



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《거주자 우선 분양 시 거주자 판단 기준일 변경 등》
■ 박성훈의원 대표발의(의안번호 제2213153호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 박성훈의원 대표발의(제2213153호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 거주자 우선 분양 시 거주자 판단 기준일 변경(안 제6조의2 제1항)	2
나. 분양사업자 등의 금지행위 규정 신설(안 제6조의5 신설)	10
다. 벌칙 규정 및 조문 정비(안 제10조부터 제12조까지)	16
라. 부칙	20

I. 박성훈의원 대표발의(제2213153호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성훈의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 일반 건축물 분양 과정의 투명성을 높이고 거래 과정의 안정성을 확보하기 위하여 분양 절차 및 이에 대한 관리·감독의 근거를 규정하고 있음.

그런데 건축물에 대한 거짓·과장 광고로 인하여 분쟁이 발생하는 등 분양시장의 질서 교란 행위가 발생하고 있어 거짓·과장 광고로 인한 피해를 방지하기 위한 제도적 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

또한 현행법은 분양신고일을 기준으로 분양 받을 자를 우선 선정하도록 규정하고 있는데 소비자의 인식 가능한 시점인 분양광고일을 기준으로 하여야 한다는 의견이 제기됨.

이에 분양사업자가 거짓·과장 광고 행위를 금지하고 이에 대한 처벌규정을 마련하는 한편, 거주자 우선 분양의 기준시점을 분양광고일로 변경하려는 것임(안 제6조의5 신설 등).

3. 검토의견

가. 거주자 우선 분양 시 거주자 판단 기준일 변경

(안 제6조의2제1항)

현행	개정안
제6조의2(거주자 우선 분양) ① 분양 사업자는 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정 된 조정대상지역에서 건축물을 분양 하려는 경우에는 분양분의 100분의 2 0의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>분양 신고일</u> 현재 그 건축 물 건설지역의 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함한다. 이하 같다)로서 분양을 신청한 자 중에서 분양받을 자를 우선 선정하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 분양 광고에 이를 밝혀야 한다.	제6조의2(거주자 우선 분양) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>분양광고일</u> (최초로 일간신문 및 인터넷 홈페이지 등을 통하여 광 고가 게재 또는 게시된 날을 말한다) ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----
② (생략)	② (현행과 같음)

현행 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함)에 따르면, 건축물의 분양은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것¹⁾을 말하고,

1) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물을 말한다.

「건축물분양법」은 주택 외 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물 또는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물로서 「건축법」에 따른 사용승인²⁾ 전에 분양하는 건축물 일부에 적용되며³⁾,

「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 “건축물분양법 시행령”이라 함) 제2조⁴⁾에 따라 30실 이상의 오피스텔 또는 생활숙박시설 등이

2. “분양”이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다. 다만, 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 용도 중 둘 이상의 용도로 사용하기 위하여 건축하는 건축물을 판매하는 경우 어느 하나의 용도에 해당하는 부분의 바닥면적이 제3조제1항제1호에서 정한 규모 이상에 해당하고 그 부분의 전부를 1인에게 판매하는 것은 제외한다.
3. “분양사업자”란 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주로서 건축물을 분양하는 자를 말한다.

2) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

3) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제3조(적용 범위) ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 “사용승인”이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물

2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설
2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
3. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설
4. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물
6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

「건축물분양법」의 주요 규율 대상에 해당함.

한편, 현행 「건축물분양법」 제6조의2제1항에 따르면, 분양사업자는 「주택법」 제63조제1항5)에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호6)에 따라 지정된 조정대상지역(이하 각각 “투기과열지구” 및 “조정대상지역”이라 함)7)에서 건축물을 분양하려는 경우에는 분양분의 100분의 20의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따

4) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제2조(적용 범위) 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모”란 분양하려는 부분의 용도 및 규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)로서 30실(室) 이상인 것
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설(이하 “생활숙박시설”이라 한다)로서 30실 이상이거나 생활숙박시설 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 것
3. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정(算定)한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 것
4. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양 전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)

5) 「주택법」

제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구는 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

6) 「주택법」

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역

7) 2025년 10월 말 기준, 투기과열지구·조정대상지역으로는 서울특별시 전 지역(25개 구) 및 경기도 12개 지역이 지정되어 있음.

