



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택 외 건축물에 대한 분양대행 근거 마련 등》
■ 손명수의원 대표발의(의안번호 제2213393호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 손명수의원 대표발의(제2213393호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 건축물 분양업무의 대행 관련 요건 등 신설 (안 제6조의5 신설)	3
나. 분양사업자 등의 금지의무 신설(안 제6조의6 신설)	18
다. 건축물의 표시·광고에 대한 규율 신설 (안 제6조의7, 제6조의8 및 제9조의4 각 신설)	23
라. 벌칙 및 과태료 규정(안 제10조 및 제12조)	35
마. 부칙	42

I. 손명수의원 대표발의(제2213393호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 손명수의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 1.

2. 제안이유

「주택법」은 30호·30세대 이상 단독·공동주택에 대한 분양대행과 관련하여 교육 및 관리·감독 의무를 규정하고 있으나, 주택 외 건축물의 분양에 대해서는 관련 규정이 미비한 상황임.

최근 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 생활숙박시설 등 주택 외 건축물 분양 시 이를 주거용으로 안내하거나 과장된 수익률을 제시하는 등 허위·과장 정보를 제공하는 사례가 빈번히 발생하여 소비자 피해가 발생하고 있는바, 비주택 분야에 대해서도 분양 대행 및 표시·광고에 대한 제도를 정비할 필요가 있다는 지적이 제기됨.

이에 분양대행자에 대한 요건과 의무, 금지행위를 마련하고, 건축물 표시·광고 시 준수해야 할 사항과 해당 표시·광고에 대한 허가권자의 관리·감독 방안을 규정하고, 허가권자가 분양대행자의 업무를 지속적으로 관리·감독하는 한편 분양 대행 관련 정책 수립 및 소비자 보호 대책을 마련하도록 함으로써 주택 외 건축물에 대한 분양 피해

를 예방하려는 것임.

3. 주요내용

가. 분양사업자가 건축물 분양업무를 대행하게 하는 경우, 법령에 따른 자격을 갖춘 자만 지정하도록 하고, 분양사업자의 분양대행자에 대한 교육 및 관리·감독 의무를 신설함(안 제6조의5 신설).

나. 분양사업자 및 분양대행자의 거짓·과장 정보 제공, 허위 광고, 강압적 권유 등 행위를 금지함(안 제6조의6 신설).

다. 분양사업자 및 분양대행자, 또는 광고 권한을 위임받은 자의 부당한 표시·광고 금지하고, 허가권자에게 해당 표시·광고의 사본을 제출하도록 하며, 국토교통부장관에게 건축물의 광고를 모니터링하도록 함(안 제6조의7 및 제6조의8 신설).

라. 거짓이나 과장된 사실을 알려 타인으로 하여 건축물을 분양받도록 유인 또는 강요한 자, 부당한 표시·광고를 한 자 등이 법 개정내용 위반에 대한 벌칙 및 과태료 규정을 신설함(안 제10조 및 제12조).

4. 검토의견

가. 건축물 분양업무의 대행 관련 요건 등 신설(안 제6조의5 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제6조의5(건축물 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 분양업무를 대행하는 자는 분양사업자의 동의를 받은 경우에 한정하여 업무를 재위탁할 수 있다. 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 ③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

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,

「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⁾,

1) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물을 말한다.
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

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

안 제6조의5는 분양사업자가 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 하고, 분양업무를 대행하는 자는 분양사업자의 동의를 받은 경우에 한정하여 업무를 재위탁할 수 있는 법적 근거를 마련함과 아울러(제1항),

분양사업자가 분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하거나 재위탁하는 경우 일정 자격에 해당하는 자(이하 “분양대행자”라 함)에게 대행하게 하거나 재위탁하도록 하고(제2항),

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

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)

분양사업자가 분양대행자에 대하여 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 할 의무 등을 규정하려는 것임(제3항).

현행법령상 건축물의 분양과 관련된 사항은 크게 주택에 대한 분양을 규율하는 「주택법」과 주택 외 오피스텔 또는 생활숙박시설 등에 대한 분양을 규율하는 「건축물분양법」으로 나누어 규정되어 있음.

이 중 「주택법」은 30호·30세대 이상 단독·공동주택에 대한 분양 ‘대행’과 관련하여 법적 규정을 두고 있음. 「주택법」 제54조의2제1항5)

5) 「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
- ③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

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

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. (단서 생략)

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 「지방자치법」 제198조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 시장

에 따르면, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체(이하 “사업주체”라 함)는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있음.

한편, 「주택법」 상 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무(이하 “법정대행업무”라 함)를 대행하게 하는 경우 해당 업무는 「주택법」에 따른 등록사업자, 「건설산업기본법」에 따른 건설업자, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자 또는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자 등에게만 대행이 허용되며,

사업주체에게는 이와 같은 법정대행업무를 수행하는 자(이하 “분양대행자”라 함)에 대하여 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 할 의무가 부여되어 있음.

「주택법」 상 분양대행 규정(2019. 4. 23. 신설, 2019. 10. 24. 시행)은 주택청약시장 과열 분위기에서 일부 분양대행사가 선착순 분양 등과

-
2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.
가.~나. (생략)
2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.
가.~나. (생략)

관련하여 불공정 행위를 일으킨 데 대한 입법적 조치로서, 주택 공급의 투명성을 확보하여 주택시장의 안정을 도모하려는 취지로 마련되었음.

그런데, 주택 이외의 건축물 중 오피스텔 또는 생활숙박시설 등의 경우에도 분양을 효율적으로 수행하고 분양 수익을 높이기 위하여 홍보, 상담, 명단 관리 및 서류 확인 등 다양한 분양 관련 업무에 대하여 대행⁶⁾이 폭넓게 이루어지고 있으나,

오피스텔 또는 생활숙박시설 등에 관한 분양을 규율하는 「건축물 분양법」에는 분양대행에 관한 규정이 마련되지 않아, 주택과 주택 외 건축물 간 분양대행 제도의 균형을 이루지 못하고 있으며, 이러한 제도적 공백 상황에서 주택 외 건축물 분양의 최종소비자에게 피해가 발생⁷⁾하고 있다는 지적이 제기되어 왔음.

