99
7	○○○○○지역주택조합	○○동 000-0 일원	‘15.10.22	‘15.11.06	‘16.04.12	2,475	3,848	95.94
8	○○○○○지역주택조합	○○동 000 일원	‘15.12.31	16.01.06	‘16.05.13	601	765	93.7
9	○○○○○지역주택조합	○○동 0000 일원	‘15.12.23	‘16.01.28	‘16.05.23	327	636	96.7
10	○○○○○지역주택조합	○동 0000 일원	‘16.03.15	‘16.03.23	‘16.06.30	178	299	95.53

조치할 사항 김해시장은

지역주택조합 설립인가 민원을 처리함에 있어 「주택법」에서 정한 기준보다 과한 규제로 주민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 일이 없도록 하시기 바랍니다.