

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안 심사보고서

2025. 11. .

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 2월 6일, 염태영의원 등 10인

나. 회부일자 : 2025년 2월 7일

다. 상정 및 의결일자 :

제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회(2025.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제429회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(2025.9.23.)

상정 · 축조심사 · 수정의결

제429회 국회(정기회) 제1차 국토교통위원회(2025.9.25.)

상정 · 소위심사보고 · 수정의결

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 염태영)

사용승인 전에 분양하는 생활숙박시설, 오피스텔 등 비주택 건축물의 경우, 용도변경 등 중요사항의 설계변경을 위해서는 분양받은 자 전원의 동의를 필요로 함.

그런데, 이는 연락이 안 되는 수분양자 등 현실적으로 전원 동의를 받기 어려운 상황을 고려하지 않아 원활한 사업 추진에 방해가 되며, 건축물 안전 강화를 위한 설계변경 등의 경우에도 전원 동의를 요하는 등 불합리한 면이 있다는 지적과 함께,

특히, 공사중인 생활숙박시설 건축물 중 일부를 오피스텔로 용도변경하려는 경우에도 용도변경을 하지 않고 생활숙박시설 용도 그대로 사용하려는 자를 포함한 수분양자 전원의 동의를 받아야 하므로, 오피스텔로 용도변경 추진을 어렵게 한다는 지적이 제기되고 있음.

이에, 「주택법」 등 타 법령 사례를 감안하여 설계변경을 위한 수분양자 동의율의 수준을 완화하여 오피스텔로 용도변경 등 사업 추진을 용이하게 하고자 함(안 제7조제1항 개정).

다만, 동일 건축물 중 일부 호실의 용도변경으로 인하여 분양받은 용도대로 사용이 곤란한 자에게 계약해지 요구권을 부여하고 분양사업자에게는 계약해지 이행 의무 및 위반시 처벌을 부과함으로써, 용도변경을 하지 않고 당초 분양받은 용도로 사용하려는 자의 피해를 최소화할 수 있도록 하려는 것임(안 제7조의2 및 제10조제2항제7호 신설).

한편, 최근 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 사업의 부실과 관련하여

개별 부동산개발 사업에 대한 모니터링 강화 필요성이 커지고 있음.

주택의 경우, 「주택법」에 따라 분양과 관련된 자료를 종합적으로 관리·제공하고 시스템을 구축·운영하여 이를 효율적·체계적으로 관리함으로써 주택 정책의 수립, 시장 상황 모니터링 및 대응 등을 위한 자료로 활용하고 있음.

그런데 오피스텔, 상가 등 비주택 건축물의 경우 분양과 관련된 자료를 종합적으로 관리할 수 있는 법적 근거가 없어 미분양 현황 관리, 구분양자 보호 등 정책 수립 및 대응에 한계가 있고 위기 발생시 신속한 대응이 곤란한 상황임.

이에 국토교통부장관 또는 시·도지사가 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있도록 하며, 이를 위한 자료를 분양사업자 등에 요청할 수 있도록 하는 한편, 국토교통부장관이 건축물의 분양과 관련된 정보를 체계적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축·운영할 수 있도록 하고, 관련 업무를 위탁할 수 있도록 하려는 것임(안 제8조의2 및 제8조의3 신설).

3. 전문위원의 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 사용승인 전 건축물의 설계변경 시 동의 요건 완화(안 제7조)

개정안은 부동산 환경의 변화와 관련 입법례 등을 고려하여 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함) 상 중요 설계변경 사항의 동의 요건을 완화하려는 것으로,

「주택법 시행규칙」 등과 유사하게 최소 동의율을 80% 이상으로 설정하여 대표성을 확보하고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상의결권 또는 지분권과 유사한 면적요건(전용면적 3분의 2 이상)을 부가하여 상대적으로 대형 전용면적을 분양받은 자의 이익을 고려하는 한편, 설계변경에 동의하지 아니하는 수분양자에게 분양계약의 해지 요청 권리를 부여(18쪽 이하에서 후술함)하여 소수자의 권리를 보호하는 등 수분양자 간 이해관계를 균형적으로 조정하는 측면이 있다고 보이며,

개정안의 도입 여부는 「건축물분양법」의 수분양자 보호 등 입법 목적과 규제 합리화 필요성 증대 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임.

개정안과 관련하여 다음과 같은 사항을 추가적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제7조제1항은 중요 설계변경의 범위로써 현행법에 더하여 “용도의 변경”을 추가하고 있는데, 현행법 제7조제1항의 위임을 받은 현행 「건축물분양법 시행령」 제10조제4호에서 “용도변경”을 중요 설계변경으로 명시하고 있어 개정안은 상향 입법의 측면이 있고,

안 제7조의2에서 분양계약의 해지를 요청할 수 있는 권리를 갖는 자를 중요 설계변경의 결과 인·허가등을 거칠 수 없어 “분양 광고에 포함된 용도대로 건축물을 사용하지 못하게 된 자”로 규정하고 있다는 점에서, 용도의 변경을 중요 설계변경으로 명시하는 것은 개정 조문 간 정합성을 강화하기 위한 측면에서도 타당성이 있다고 보임.