라 분양 신고일⁸⁾ 현재 그 건축물 건설지역의 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함함)로서 분양을 신청한 자 중에서 분양받을 자를 우선 선정하여야 하고, 이 경우 분양사업자는 분양 광고에 이를 밝혀야 하도록 규정되어 있음.

현행법 제6조의2제1항에 따른 거주자 우선 분양 제도를 「건축물 분양법 시행령」 제9조의2제2항⁹⁾과 종합하여 보면, 분양사업자가 투기과열지구 또는 조정대상지역에서 건축물을 분양하는 경우 분양분의 20% 이내에서 분양 신고일 현재 해당 건축물이 건설되는 지역의 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함함)에게 1명당 1실을 기준으로 우선 분양하여야 하고,

< 투기과열지구·조정대상지역 현황 >

구분	투기과열지구	조정대상지역
종전(2025. 10. 16. 이전)	(서울) 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 (4개 자치구)	
현행(2025. 10. 16. 이후)	(서울) 전 지역 (25개 자치구)	
	(경기) 과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시 (12개 지역)	

※ 자료: 「주택시장 안정화 대책」 (관계부처 합동, 2025. 10. 15.) 등을 바탕으로 제작성

8) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제5조(분양신고) ① 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “허가권자”라 한다)에게 신고하여야 한다.

9) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제9조의2(거주자 우선 분양 기준) ② 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 분양하는 건축물 중 다음 각 호의 구분에 따른 분양분은 분양 신고일 현재 그 건축물이 건설되는 지역의 거주자로서 분양을 신청한 자 중에서 1명당 1실을 기준으로 우선 분양해야 한다.

1. 오피스텔

가. 분양분이 100실 이상인 경우: 분양분의 100분의 10 이상 100분의 20 이하의 범위에서 허가권자가 정하는 비율에 해당하는 분양분

나. 분양분이 100실 미만인 경우: 분양분의 100분의 10 이하의 범위에서 허가권자가 정하는 비율에 해당하는 분양분

2. 오피스텔 외의 건축물: 분양분(제8조제4항에 따른 우선 모집분은 제외한다)의 100분의 10 이하의 범위에서 허가권자가 정하는 비율에 해당하는 분양분

거주자 우선 분양이 적용되는 분양분의 비율은 해당 건축물이 오피스텔에 해당하는지 여부 및 총 분양분의 규모 등을 기준으로 허가권자¹⁰⁾가 결정하도록 규정되어 있음.

〈표 1〉 거주자 우선 분양 제도 주요 내용

수분양 자격	대상지역	적용 건축물	분양비율	분양분 비율 결정
분양 신고일 현재 해당 건축물이 건설되는 지역의 거주자	투기과열지구 또는 조정대상지역	◦ 100실 이상 오피스텔	10~20%	세부 물량은 해당 허가권자가 결정
		◦ 100실 미만 오피스텔 ◦ 오피스텔 외 (상가, 기타 건축물)	10% 이내	

개정안은 이와 같은 거주자 우선 분양 제도와 관련하여 거주자 판단의 기준일을 현행 ‘분양 신고일’에서 ‘분양광고일(최초로 일간신문 및 인터넷 홈페이지 등을 통하여 광고가 게재 또는 게시된 날을 말함)’로 변경하려는 것임.

현행 「건축물분양법」 제5조제1항11)에 따라 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우 허가권자에게 신고하여야 하고, 같은 법 제6조제1항12)에

10) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제5조(분양신고) ① 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “**허가권자**”라 한다)에게 신고하여야 한다.

「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

11) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제5조(분양신고) ① **분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “**허가권자**”라 한다)에게 신고하여야 한다.**

③ 허가권자는 분양신고의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 분양신고를 수리(受理)하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 한다.

따라 분양사업자는 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 하므로, 분양 신고일¹³⁾이 분양광고일에 비하여 앞서는 경우가 일반적임.