이에 개정안은 「건축물분양법」의 규율을 받는 일정 용도·규모의 건축물의 분양업무와 관련하여 「주택법」 상 분양대행과 유사한 분양대행 제도를 마련하려는 것으로,

6) 건축물의 분양업무의 대행은 시행사 또는 시공사와 분양대행자 간 위·수탁계약을 통해 이루어지는 민법상 대리행위임(대법원 1996.1.26, 선고, 94다30690, 판결 및 국회입법조사처, 「부동산 분양대행제도 개선을 위한 쟁점과 과제」, 『이슈와 논점』 제2065호(2023.2.28.) 참고).

“...그러나 이 사건 **대리**의 목적이 된 오피스텔의 분양업무는 분양을 **위임**받은 자가 광고를 내거나 그 직원 또는 주변의 부동산중개인을 동원하여 분양사실을 널리 알리고, 분양사무실을 찾아온 사람들에게 오피스텔의 분양가격, 교통 등 입지조건, 오피스텔의 용도, 관리방법 등 분양에 필요한 제반사항을 설명하고 청약을 유인함으로써 분양계약을 성사시키는 것으로서...”(대법원 1996.1.26. 선고, 94다30690, 판결)

7) 분양대행사가 분양실적 제고를 위해 생활숙박시설에 수분양자나 임차인이 실거주할 수 있을 것으로 오인하게 하거나 분양 대상 부동산과 관련하여 확정되지 않은 사실을 기반으로 허위·과장광고 영업을 하는 사례가 나타나는 등의 소비자 피해가 발생한 바 있음.

법체계의 균형을 달성함과 아울러 무자격자의 시장 진입을 방지하고
분양대행자의 전문성과 윤리성을 제고함으로써, 부동산 시장 질서를
유지하고 소비자를 보호하려는 취지의 입법으로 이해됨.

안 제6조의5와 「주택법」 제54조의2에 따른 분양대행 규정을 비교
하면 다음과 같음.

〈표 1〉 「주택법」과 개정안 간 분양대행 규정 비교

구분		「주택법」 제54조의2	안 제6조의5
분양대행의 의미		◦ 사업주체가 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 함	◦ 분양사업자가 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 함 ◦ 분양업무를 대행하는 자는 분양사업자의 동의를 받은 경우에 한정하여 업무 재위탁 가능
대행주체		「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체 가. 국가·지방자치단체 나. 한국토지주택공사 또는 지방공사다. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자라. 그 밖에 「주택법」에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자	「건축물분양법」 제2조제3호에 따른 분양사업자 ※ 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주로서 건축물을 분양하는 자
법정 대행 업무	업무	입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무 ※ 부령 1. 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리 2. 입주자 자격의 확인 및 부적격 당첨 여부 확인 3. 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리 4. 주택의 공급계약 체결에 관한 업무 5. 1~4와 관련된 상담 및 안내 등	분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등 국토교통부령으로 정하는 업무

구분		「주택법」 제54조의2	안 제6조의5
법정 대행 업무	자격	1. 「주택법」 제4조에 따른 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	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
분양대행자 관리		◦ 사업주체는 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 함	◦ 분양사업자는 분양대행자(법인·단체인 경우 그 임직원 포함)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 함 ◦ 관련 전문기관에 교육 실시 위탁 가능
분양대행자 관리 관련 벌칙		◦ 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 주택의 공급업무를 대행하게 한 사업주체에 벌칙 부과 (2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금) ◦ 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 하지 아니한 사업주체에 과태료 부과 (1천만원 이하 과태료)	◦ 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행하게 하거나 재위탁한 분양사업자에 벌칙 부과 (2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금) ◦ 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 하지 아니한 분양사업자에 과태료 부과(1천만원 이하 과태료)

안 제6조의5는 「주택법」 제54조의2와 유사하게 규정되어 있어 법체계상 타당한 것으로 보이나, 안 제6조의5에 따라 법정대행업무를 수행할 수 있는 분양대행자는 「주택법」 등에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 개별법령이 규정하는 자본금 및 기술인력 요건 등을 갖추어야 하므로, 이는 법정대행업무를 수행하려는 자에게 진입규제로 작용할 수 있음.

〈표 2〉 개정안에 따른 분양대행자의 자본금 요건

구분(안 제6조의5제2항)			자본금 요건		등록관청
			법인	개인	
제1호	「주택법」에 따른 주택건설사업자		3억원 이상	6억원 이상	국토교통부 장관
제2호	「건설산업기본법」에 따른 건설사업자	건축공사업(예시)	35억원 이상	7억원 이상	
		토목건축공사업(예시)	85억원 이상	17억원 이상	
제3호	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자		5억원 이상	10억원 이상	시·도지사
제4호	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자		3억원 이상	6억원 이상	
제5호	「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사		5천만원 이상	-	시장·군수·구청장

이에 따라 주택 외 건축물의 분양대행을 업으로 영위하고 있거나 영위하려는 자에게는 별도의 자격요건이 없었던 종전과 달리 신설 규정이 침익적 제한으로 작용하고 행정·경제적 부담으로 인식될 수 있으며, 이와 관련하여 다수의 분양대행 사업체가 영세사업자로 추정⁸⁾되고 있다는 점도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

따라서, 주택 외 건축물에 대한 분양대행 규정의 신설 여부는 주택 외 건축물 분양시장의 질서를 유지할 공익적 필요성과 분양대행 규정에 따라 제한될 수 있는 사익 간의 균형을 고려함과 아울러, 적정 자격요건 등에 대한 이해관계자의 의견 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 생각됨.

8) 주택산업연구원의 변서경 책임연구원의 분석에 따르면, 부동산 분양대행 사업체 수는 2,000~2,800개 범위이고, 평균 종사인력은 23명이며, 자본금 규모는 5억원 초과 45.5%, 3억원~5억원 27.3%, 1억원~3억원 9.1%, 5천만원~1억원 18.2%로서 전체 사업체 중 27.3%가 자본금을 3억 미만으로 보유하고 있는 것으로 추정됨(변서경, 「소비자 피해예방을 위한 부동산 분양대행 제도개선」, 박정하의원·허종식의원·박영순의원·국회입법조사처·한국부동산분석학회·한국부동산분양서비스협회 공동주최 「전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 제도개선 입법공청회」, 2023.1.11.).