둘째, 안 제7조제1항의 면적요건의 경우 “동의한 자가 분양받은 전용면

적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상”이 되어야 한다고 규정하고 있는데, 이 중 “전체 전용면적”이 분양 대상 전용면적 전체의 합을 의미하는 것인지 분양 대상 전용면적 중 분양이 완료된 부분의 전용면적의 합을 의미하는 것인지 보다 명확히 할 필요가 있다고 보임.

나. 설계의 변경에 따른 분양계약의 해지 요청 권리 신설 등 (안 제7조의2 신설)

안 제7조의2는 안 제7조제1항에 따른 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고를 할 수 없게 되어 현행법 제6조제1항에 따른 분양 광고에 포함된 용도대로 건축물을 사용하지 못하게 된 자(설계변경에 동의하지 아니한 자에 한정함)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양사업자에게 분양계약의 해지를 요청할 수 있는 권리(이하 “계약해지 요구권”이라 함)를 부여하고(안 제7조의2 전단 신설),

이 경우 분양계약의 해지를 요청받은 분양사업자는 파산 등 대통령령으로 정하는 사유가 없으면 이를 거절하지 못하도록 규정하려는 것임(안 제7조의2 후단 신설).

또한, 안 제10조제2항은 안 제7조의2 후단을 위반하여 계약의 해지를 거절한 분양사업자에 대하여 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙을 규정하려는 것임(안 제10조제2항제7호 신설).

안 제7조제1항에 따라 중요 설계변경 사항의 동의 요건이 수분양자 100%의 동의에서 80% 이상의 동의로 완화되는 경우, 당초 분양 광고에

포함된 용도대로 건축물을 사용하려는 수분양자의 권리가 제약될 수 있으므로, 개정안은 동의 요건 완화에 따른 수분양자의 권리를 보호하고 분양사업자의 의무 이행을 확보하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

다. 분양 관련 자료의 종합관리 및 업무위탁 규정 신설 (안 제8조의2 및 제8조의3 신설)

안 제8조의2는 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “국토교통부장관등”이라 함)에게 건축물 분양에 관한 정책의 수립 및 시행을 위하여 분양신고의 내용, 분양 현황 등 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리할 수 있도록 하고(제1항), 이에 필요한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양사업자 및 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있도록 권한을 부여하며(제2항),

국토교통부장관이 건축물 분양 정보를 체계적으로 관리할 수 있도록 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 분양 정보관리체계를 구축·운영할 수 있는 근거를 마련하려는 것임(제3항).

또한, 안 제8조의3은 안 제8조의2제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영 업무와 관련하여 국토교통부장관이 해당 업무를 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있도록 권한을 명시하려는 것임.

「주택법」 제88조에 따라 주택의 건설·공급·관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하기 위한 주택공급통계정보시스템(HIS)이 구축되어 주기적으로 통계가 생성·관리되고 있으며, 해당 통계는 주택공급정책의 기초자

료와 공동주택의 관리 효율화를 위한 정책자료 등으로 활용되고 있음.

한편, 주택 외 건축물은 지속적으로 증가하는 추세이고 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 부실 위기 등을 고려할 때 시장 현황에 대한 지속적인 모니터링이 필요하나, 주택 외 건축물의 공급·분양 현황 등에 대하여 주택과 유사한 정보관리체계가 마련되어 있지 않은바, 주택 외 건축물의 미분양 현황 관리 및 수분양자 보호를 위한 정책 대응 등에 한계가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 개정안은 오피스텔, 생활숙박시설 또는 상가 등 주택 외 건축물의 분양 관련 정보를 종합적·체계적으로 관리하기 위한 정보관리체계의 구축·운영 근거와 이에 연계된 행정적 권한 등을 마련하려는 것으로, 정책대응체계를 고도화하고 수분양자 보호를 강화하기 위한 입법조치로 이해됨.

4. 대체토론의 요지

없 음

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 권영진)

동의율의 판단 기준을 명확히 하고 조속한 시행을 위해 시행일을 앞당겨 규정함.

6. 심사결과

수정의결

7. 법제사법위원회 체계·자구심사 내용

체계·자구심사과정을 거쳤음.

※ 심사보고서 붙임서류

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

제안연월일 : 2025. 9. .

제 안 자 : 국토교통위원장

수정이유 및 수정주요내용

분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우의 동의 요건 중 “전체 전용면적의 3분의 2 이상” 요건과 관련하여, 분양사업자가 분양신고한 전체 면적이 아닌 실제 분양된 면적 기준으로 동의율을 판단할 수 있도록 의미를 명확하게 하고, 동의 요건 변경에 맞추어 관련 벌칙이 개정규정과 호응되도록 조정하며, 조속한 시행을 위하여 시행일을 공포 후 4개월이 경과한 날로 조정함.

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 수정안

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안 일부를 다음과 같이 수정한다.

안 제7조제1항 중 “전체 전용면적의”를 “전체 분양한 전용면적의”로 한다.

안 제10조제2항제6호 중 “자 전원에게”를 “자에게”로 한다.

안 부칙 중 “6개월”을 “4개월”로 한다.

