조합원들 막대한 피해 발생국토부, 긴급 현황파악 착수토지확보비율 95%→90% 인하조합 탈퇴·인허가 완화 검토  
  
  
  
  
  
  
  
 지역주택조합 [사진 = 연합뉴스]지난해 11월 10일 서울회생법원은 동작구 상도동 장승배기 ‘지역주택조합’(지주택)에 대해 파산선고를 내렸다. 전날 이 법원은 관악구 당곡역 지역주택조합 추진위원회에 대해서도 파산을 선고했다. 지주택 사업장은 조합원으로부터 대규모 투자금 반환소송을 당한다거나 은행 대출이 어려워 돌려줘야할 자금을 마련하지 못하면 파산 절차를 밟을 수 있다.이번 지주택 사업 파산은 서울에서도 선호도가 높은 지역에서 추진됐다. 토지사용권을 85% 이상 확보한 상태에서 내려진 파산 선고여서 당시 다른 지주택 사업장들은 우려섞인 시선으로 지켜봤다. 이 정도 사업장이 파산했다면 상황이 더욱 안좋은 사업장의 잇단 파산이 불보듯 뻔했기 때문이다. 파산이 결정되면 조합원은 분담금을 제대로 돌려받을 수 없다.18일 부동산 업계에 따르면 지주택 방식은 무주택자 또는 1주택(전용 85㎡ 이하) 소유주들이 모여 조합을 설립한 뒤 사업시행 주체가 돼 주택을 건설할 수 있도록 한 제도다. 한때 시세 대비 저렴하게 내집마련을 할 수 있다는 점에서 수요자들의 관심을 받았다.그러나 재개발·재건축과 달리 주택을 지을 토지를 확보해야 사업 진행이 가능하다는 점에서 상대적으로 사업 지연, 허위·과장 광고, 과도한 추가분담금, 조합 운영상 횡령·배임, 사기 등의 리스크가 크다는 평가를 받는다. 사업계획 승인 조건(토지 95% 이상 소유)을 맞추기도 쉽지 않다. ‘토지 사용 동의율 80% 확보(조합설립 조건)’로 속여 조합원들의 돈을 편취한 사기범죄 사례도 허다하다.일례로 A씨(추진위원장)는 지주택 업무대행사 대표 B씨, 조합원 모집대행사 대표 C씨와 서울 구로구 구로동에 지주택 방식으로 25층짜리 아파트를 짓겠다며 2016년부터 약 3년간 조합원을 모집했다.이들은 지주들의 동의를 얻지 못했음에도 수년 내 아파트 입주가 가능하다는 거짓 광고로 조합원 477명으로부터 가로챈 계약금만 239억원이었다. 경찰 고소에 참여하지 않은 조합원이 낸 계약금까지 합치면 피해금액만 450억원에 달했다. 더욱이 B씨는 업무대행비와 사업비 명목으로 42억원을 횡령하고 A씨와 함께 토지 동의율이 허위 기재된 서류를 신탁사에 제출해 부당 이득을 취하기도 했다.2021년 7월부터 1년여 넘게 이어진 재판 끝에 작년 초 A씨는 징역 12년과 벌금 550만원, B씨는 징역 30년과 벌금 62억1909만원, C씨는 징역 7년을 선고받았다.  
  
  
  
  
  
  
  
 일반 아파트 청약과 지역주택조합 차이 [자료 = 서울시]추진 과정이 힘들더라도 그나마 성공하면 다행이다. 그러나 불행히도 사업 성공 확률은 크게 떨어진다. 2004년부터 최근까지 우리나라에서 진행된 전체 지주택 사업중 성공(준공)한 건 17% 정도밖에 안된다는 조사결과가 있을 정도다. 인기 높은 서울 등 대도시에선성공률이 5%에 불과하다.무주택자들이 조합을 꾸려 주택을 지을 수 있도록 하겠다는 지주택이 당초 취지와 달리 사업 지연과 피해 사례가 속출하자 정부가 대대적인 제도 개편 작업에 돌입했다.그동안 지방자치단체는 지주택 피해 조합원 양산에 따른 대책 마련과 사업 정상화를 위한 자금 지원, 피해자 보호를 위한 사업 요건 강화 등을 요구해 왔다업계와 지자체에 따르면 국토부는 이달 지자체 정비사업 담당자를 모아 지역주택조합 제도 개선안 마련을 위한 의견수렴을 한다. 지역주택조합에 가입했다가 손해를 본 조합원이 늘어나고 있고 장기 사업 파행으로 부동산 연쇄 위기가 가속할 수 있다는 지적에 따른 조치다.지자체에서는 일부 불법 사례 때문에 멀쩡한 사업장까지 대출 거부를 겪는 등 지역주택조합 시장 자체가 위태로운 상태라고 지적한다. 땅을 법적 기준에 맞춰 95%를 확보하고도 프로젝트파이낸싱(PF) 대출이 거절돼 멈춘 사업장도 있다는 것이다.서울 부산 등 지자체별로 다른 사업 규정을 통일해야 한다는 의견도 있다. 주택법 등을 통해 일괄적으로 규제를 강화할 필요성이 대두된다. 일부 지주택 업계에선 이 같은 피해에 대해 제도 자체와 관리 소홀이 문제라는 볼멘소리도 나온다.한 지주택 업무대행사 대표는 “일부 불법 업무대행사 때문에 제도 자체에 대한 인식이 나빠졌고, 이젠 정상 사업장에서도 대출이 안 나온다”면서 “정부가 멀쩡한 사업장에는 정상화를 지원해야 주택이 제때 공급될 수 있다”고 토로했다.지주택 사업시행자(업무대행사)의 자본금 기준 확대와 복잡한 인허가 절차 간소화 같은 사업 정상화 방안 마련, 조합원 피해와 관련 조합 탈퇴 요건 완화와 추가 분담금 규제 강화 등도 거론된다. 아울러 95% 토지 소유권 규정을 민간 아파트 사업과 같은 90% 정도로 완화하는 방안과 사업시행자의 자본 비율 규정 강화, 철저한 사업 진행 관리 등을 필요 대책으로 꼽는다.국토부 관계자는 “우선 지자체 담당자로부터 현장 상황과 의견을 들어본 뒤 종합 대책을 마련할 계획”이라고 말했다.