안 제6조의5에 대하여 「주택법」 제54조의2의 규정과의 차이점을 중심으로 보다 세부적으로 살펴보면 다음과 같음.

첫째, 안 제6조의5제1항과 제2항⁹⁾은 「주택법」 제54조의2와 달리 분양업무를 대행하는 자가 업무를 재위탁할 수 있는 근거를 규정하고 있음.

이는 실질적으로 업무의 재위탁이 이루어지고 있고 건축물의 효율적 분양을 위하여 재위탁의 필요성이 있다는 점 등을 고려하면서, 재위탁으로 인하여 분양사업자의 책임성이 약화되고 소비자 피해가 발생할 우려를 방지하기 위하여 원 권한자인 분양사업자의 동의 절차를 규정하고, 법정대행업무의 재위탁의 경우에도 유자격자만 재위탁 업무를 수행할 수 있도록 제한하려는 것으로 이해됨.

한편, 안 제6조의5제3항¹⁰⁾은 분양사업자로 하여금 법정대행업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통

9) 「개정안」

제6조의5(건축물 분양업무를 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 분양업무를 대행하는 자는 분양사업자의 동의를 받은 경우에 한정하여 업무를 재위탁할 수 있다.

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. (각 호 생략)

10) 「개정안」

제6조의5(건축물 분양업무를 대행) ③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하도록 규정하고 있는데,

이와 같은 분양사업자의 관리·감독 조치 의무가 법정대행업무를 대행하는 분양대행자뿐 아니라 분양대행자의 법정대행업무를 재위탁받은 분양대행자에게도 적용된다는 점을 보다 명확히 규정할 필요성을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제6조의5제2항제5호11)는 「주택법」 제54조의2와 달리 분양대행자의 범위에 「공인중개사법」 제9조12)에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 함)를 포함하고 있음.

이와 관련하여 현행 「공인중개사법」 제14조13)에 따라 개인인 개업

11) 「개정안」

제6조의5(건축물 분양업무의 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.

5. 「공인중개사법」 제9조에 따른 **개업공인중개사**

12) 「공인중개사법」

제9조(중개사무소의 개설등록) ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 **중개사무소의 개설등록**을 하여야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “**개업공인중개사**”라 함은 이 법에 의하여 **중개사무소의 개설등록**을 한 자를 말한다.

13) 「공인중개사법」

제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ① 법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다.

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. **상업용 건축물 및 주택의 분양대행**
5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

공인중개사는 특별한 제한 없이 상업용 건축물의 분양대행업무를 할 수 있고, 법인인 개업공인중개사는 겸업제한의 범위에서 상업용 건축물의 분양대행업무를 할 수 있는바, 안 제6조의5제2항제5호는 개업공인중개사의 업무 범위를 규정한 「공인중개사법」과 정합성을 유지하기 위한 취지로 이해됨.

셋째, 안 제6조의5제3항¹⁴⁾은 분양사업자로 하여금 법정대행업무를 대행하게 하는 경우 시행하여야 할 관리·감독 조치의 일환으로 분양대행자에 대한 교육(이하 “분양대행자 교육”이라 함) 실시 의무를 규정하고 있고, 이러한 분양대행자 교육 대상과 관련하여 분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다고 규정하고 있음.

분양사업자에게 분양대행자 교육 의무를 부과하고, 교육대상자의 범위에 법인·단체의 소속 임직원이 포함되도록 명시하는 것은 분양대행자의 전문성과 윤리성을 제고함으로써 분양업무의 공정성 및 투명성을 제고하려는 취지로 이해됨.

한편, 안 제6조의5제3항에 따르면, 법인·단체인 분양대행자의 소속 임직원은 법정대행업무와 무관한 업무 또는 법정대행업무 중 경미한

14) 「개정안」

제6조의5(건축물 분양업무의 대행) ③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

사항을 수행하더라도 반드시 분양대행자 교육을 이수하여야 하는 것으로 이해될 수 있는데,

주택공급에 있어서 분양대행자 교육의 세부방법을 규정하고 있는 「분양대행자 교육에 관한 규정」(국토교통부고시) 제4조15)의 경우 분양대행자 교육 대상자의 범위를 분양대행자의 소속 임직원 가운데 건본주택 또는 그 밖의 장소에서 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령) 제50조제4항 각 호16)에 해당하는 업무를 담당하는 자로 한정하고, 단순히 해당 분양주택의 홍보 및 광고업무를 수행하거나 건본주택의 안내 및 정리 등을 목적으로 채용하는 직원은 교육대상에서 제외하고 있다는 점을 고려하여,

하위 법령의 위임 등을 통해 안 제6조의5제3항에 따른 교육대상자의 범위를 필요최소한으로 규정하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

15) 「분양대행자 교육에 관한 규정」(국토교통부고시)

제4조(교육대상자의 범위) 법 제54조의2제3항에 따라 사업주체로부터 교육을 받아야 하는 분양대행자의 범위는 동조 제2항 각 호에서 정한 자의 소속 임직원(계약직 직원을 포함한다. 이하 같다) 가운데 건본주택 또는 그 밖의 장소에서 규칙 제50조제4항 각 호에 해당하는 업무를 담당하는 자로 한정하며, 단순히 해당 분양주택의 홍보 및 광고업무를 수행하거나 건본주택의 안내 및 정리 등을 목적으로 채용하는 직원은 제외한다.

16) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제50조(입주자선정업무 등의 대행) ④ 법 제54조의2제2항 각 호 외의 부분에서 “입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 제23조 및 제24조에 따라 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 제52조에 따른 입주자 자격의 확인 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨 여부 확인
3. 제57조 및 제58조에 따른 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리
4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무

추가적으로, 안 제6조의5와 유사하게 건축물의 분양업무의 대행 근거를 마련하려는 「건축물의 분양에 관한 일부개정법률안」(한민수의원 대표발의, 의안번호 제2205311호, 이하 “한민수의원안”이라 함)이 국토교통위원회에 회부되어 있는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 3〉 관련 개정안 간 건축물의 분양업무 대행 규정 비교

안 제6조의5	한민수의원안 제6조의3
제6조의5(건축물 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다. <u>이 경우 분양업무를 대행하는 자는 분양사업자의 동의를 받은 경우에 한정하여 업무를 재위탁할 수 있다.</u> ② 제1항에도 불구하고 <u>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.</u> 1. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 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 개업	제6조의3(건축물의 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우에는 건축물의 분양업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 <u>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.</u> 1. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 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. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자

안 제6조의5	한민수의원안 제6조의3
<u>공인중개사</u> 6. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자 ③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(<u>분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다</u>)에 대한 <u>교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.</u> 이 경우 <u>분양사업자는</u> 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.	③ 분양사업자는 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>국토교통부장관이 실시하는 교육을 받도록 하여야 한다.</u> 이 경우 <u>국토교통부장관은</u> 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

국토교통부는 청약자 및 분양받은 자¹⁷⁾(이하 “수분양자”라 함) 등의 소비자에게 직접 영향을 미치는 분양업무에 대해 일정 요건을 갖춘 자만 업무 대행 또는 재대행(재위탁)할 수 있도록 하여 소비자 보호를 강화할 필요가 있다는 점에서 개정안에 동의하는 입장이며,

안 제6조의5제2항 각 호 외의 부분¹⁸⁾의 “분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등 국토교통부령으로 정하는 업무” 중 “분양계약 체결”의 주체는 분양사업자가 되어야 하므로, 혼동을 방지하기 위하여 이를 “분양계약 체결에 관한 사항” 등으로 수정할 필요가 있다는 의견임.

17) 「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.

18) 「개정안」

제6조의5(건축물 분양업무의 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.

나. 분양사업자 등의 금지의무 신설(안 제6조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제6조의6(분양사업자 등의 의무) ① 분양사업자 및 분양대행자는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 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·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위 ② 누구든지 분양사업자 및 분양대행자에게 제1항 각 호의 행위를 하도록 강요하여서는 아니 된다.

안 제6조의6은 건축물의 분양과 관련하여 일정한 행위를 하여서는 아니 되도록 의무를 규정하려는 것으로,

안 제6조의6제1항에 따르면 분양사업자 및 분양대행자는 ① 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·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위, ③ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는

행위를 각각 하여서는 아니 됨.

아울러, 안 제6조의6제2항은 누구든지 분양사업자 및 분양대행자에게 상기 ①~③의 행위를 하도록 강요하여서는 아니 되도록 규정하고 있음.

수분양자가 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,

안 제6조의6은 분양사업자 및 분양대행자의 거짓·과장을 통한 분양유인, 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, 「주택법」 제65조19)에 따르면 누구든지 같은 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 주택을 공급받을

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·저당의 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 제6조의6에 따른 분양사업자 및 분양대행자에 대응되는 「주택법」 상 사업주체²⁰⁾ 및 분양대행자²¹⁾에 대해서는 안 제6조의6과 유사한 취지의 금지행위가 규정되어 있지 않은바,

안 제6조의6의 입법화 여부는 주택 외 건축물의 분양질서 유지를 위해 거짓·과장을 통한 분양 유인, 거짓 정보 유포 및 분양 강요 등의 질서교란행위를 분양사업자 및 분양대행자의 금지행위로 규정할 공익적 필요성과 「주택법」 체계와의 균형 등을 종합적으로 고려하여 결정

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

할 사항으로 보임.

이와 아울러, 분양사업자 및 분양대행자 등에 대하여 질서교란행위를 금지하는 내용과 관련하여, 앞서 언급된 한민수의원안을 비롯하여 박성훈의원이 대표발의한 「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제2213153호, 이하 “박성훈의원안”이라 함)이 국토교통위원회에 회부되어 있는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 4〉 관련 개정안 간 분양사업자 등에 대한 금지행위 규정 비교

구분	손명수의원안	한민수의원안	박성훈의원안
적용 대상	①~③ : 분양사업자 및 분양대행자 ④ : 누구든지	①~③ : 분양사업자 및 분양대행자 ④ : 누구든지	분양사업자(분양업무를 위탁· 재위탁받아 처리하거나 대행 하는 자 포함)
금지 행위	① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위	① 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위	㉡ 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·인근 편의 시설 설치계획 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 등과 관련된 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위
	③ 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 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 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위
	④ 분양사업자 및 분양대행자에게 ①~③의 행위 강요	④ 분양사업자 및 분양대행자에게 ①~③의 행위 강요	

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

분양사업자 및 분양대행자는 주로 업체이므로, 실제 분양 업무를 수행하는 자(임직원)도 허위·과장을 통한 분양 유인 등 부당 관촉행위를 하지 않도록, “분양사업자 및 분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다”는 사항을 추가하는 등 의무이행주체를 명확하게 규정할 필요가 있다는 의견임.

다. 건축물의 표시·광고에 대한 규율 신설(안 제6조의7, 제6조의8 및 제9조의4 각 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제6조의7(건축물의 표시·광고) ① 분양사업자, 분양대행자, 또는 분양사업자로부터 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)에 관한 권한을 위임받은 자(이하 이 조에서 “분양사업자등”이라 한다)는 분양하려는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 1. 분양하려는 건축물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고 2. 분양하려는 건축물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고 3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 분양받은 자에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고 ② 분양사업자등은 분양하려는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시·광고를 한 경우 해당 표시·광고의 사본을 건축물 분양계약기간의 시작일로부터 30일 이내에 허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 허가권자는 제출받은 표시·광고의 사본을 「건축법」 제22조에 따른 사용승인서를 교부한 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 분양받은 자 또는 해당 건축물의 구분소유권자 등이 열람을 요구하는 경우에는 공개하여야 한다.
<신 설>	제6조의8(건축물의 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 건축물에 대한 광고의 내용과 실제 건축물의 차이로 인하여 분양받은 자가 입게 되는 피해를 방지하기 위하여 표시·광고의 적정성 여부를 모니터링할 수 있다. ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산 관련 기관·단체에 위탁할 수 있다. ③ 국토교통부장관은 제2항에 따라 업무를 위탁받은 기관·단체

	에 예산의 범위에서 위탁받은 업무의 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.
<신 설>	제9조의4(표시·광고에 대한 시정조치) 분양사업자등이 제6조의7 제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하는 경우에는 제9조제1항 및 제2항의 규정을 준용한다. 이 경우 “분양사업자”는 “분양사업자등”으로, “분양 광고”는 “표시·광고”로 본다.