그런데, 「건축물분양법」에 따른 분양 광고는 청약자의 나이 요건, 중도금 대출 규제 적용 시점 및 청약 신청 서류의 유효 범위 등과 관련하여 ‘최초 분양광고일’을 기준으로 안내하는 반면¹⁴⁾, 거주자 우선 분양의 자격에 한하여 기준일을 ‘분양 신고일’로 안내하고 있어, 거주자 우선 분양을 받으려는 분양신청자는 분양광고일과 구분하여 ‘분양 신고일’을 별도로 유의하여야 할 필요가 있음.

한편, 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령) 제4조제1항제1호¹⁵⁾에

12) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 인터넷을 활용하여 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.
② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 및 내진설계 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

13) 국토교통부에 따르면, 분양사업자는 허가권자에게 신고한 날(신고일)이 아닌 허가권자의 신고 수리일부터 적법하게 분양 절차를 개시할 수 있으므로, ‘분양 신고일’은 ‘신고 수리일’로 이해됨.

14) 거주자 우선 분양 제도가 적용되는 오피스텔의 분양광고 예시는 다음과 같음.

- 본 오피스텔의 경우 청약자 ‘만 나이’ 요건 기준일은 **최초 분양광고일(2025.07.10.)** 기준입니다.
- 거주자 우선 분양 : 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의2, 동법 시행령 제9조의2에 따라 분양호실의 20%의 범위에서 **분양신고일(2025.06.30, 광고일과 다름)** 현재 그 건축물의 건설지역 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함)로서 청약신청한 자 중 서울특별시 거주 1인당 1실을 기준으로 우선분양합니다.
※ 거주자 우선분양으로 당첨된 분은 계약체결 전 관련서류(주민등록표 등·초본 등) 검토 후 **분양신고일(2025.06.30, 광고일과 다름)** 현재 서울특별시 거주가 아닌 경우 부적격 처리되어 당첨이 취소되오니 이 점 유의하시기 바랍니다.
- **최초 분양광고일(2025.07.10.)** 현재 대한민국에 거주하는 만19세 이상인 자[국내에 거주하고 있는 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 및 외국인 포함] 또는 법인. 단, 재외동포(재외국민, 외국국적 동포) 및 외국인과 법인은 중도금 대출에 제한이 있을 수 있습니다.
- 상기 제출서류는 **최초 분양광고일(2025.07.10.)** 이후 발행분에 한하며, 인감증명서의 용도란은 공란으로 발급되므로 용도를 본인이 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.

따르면 국민주택¹⁶⁾ 등의 공급은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설 지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원을 대상으로 하고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수가 같은 조 제5항¹⁷⁾에 따라 주택을 우선공급하는 경우 ‘입주자모집공고일’ 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자를 대상으로 하는 등,

국민주택 등의 경우 공급 대상 거주자의 판단 기준을 ‘입주자모집공고일’로 하고 있다는 점 등을 고려할 때, 소비자가 오피스텔 등에 대하여 분양을 신청할 때 혼동을 겪을 가능성도 제기되고 있음.

15) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제4조(주택의 공급대상) ① 주택의 공급대상은 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 국민주택과 제3조제2항제1호에 따른 주택은 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 성년자인 무주택세대구성원에게 1세대 1주택[공급을 신청(「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제1호부터 제3호까지, 제3호의2, 제4호, 제6호 및 제7호에 따른 주택 외의 주택으로서 당첨일이 같은 주택에 대해 부부가 각각 공급을 신청하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 1세대 1명을 말한다. 이하 같다]의 기준으로 공급한다.

16) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “국민주택”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.
 - 가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다) 또는 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)가 건설하는 주택
 - 나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택
6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

17) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제4조(주택의 공급대상) ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·시장 또는 군수는 투기를 방지하기 위해 필요한 경우에는 입주자모집공고일 현재 해당 주택건설지역에서 거주기간이 일정 기간 이상인 자에게 주택을 우선공급하게 할 수 있다. 이 경우 해당 주택건설지역이 수도권외 투기과열지구인 경우에는 2년 이상의 거주기간을 정해 같은 순위에서는 그 거주기간 이상 거주하고 있는 사람에게 우선공급하게 해야 한다.