수정안조문대비표

현행	개정안	수정안
제7조(설계의 변경)	제7조(설계의 변경)	제7조(설계의 변경)
① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면 적 또는 층수의 증 감(增減) 등 분양받 은 자의 이해관계 에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변 경으로서 대통령령 으로 정하는 설계 변경을 하려는 경 우에는 <u>분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.</u>	① ----- ----- ----- ----- <u>, 층수의 증감(增 減) 및 용도의 변경</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>분 양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적 의 합이 전체 전용 면적의 3분의 2 이 상이어야 한다.</u>	① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>전체 분양한 전용면적의</u> ----- -----.
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)	② · ③ (개정안과 같음)

제10조(벌칙) ① (생략)	제10조(벌칙) ① (현행과 같음)	제10조(벌칙) ① (개정안과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.	② ----- ----- ----- ----- ----- -----.	② ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 5. (생략)	1. ~ 6. (현행과 같음)	1. ~ 5. (개정안과 같음)
6. 제7조제1항 또는 제2항을 위반하여 분양받은 <u>자</u> <u>전원</u> <u>에게</u> 동의를 받지 아니하거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자		6. ----- ----- ----- <u>자</u> <u>에</u> <u>게</u> ----- ----- -----
<신 설>	7. 제7조의2 후단을 위반하여 <u>계약의 해지를 거절한 분양사업자</u> <u>부칙</u> <u>이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</u>	7. (개정안과 같음) <u>부칙</u> ----- <u>4</u> <u>개월</u> ----- -----.

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항 중 “면적 또는 층수의 증감(增減)”을 “면적·층수의 증감(增減) 또는 용도의 변경”으로, “분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다”를 “분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 분양된 전체 전용면적의 3분의 2 이상이어야 한다”로 한다.

제7조의2 및 제8조의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

제7조의2(설계의 변경에 따른 분양계약의 해제) 제7조제1항에 따른 설계의 변경에 동의하지 아니한 자로서 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고할 수 없게 되어 건축물을 제6조제1항에 따른 분양 광고에 포함된 용도대로 사용하지 못하게 된 자는 분양계약을 해제할 수 있다.

제8조의2(분양 관련 정보의 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 이 조에서 “국토교통부장관등”이라 한다)는 건축물 분양에 관한 정책의 수립 및 시행을 위하여 분양신고의 내용, 분양 현황 등 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관·단체 등에

제공할 수 있다.

② 국토교통부장관등은 제1항에 따라 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하기 위하여 분양 현황 등 필요한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자, 분양사업자 및 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 허가권자, 분양사업자 및 관련 기관·단체 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항과 제2항에 따른 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물 분양 정보관리체계를 구축·운영할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있다.

제10조제2항제6호 중 “분양받은 자 전원에게 동의를 받지 아니하거나 알리지”를 “설계변경에 필요한 요건을 갖추지”로 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 4개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제7조(설계의 변경) ① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 <u>면적</u> 또는 <u>층수의 증감(增減)</u> 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 <u>분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.</u>	제7조(설계의 변경) ① ----- ----- ----- <u>면적</u> · <u>층수의 증감(增減)</u> 또는 <u>용도의 변경</u> ----- ----- ----- ----- <u>분양받은 자의 5분의 4</u> <u>이상의 동의를 받아야 한다. 이</u> <u>경우 동의한 자가 분양받은 전</u> <u>용면적의 합이 분양된 전체 전</u> <u>용면적의 3분의 2 이상이어야</u> <u>한다.</u>
② · ③ (생 략) <u><신 설></u>	② · ③ (현행과 같음) <u>제7조의2(설계의 변경에 따른 분</u> <u>양계약의 해제) 제7조제1항에</u> <u>따른 설계의 변경에 동의하지</u> <u>아니한 자로서 설계의 변경으</u> <u>로 인하여 다른 법령에 따른</u> <u>인가 · 허가 · 면허 등을 받거나</u> <u>등록 · 신고를 할 수 없게 되어</u> <u>건축물을 제6조제1항에 따른</u>

<신 설>

분양 광고에 포함된 용도대로 사용하지 못하게 된 자는 분양 계약을 해제할 수 있다.

제8조의2(분양 관련 정보의 종합 관리) ① 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 이 조에서 “국토교통부장관등”이라 한다)는 건축물 분양에 관한 정책의 수립 및 시행을 위하여 분양신고의 내용, 분양 현황 등 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

② 국토교통부장관등은 제1항에 따라 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하기 위하여 분양 현황 등 필요한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자, 분양사업자 및 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 허가권자, 분양사업자 및 관련 기관·단체 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라

제10조(벌칙) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 5. (생략) 6. 제7조제1항 또는 제2항을 위반하여 <u>분양받은 자 전원에게 동의를 받지 아니하거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자</u>	<u>야 한다.</u> ③ <u>국토교통부장관은 제1항과 제2항에 따른 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물분양 정보관리체계를 구축·운영할 수 있다.</u> ④ <u>국토교통부장관은 제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있다.</u> 제10조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- -----<u>설계변경에 필요한 요건을 갖추지</u>----- ----- -----
---	---