안 제6조의7, 제6조의8 및 제9조의4는 분양하려는 건축물에 대하여 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」(이하 “표시광고법”이라 함) 제2조²²⁾에 따른 표시 또는 광고(이하 “표시·광고”라 함)를 하는 경우 준수하여야 하는 사항 및 건축물의 표시·광고에 대한 국토교통부장관 및 허가권자의 관리·감독 권한을 규정하려는 것임.

구체적으로 안 제6조의7은 분양사업자, 분양대행자, 또는 분양사업자로부터 표시·광고에 관한 권한을 위임받은 자(이하“분양사업자등”이라 함)로 하여금 분양하려는 건축물에 대하여 법률에 규정된 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 되도록 하고(제1항),

22) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**표시**”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.
가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항
나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항
2. “**광고**”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

분양사업자등이 분양하려는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시·광고를 한 경우 해당 표시·광고의 사본을 건축물 분양계약기간의 시작일로부터 30일 이내에 허가권자에게 제출하도록 하며(제2항 전단),

이 경우 허가권자는 제출받은 표시·광고의 사본을 「건축법」 제22조²³⁾에 따른 사용승인서를 교부한 날부터 2년 이상 보관하도록 하고, 수분양자 또는 해당 건축물의 구분소유권자 등이 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하도록 규정하고 있음(제2항 후단).

안 제6조의8은 국토교통부장관에게 건축물에 대한 광고의 내용과 실제 건축물의 차이로 인하여 분양받은 자가 입게 되는 피해를 방지하기 위하여 표시·광고의 적정성 여부를 모니터링(이하 “건축물 표시·광고 모니터링”이라 함)할 수 있는 권한 및 건축물 표시·광고 모니터링 업무 관련 위탁 권한 등을 부여하고 있음.

아울러, 안 제9조의4는 분양사업자등이 부당한 표시·광고 행위를 하는 경우에는 현행 「건축물분양법」 제9조제1항 및 제2항²⁴⁾의 규정을

23) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 **사용승인서**를 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

준용하여 허가권자로 하여금 분양사업자등에게 시정을 명할 수 있도록 권한을 부여하고, 분양사업자등으로 하여금 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하도록 의무를 부여 하려는 것임.

(1) 분양하려는 건축물에 대한 부당한 표시·광고 금지의무 신설 (안 제6조의7제1항 신설)

「표시광고법」은 부당한 표시·광고를 방지하고 소비자를 보호하는 것 등을 목적으로 하는 법률²⁵⁾로서, 거짓·과장의 표시·광고 등을 한 사업자등²⁶⁾을 2년 이하의 징역 또는 1억 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고, 공정거래위원회가 정정광고 등 시정조치를 명할 수 있도록 규정하고 있으며,²⁷⁾ 그 밖에 동의의결, 이행강제금, 임시중지명령, 과

24) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제9조(시정명령) ① 허가권자는 분양사업자의 분양 광고의 내용이 제5조제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 한다.

② 분양사업자는 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 한다.

25) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 상품 또는 용역에 관한 표시·광고를 할 때 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 하는 부당한 표시·광고를 방지하고 소비자에게 바르고 유용한 정보의 제공을 촉진함으로써 공정한 거래질서를 확립하고 소비자를 보호함을 목적으로 한다.

26) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “표시”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다. (각 호 생략)

27) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지) ① 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음 각

징금 및 손해배상책임 등의 규정을 두고 있음.

이와 같은 「표시광고법」 상 부당한 표시·광고 행위의 금지 및 이와 관련된 제재규정 등은 분양하려는 건축물에 대한 표시·광고의 경우에도 공통적으로 적용되지만, 분양하려는 건축물의 경우 일반적인 상품과는 달리 사용승인 전, 즉 미완성 상태에서 표시·광고가 이루어지는 경우가 많다는 특성을 고려할 때, 안 제6조의7제1항은 건축물 분양에 관한 소관 부처가 아닌 공정거래위원회가 그 위법성을 판단하기 곤란한 측면이 있을 것이라는 점을 감안한 입법 조치로 이해됨.

한편, 주택의 공급(분양)에 관한 「주택법」에서는 분양사업자 및 분양대행자에 대응되는 사업주체 및 분양대행자에 대하여 안 제6조의7 제1항 각 호에서 규정하고 있는 바와 유사한 부당한 표시·광고 금지 의무를 부과하고 있지 않고,

호의 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.

1. 거짓·과장의 표시·광고
2. 기만적인 표시·광고
3. 부당하게 비교하는 표시·광고
4. 비방적인 표시·광고

제17조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 한 사업자등

제7조(시정조치) ① 공정거래위원회는 사업자등이 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하는 경우에는 그 사업자등에 대하여 그 시정을 위한 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 해당 위반행위의 중지
2. 시정명령을 받은 사실의 공표
3. 정정광고
4. 그 밖에 위반행위의 시정을 위하여 필요한 조치

공정거래위원회의 「부동산의 표시·광고에 관한 심사지침」(공정거래위원회예규)28)에서 부동산의 분양과 관련하여 「표시광고법」 제3조의 부당한 표시·광고 행위의 금지 규정을 구체화29)하고 있어,

건축물의 분양에 한하여 부당한 표시·광고의 유형을 별도로 규정할 필요성과 법체계 간 정합성 등에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 안 제6조의7제1항 각 호는 현행 「공인중개사법」 제18조의2 제4항 각 호30)의 부당한 표시·광고 유형과 유사한 내용으로 규정되어 있는데, 「공인중개사법」 상 부당한 표시·광고 금지는 이른바 허위 매물을 이용한 호가 띄우기 등 시세교란행위 등을 방지하기 위한 취지의 규정으로,

28) 「부동산의 표시·광고에 관한 심사지침」(공정거래위원회예규)

I. 목적

이 심사지침은 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조(부당한 표시·광고행위의 금지) 및 같은 법 시행령 제3조(부당한 표시·광고의 내용)의 규정에 의한 부당한 표시·광고를 심사함에 있어서 부동산과 관련된 표시·광고에 관한 구체적인 심사기준을 제시 하는데 목적이 있다.