이에 개정안은 「건축물분양법」 상 거주자 우선 분양 제도에 따른 거주자 판단의 기준일을 국민주택 등의 공급에서의 입주자모집공고일에 상응하는 ‘분양광고일’로 변경함으로써, 법체계 간의 정합성을 높이고 분양신청자의 편의를 제고하려는 취지라는 점에서 타당한 입법조치로 보임.

국토교통부는 공동주택의 경우 거주자 우선 분양 제도를 ‘입주자모집 공고일’을 기준으로 적용하고 있으나 「건축물분양법」 상 거주자 우선 분양 제도는 ‘분양 신고일’을 기준하고 하고 있어 소비자의 혼동 사례가 발생하고 있고, 소비자는 ‘분양 광고’를 통해 분양에 관한 사항을 인지할 수 있다는 점에서, 거주자 판단의 기준일을 소비자를 중심으로 정비하려는 취지의 개정안에 동의하는 입장임.

나. 분양사업자 등의 금지행위 규정 신설(안 제6조의5 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제6조의5(분양사업자 등의 금지행위) 분양사업자(분양업무를 위탁·재위탁받아 처리하거나 대행하는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위 2. 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위

안 제6조의5는 분양사업자(분양업무를 위탁·재위탁받아 처리하거나 대행하는 자를 포함함)에 대하여 일정한 금지행위를 규정하려는 것으로,

이에 따르면 분양사업자는 ① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위, ② 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위, ③ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위를 각각 하여서는 아니 됨.

분양받은 자¹⁸⁾(이하 “수분양자”라 함)가 정보의 비대칭성으로 인해 분양 건축물에 대한 거짓·과장된 정보를 믿고 계약을 한 경우 그 계약을 해제하거나 거짓·과장 정보로 인한 손해를 온전히 배상받기 어려울 수 있다는 점에서,

개정안은 분양사업자의 거짓·과장을 통한 분양 유인, 거짓 정보 유포 및 분양 강요 등 건축물 분양 시장에서의 질서교란행위를 금지행위로 규정함으로써 부당한 분양계약의 체결을 방지하고 건전한 시장질서를 유지하려는 것으로, 타당한 입법조치로 보임.

한편, 분양사업자의 금지행위 신설과 관련하여 다음과 같은 점을 함께 고려해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 「주택법」 제65조¹⁹⁾에 따르면 누구든지 같은 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 주택을 공급받을

18) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “분양받은 자”란 제6조제3항부터 제5항까지의 규정에 따라 분양사업자와 건축물의 분양계약을 체결한 자를 말한다.

19) 「주택법」

제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·지당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·인쇄물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위
2. 제56조에 따른 입주자저축 증서
3. 제80조에 따른 주택상환사채
4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

수 있는 증서 또는 지위를 양도·양수·알선하거나 양도·양수·알선을 목적으로 하는 광고를 하는 것이 금지되며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 「주택법」에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 되도록 규정되어 있음.

다만, 안 제6조의5에 따른 분양사업자에 대응되는 「주택법」 상 사업주체²⁰⁾ 및 분양대행자²¹⁾ 등에 대해서는 안 제6조의5와 유사한 취지의 금지행위가 규정되어 있지 않은바,

안 제6조의5의 입법화 여부는 주택 외 건축물의 분양질서 유지를 위해 거짓·과장을 통한 분양 유인, 거짓 정보 유포 및 분양 강요 등의 질서교란행위를 분양사업자의 금지행위로 규정할 공익적 필요성과 「주택법」 체계와의 균형 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

20) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

21) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “**분양대행자**”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 등록사업자

2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자

5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자

둘째, 안 제6조의5 각 호 외의 부분은 ‘분양사업자’에 대하여 현행법 제2조제3호²²⁾에 따른 분양사업자와 다르게 분양업무를 위탁·재위탁받아 처리하거나 대행하는 자를 포함한다고 규정하고 있는데,