II. 적용범위

이 심사지침은 사업자(사업자단체를 포함한다. 이하 같다)가 주택, 토지, 상가, 사무실, 오피스텔, 콘도미니엄 등 부동산의 분양(임대를 포함한다. 이하 같다)과 관련된 표시·광고에 대하여 적용한다.

29) 보다 상세한 사항은 ‘참고’ 참조.

30) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

「공인중개사법」 상 부당한 표시·광고 금지 유형이 이른바 선분양 제도의 특성 상 설계·시공·기반시설 등을 중심으로 갈등·분쟁이 다수 발생하는 건축물의 분양에 관하여 부당한 표시·광고의 유형을 적절하게 규정할 수 있는지 검토할 필요가 있을 것으로 보이고³¹⁾, 안 제6조의7 제1항을 입법화하는 경우 같은 항 제1호의 ‘중개대상물’³²⁾은 ‘건축물’로 수정하는 방안 등도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 건축물 분양에 대한 거짓·과장 등 부당한 표시·광고에 대해서 「표시광고법」이 적용되고, 「부동산의 표시·광고에 관한 심사 지침」(공정거래위원회예규)을 통해 부동산에 대한 부당한 표시·광고의 구체적인 심사기준이 마련되어 운영 중이며, 부당한 표시·광고에 대하여 시정명령 등의 조치가 이루어지고 있는바,

중복 행정 방지, 심사기준·제재의 통일성 등을 위해 별도의 부당한 표시·광고 유형을 입법화하기보다는 「표시광고법」에 따른 부당한 표시·광고에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있다는 의견임.

31) 예를 들어, 안 제6조의7제1항제1호는 부당한 표시·광고의 유형으로 ‘분양하려는 건축물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고’를 규정하고 있는데, 「건축물분양법」은 ‘사용승인 전에 분양’하는 건축물을 규율하는 법률이라는 점에서, ‘존재’하는 건축물의 표시·광고만 허용하는 경우 이에 대한 해석에 대하여 혼란이 발생하거나 과도한 규제로 작용할 가능성이 있는지 등을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

32) 「공인중개사법」

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

(2) 표시·광고 사본의 제출 및 보관 의무 등(안 제6조의7제2항 신설)

안 제6조의7제2항은 분양사업자등의 표시·광고 사본 제출 의무, 허가권자의 표시·광고 사본 보관 의무 및 이해관계자의 표시·광고 사본 열람 요구에 대한 허가권자의 공개 의무 등을 규정하고 있음.

이와 관련하여, 현행 「주택법」 제54조제8항³³⁾은 사업주체로 하여금 공급하려는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시·광고를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 표시·광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하도록 하고, 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 같은 법 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하도록 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 하도록 규정하고 있음.

이와 같은 「주택법」 제54조제8항은 공정거래위원회와 한국소비자원 등에서 모든 표시·광고를 조사·관리하기에 일정한 한계가 존재하고, 설계·시공·기반시설 등의 실제 상태가 표시·광고의 내용과 상이하여 분쟁 및 손해배상청구 등이 발생하는바 표시·광고 내용 등의 증빙자료를 보관할 필요성이 제기된 점 등을 고려하여, 허위·과장 광고에 대한 통제를 강화하고 향후 입주자의 손해배상청구를 용이하게 하여 수분

33) 「주택법」

제54조(주택의 공급) ⑧ 사업주체는 공급하려는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 표시 및 광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)를 한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 표시 또는 광고의 사본을 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 제출받은 표시 또는 광고의 사본을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다.

양자를 더욱 실효적으로 보호하기 위한 취지로 이해됨.

이에 「주택법」 제54조제8항과 유사하게 규정되어 있는 안 제6조의7 제2항은 건축물 분양시장의 질서를 유지하고 수분양자 보호를 강화하며 「주택법」과의 균형을 제고하기 위한 취지의 입법이라는 점에서 타당한 조치로 보이며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

(3) 건축물 표시·광고 모니터링 제도 도입(안 제6조의8 신설)

안 제6조의8은 건축물에 대한 광고의 내용과 실제 건축물의 차이로 인하여 수분양자가 입게 되는 피해를 방지하기 위하여 국토교통부장관에게 건축물 표시·광고 모니터링을 할 수 있는 권한을 부여하려는 것으로,

건축물 표시·광고 모니터링을 통해 부당한 표시·광고 의심사례를 조기에 확인하고 필요한 경우 공정거래위원회에 협조³⁴⁾하여 「표시광고법」의 원활한 집행을 지원하거나 국토교통부장관이 직접 행정상 조치를 취할 수 있다는 점에서, 부당한 표시·광고를 억제하고 수분양자

34) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제15조(관계 행정기관 등의 장의 협조) ① 공정거래위원회는 이 법을 시행하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관 또는 그 밖의 기관·단체의 장의 의견을 들을 수 있다.

② 공정거래위원회는 이 법을 시행하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관 또는 그 밖의 기관·단체의 장에게 필요한 조사를 의뢰하거나 필요한 자료를 요청할 수 있다.

③ 공정거래위원회는 제6조제3항 또는 제7조제1항에 따른 명령의 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관 또는 그 밖의 기관·단체의 장에게 필요한 협조를 요청할 수 있다.

를 보호하기 위한 측면에서 타당한 입법조치로 보임.

한편, 건축물 표시·광고 모니터링의 내용, 방법 및 절차 등에 관한 상세한 사항을 하위법령으로 구체화하도록 위임 규정을 마련³⁵⁾하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 「표시광고법」에 따른 부당한 표시·광고의 금지 의무가 분양 현장에서 잘 작동할 수 있도록 건축물 표시·광고 모니터링의 실시 필요성에 공감하는 입장으로,

안 제6조의8제1항 중 건축물 표시·광고 모니터링의 기준이 되는 ‘적정성 여부’는 모호한 개념이므로 「표시광고법」 및 관련 규정에 따른 심사기준에 따라 건축물 표시·광고 모니터링이 이루어지도록 하고, 해당 모니터링 결과를 공정거래위원회에 통보하여 시정조치·처벌 등의 조치로 이어질 수 있도록, 안 제6조의8제1항의 경우 일부 수정이 필요하다는 의견임³⁶⁾.

35) 「공인중개사법」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

36) <국토교통부의 수정 의견>

개 정 안	국토교통부 수정의견
제6조의8(건축물의 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 <u>건축물에 대한 광고의 내용과 실제 건축물의 차이로 인하여 분양 받은 자가 입게 되는 피해를 방지하기 위하여 표시·광고의 적정성 여부를 모니터링할 수 있다.</u>	제6조의8(건축물의 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 <u>분양하는 건축물에 대한 표시·광고의 내용과 실제 건축하는 건축물 간 차이로 인하여 건축물을 분양 받을 자 또는 분양받은 자에게 발생할 수 있는 피해를 방지하기 위하여 분양하는 건</u>

(4) 표시·광고에 대한 시정조치 권한 부여(안 제9조의4 신설)

안 제9조의4는 분양사업자등이 안 제6조의7제1항³⁷⁾을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하는 경우에는 현행 「건축물분양법」 제9조제1항 및 제2항³⁸⁾의 규정을 준용하도록 하고, 이 경우 “분양사업자”는 “분양사업자등”으로, “분양 광고”는 “표시·광고”로 보도록 규정하고 있음.

안 제9조의4를 현행법 제9조제1항에 적용하여 보면, 허가권자는 분양사업자등의 표시·광고의 내용이 같은 법 제5조제3항³⁹⁾에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 같은 법 제6조제2항⁴⁰⁾에 따른 사항을 포함

개 정 안	국토교통부 수정의견
	축물에 대한 표시·광고가 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」의 규정에 부합하는지 여부를 모니터링하고 그 결과를 공정거래위원회에게 통보할 수 있다.

37) 「개정안」

제6조의7(건축물의 표시·광고) ① 분양사업자, 분양대행자, 또는 분양사업자로부터 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시 또는 광고를 말한다. 이하 같다)에 관한 권한을 위임받은 자(이하 이 조에서 “분양사업자등”이라 한다)는 분양하려는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 분양하려는 건축물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 분양하려는 건축물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 분양받은 자에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

38) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제9조(시정명령) ① 허가권자는 분양사업자의 분양 광고의 내용이 제5조제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 한다.

② 분양사업자는 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 한다.

39) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제5조(분양신고) ③ 허가권자는 분양신고의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 분양신고를 수리(受理)하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 한다.

40) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 및 내진설계 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자들에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 함.

아울러, 안 제9조의4를 현행법 제9조제2항에 적용하여 보면, 분양사업자들은 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 함.

이상을 종합하여 보면, 안 제9조의4는 안 제6조의7제1항에 따른 부당한 표시·광고 금지의무 규정이 신설되는 경우, 해당 의무의 이행을 담보하기 위하여 필요한 조치로 보임.

국토교통부는 앞서 언급하였듯이 안 제9조의4의 전제가 되는 안 제6조의7제1항에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 입장이며, 「표시광고법」에 따라 시정을 명하거나 형벌을 선고받는 경우에도 수분양자가 계약을 해약할 수 있도록 「건축물분양법 시행령」을 개정⁴¹⁾하는 방식으로 안 제6조의7제1항과 제9조의4의 입법목적 달성이 가능하다는 의견임.

41) 현재는 「건축물분양법」에 따른 시정명령, 형벌 선고, 과태료 부과 처분에 대해서만 계약 해약이 가능하도록 규정되어 있음.

「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제9조(분양계약서) ① 법 제6조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

11. 분양사업자가 분양대상 건축물과 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양받은 자가 분양계약을 해약(解約)할 수 있다는 사항

가. 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우

나. 법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우

다. 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우

라. 벌칙 및 과태료 규정(안 제10조 및 제12조)

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 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 4. (생략) <신설> 5. 6. (생략) <신설> <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. 제6조의6제1항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양하도록 유인하는 행위를 한 자 ② -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 4의2. 제6조의7제1항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 분양사업자등 5. 6. (현행과 같음) ④ 제6조의5제2항을 위반하여 건축물 분양업무를 대행하게 하거나 재위탁한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ⑤ 제6조의6제1항제2호를 위반하여 다른 사람으로 하여금 분양을 받게

현행	개정안
제12조(과태료) ① (생략) <u><신설></u> <u><신설></u> <u><신설></u> ② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 허가권자가 부과·징수한다.	<u>할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</u> 제12조(과태료) ① (현행과 같음) ② 제6조의6제2항을 위반하여 제6조의6제1항 각 호의 행위를 하도록 강요한 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다. ③ 제6조의6제1항제3호를 위반하여 상대방이 건축물을 분양받을 의사없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위를 한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조의5제3항에 따른 조치를 하지 아니한 자 2. 제6조의7제2항에 따라 표시·광고의 사본을 허가권자에게 제출하지 아니한 자 ⑤ (현행 제2항과 같음) ⑥ 제1항부터 제5항까지----- ----- ----- -----.

안 제10조 및 제12조는 안 제6조의5에 따른 분양업무의 대행 규정, 안 제6조의6에 따른 분양사업자 등의 금지의무 규정, 안 제6조의7에 따른 부당한 표시·광고 금지의무 및 표시·광고의 사본 제출 의무 규정 등의 신설과 관련하여, 신설되는 의무에 대한 벌칙과 과태료를 규정하려는 것임.

개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료는 <표 5>와 같으며, 이는 개정안에 따른 의무 이행의 실효성을 확보하기 위해 필요한 입법조치로 생각됨.