안 제6조의5 각 호 외의 부분의 ‘분양사업자’가 현행법 상 분양사업자의 정의와 일관성을 유지하고 같은 조의 제목과 호응되도록, 이를 ‘분양사업자 등’으로 수정하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보이고,

안 제6조의5제1호는 “거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위”를 분양사업자의 금지행위로 규정하고 있는데,

‘공급’이라는 용어는 현행 「건축물분양법」에서 사용되고 있지 않고, 「건축물분양법」은 주택‘공급’이 아닌 건축물의 ‘분양’에 대하여 규율하고 있으므로, ‘공급’을 ‘분양’으로 수정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

이와 아울러, 분양사업자와 분양대행자²³⁾ 등에 대하여 질서교란행위를

22) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “분양사업자”란 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주로서 건축물을 분양하는 자를 말한다.

23) 「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안」(한민수의원 대표발의, 제2205311호)

제6조의3(건축물의 분양업무를 대행) ② 제1항에도 불구하고 분양사업자가 동·호수 등을 지정하여 분양받을 자를 선정하는 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자
2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

금지하는 내용으로 두 건의 「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안」이 국토교통위원회에 회부(의안번호 제2205311호, 이하 “한민수 의원안”이라 함, 의안번호 제2213393호, 이하 “손명수의원안”이라 함)되어 있는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 2〉 관련 개정안 간 분양사업자 등에 대한 금지행위 규정 비교

구분	박성훈의원안	한민수의원안	손명수의원안
적용 대상	분양사업자(분양업무를 위탁·재위탁받아 처리하거나 대행하는 자 포함)	①~③ : 분양사업자 및 분양대행자 ④ : 누구든지	㉠~㉣ : 분양사업자 및 분양대행자 ㉤ : 누구든지
금지 행위	① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위	① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위	㉠ 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위
	② 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경 등과 관련된 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위	② 다른 사람으로 하여금 그릇된 판단을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위	㉡ 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의 시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위
	③ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위	③ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위	㉢ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위
		④ 분양사업자 및 분양대행자에게 ①~③의 행위 강요	㉤ 분양사업자 및 분양대행자에게 ㉠~㉣의 행위 강요

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자
5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자

「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안」(손명수의원 대표발의, 제2213393호)

제6조의5(건축물 분양업무를 대행) ② 제1항에도 불구하고 분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하거나 재위탁하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하거나 재위탁하여야 한다.

1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자
2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자
5. 「공인중개사법」 제9조에 따른 개업공인중개사
6. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자

국토교통부는 허위·과장을 통한 분양 유인 및 분양 강요행위 등 부당한 관촉행위에 따른 수분양자 피해 방지를 위해 개정안에 따른 금지행위를 규정할 필요성에 동의한다는 입장이며,

문언의 의미를 보다 명확하게 하기 위하여 안 제6조의5제1호의 ‘공급’을 ‘분양’으로 수정할 필요가 있다는 의견임.

다. 벌칙 규정 및 조문 정비(안 제10조부터 제12조까지)

현행	개정안
제10조(벌칙) ① 제5조제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자는 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금에 처한다. <신설> <신설> ② (생략) <신설>	제10조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는----- -----. 1. 제5조제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자 2. 제6조의5제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위를 한 자 ② (현행과 같음) ④ 제6조의5제2호를 위반하여 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
제11조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제10조제1항 또는 제2항의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게	제11조(양벌규정) ----- ----- ----- -----제10조의----- ----- -----

현행	개정안
도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 제12조(과태료) ① (생략) <u><신설></u> ② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 허가권자가 부과·징수한다.	-----. -----. -----. -----. 제12조(과태료) ① (현행과 같음) ② 제6조의5제3호를 위반하여 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위를 한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. ③ (현행 제2항과 같음) ④ 제1항부터 제3항까지에----- -----.

안 제10조 및 제12조는 안 제6조의5에 따른 분양사업자 등의 금지행위 규정의 신설과 관련하여 신설되는 의무에 대한 벌칙과 과태료를 규정하려는 것이고, 안 제11조는 안 제10조제4항의 위반행위가 현행법 제11조에 따른 양벌규정의 적용을 받도록 규정하려는 것임.

개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료는 <표 3>과 같으며, 이는 개정안에 따른 의무 이행의 실효성을 확보하기 위해 필요한 입법조치로 생각됨.

〈표 3〉 개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료

구분	위반행위(위반규정)	벌칙·과태료
①	거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인(안 제6조의5제1호)	3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금
②	거짓 정보를 불특정다수에게 제공(안 제6조의5제2호)	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
③	상대방의 의사에 반해 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 분양 강요(안 제6조의5제3호)	3천만원 이하 과태료

한편, 앞서 언급하였듯이, 주택공급과 관련하여 「주택법」은 사업주체 또는 분양대행자에 대하여 안 제6조의5에서 금지하는 바와 유사한 질서교란행위를 별도의 금지사항으로 규율하고 있지 않아, 이에 대한 벌칙 및 과태료도 규정되어 있지 않다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보이며,

앞서 언급하였던 바와 같이, 안 제6조의5제1호²⁴⁾ 중 ‘공급’을 ‘분양’으로 수정하는 경우, 이와 상응하도록 안 제10조제1항제2호의 ‘공급’도 ‘분양’으로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 분양사업자 등에 대한 금지행위를 신설하는 한민수의원안과 손명수의원안도 각 금지행위에 대하여 벌칙 및 과태료를 규정하고 있는 바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

24) 「개정안」

제6조의5(분양사업자 등의 금지행위) 분양사업자(분양업무를 위탁·재위탁받아 처리하거나 대행하는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 건축물을 공급받도록 유인하는 행위

〈표 4〉 관련 개정안 간 금지행위에 대한 벌칙·과태료 규정 비교

구분	박성훈의원안	한민수의원안	손명수의원안
◦ 거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인	3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금	1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금	3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금
◦ 거짓 정보를 불특정다수에게 제공	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금	1년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
◦ 상대방의 의사에 반해 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 분양 강요	3천만원 이하 과태료	5천만원 이하 과태료	3천만원 이하 과태료

국토교통부는 허위·과장을 통한 분양 유인 등 부당한 판촉행위 금지의 실효성 확보를 위해 형벌 부과가 필요하다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

라. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(거주자 우선 분양에 관한 적용례) 제6조의2의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 제5조에 따른 분양신고를 한 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 안 제6조의2²⁵⁾에 따라 거주자 우선 분양 시 거주자 판단의 기준일이 변경되는 사항 등과 관련하여 하위법령의 정비 등을 위한 준비기간을 고려한 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 안 제6조의2의 개정규정이 개정법률의 시행 이후 최초로 제5조에 따른 분양신고를 한 경우부터 적용되도록 규정하고 있는데, 개정법률의 시행 당시 분양신고가 완료되었으나 분양광고를 실시하지 않은 경우 등에 대하여 법 적용관계를 명확히 하기 위하여 필요한 조치로 보임.

25) 「개정안」

제6조의2(거주자 우선 분양) ① 분양사업자는 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 건축물을 분양하려는 경우에는 분양분의 100분의 20의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 **분양광고일(최초로 일간신문 및 인터넷 홈페이지 등을 통하여 광고가 게재 또는 게시된 날을 말한다)** 현재 그 건축물 건설지역의 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함한다. 이하 같다)로서 분양을 신청한 자 중에서 분양받을 자를 우선 선정하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 분양 광고에 이를 밝혀야 한다.

한편, 제6조의2의 개정규정에 대한 종전의 부칙²⁶⁾을 참고하여 안 부칙 제2조에 분양신고의 주체를 분양사업자로 명확히 하는 등 일부 수정 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

26) 「건축물의 분양에 관한 법률」 부칙 <법률 제14934호, 2017. 10. 24.>

제3조(거주자 우선 분양에 관한 적용례) 제6조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 분양사업자가 제5조에 따른 분양신고를 하는 경우부터 적용한다.