<표 5> 개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료

구분	위반행위(위반규정)	벌칙·과태료
①	거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인(안 제6조의6제1항제1호)	3년 이하 징역 또는 3억원 이하 벌금
②	분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행 또는 재위탁(안 제6조의5제2항)	2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
③	부당한 표시·광고(안 제6조의7제1항)	1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금
④	거짓 정보를 불특정다수에게 제공(안 제6조의6제1항제2호)	1년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금
⑤	분양사업자·분양대행자에게 ①, ④, ⑥의 행위 강요(안 제6조의6제2항)	5천만원 이하 과태료
⑥	상대방의 의사에 반해 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 분양 강요(안 제6조의6제1항제3호)	3천만원 이하 과태료
⑦	분양대행자에 대하여 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치 미시행(안 제6조의5제3항)	1천만원 이하 과태료
⑧	허가권자에게 표시·광고의 사본 미제출(안 제6조의7제2항)	1천만원 이하 과태료

개정안의 각 벌칙 및 과태료와 관련하여 다음과 같은 점을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

첫째, 건축물 분양업무의 대행에 관한 안 제6조의5 위반에 대한 벌칙(안 제10조제4항, <표 5> ②) 및 과태료(안 제12조제4항제1호, <표 5> ⑦) 규정은 주택공급업무의 대행에 관한 「주택법」 제54조의2 위반에 대한 벌칙 및 과태료와 비교 검토할 필요가 있을 것으로 보이는데,

안 제10조제4항은 「주택법」 제102조제14호의²⁴²⁾ 안 제12조제4항제1호는 「주택법」 제106조제2항제6호⁴³⁾와 각각 동일한 수준의 벌칙 및 과태료를 규정하여, 「주택법」과의 균형을 도모하고 있는 것으로 보임.

〈표 6〉 분양대행자 관리 의무에 대한 벌칙 비교

「주택법」	벌칙·과태료	개정안	벌칙·과태료
분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 주택의 공급업무를 대행	<u>2년 이하 징역</u> 또는 <u>2천만원 이하 벌금</u>	분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행 또는 재위탁	<u>2년 이하 징역</u> 또는 <u>2천만원 이하 벌금</u>
분양대행자에 대하여 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치 미시행	<u>1천만원 이하</u> 과태료	분양대행자에 대하여 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치 미시행	<u>1천만원 이하</u> 과태료

42) 「주택법」

제102조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. (단서 생략)

14의2. 제54조의2제2항을 위반하여 주택의 공급업무를 대행하게 한 자

43) 「주택법」

제106조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

6. 제54조의2제3항에 따른 조치를 하지 아니한 자

둘째, 안 제6조의6제1항 위반에 대한 벌칙·과태료(<표 5> ①, ④, ⑥)와 안 제6조의7제1항 위반에 대한 벌칙(<표 5> ③)의 경우, 앞서 언급하였듯이 「주택법」은 사업주체 또는 분양대행자에 대하여 안 제6조의6제1항에서 규정하는 바와 유사한 질서교란행위를 별도의 금지사항으로 규율하고 있지 않고, 안 제6조의7제1항에서 규정하는 바와 유사한 부당한 표시·광고 금지 의무를 규정하고 있지 않아, 이에 대한 각각의 벌칙 및 과태료도 규정되어 있지 않다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 안 제6조의6제1항과 관련하여 한민수의원안과 박성훈의원안도 유사한 질서교란행위에 대하여 벌칙 및 과태료를 규정하고 있는바, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 7〉 관련 개정안 간 질서교란행위에 대한 벌칙·과태료 규정 비교

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

셋째, 안 제10조제2항제4호의2(<표 5> ③)는 안 제6조의7제1항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 분양사업자등에 대하여 1년 이하의 징역

또는 1억원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있는데,

이와 관련하여 「표시광고법」 44) 상 부당한 표시·광고 행위의 금지의무를 위반한 자는 2년 이하의 징역 또는 1억 5천만원 이하의 벌금에 처해지게 되는 한편, 「공인중개사법」 45) 상 부당한 표시·광고 행위의 금지의무를 위반한 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과되도록 규정되어 있다는 점 등을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

넷째, 안 제12조제4항제2호(<표 5> ⑧)는 안 제6조의7제2항에 따라 표시·광고의 사본을 허가권자에게 제출하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데,

「주택법」 제106조제3항제6호⁴⁶⁾를 참고하여 표시·광고의 사본을

44) 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제3조(부당한 표시·광고 행위의 금지) ① 사업자등은 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음 각 호의 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 하여서는 아니 된다.

1. 거짓·과장의 표시·광고 / 2. 기만적인 표시·광고
3. 부당하게 비교하는 표시·광고 / 4. 비방적인 표시·광고

제17조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조제1항을 위반하여 부당한 표시·광고 행위를 하거나 다른 사업자등으로 하여금 하게 한 사업자등

45) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자

거짓으로 제출한 자에 대하여도 과태료를 부과하는 방안과 아울러, 과태료의 상한을 「주택법」 상 상한(500만원)과 동일하게 규정할지 여부 등에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

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

46) 「주택법」

제106조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

6. 제54조제8항을 위반하여 같은 항에 따른 사본을 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자

마. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(건축물의 분양업무 대행에 관한 적용례) 제6조의5제2항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 분양업무 대행 계약 및 재위탁 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 안 제6조의5에 따른 분양업무의 대행 규정 등과 관련하여 하위법령의 정비 등을 위한 준비기간을 고려한 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 안 제6조의5제2항 및 제3항의 개정규정은 개정 법률의 시행 이후 최초로 분양업무 대행 계약 및 재위탁 계약을 체결하는 경우부터 적용하도록 분양업무 대행에 관한 적용례를 규정하고 있는데, 분양업무 대행 및 재위탁이 가능한 시점을 명확히 하기 위하여 필요한 조치로 보임.

참고로, 「주택법」은 주택에 대한 분양대행 규정인 제54조의2 신설 시 안 부칙 제2조와 유사하게 개정규정이 ‘법 시행 후 주택의 공급업무 대행 계약을 체결하는 경우부터 적용’되도록 부칙⁴⁷⁾을 규정한 바 있음.

문 의 처	02)6788-5578
-------	--------------

47) 「주택법」 부칙 <법률 제16393호, 2019. 4. 23.>

제2조(주택의 공급업무의 대행에 관한 적용례) 제54조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 주택의 공급업무 대행 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

참고

「부동산의 표시·광고에 관한 심사지침」(공정위예규) 주요내용

※ 자료: 국토교통부

□ **적용범위** : 주택, 토지, 상가, 사무실, 오피스텔, 콘도미니엄 등 **부동산의 분양**
(임대 포함)과 **관련된 표시·광고**

구분	내용	주요 예시
시행자, 시공자, 분양자	분양자의 명칭을 명시하지 않거나, 시행자나 시공자를 분양자로 오인하도록 표기	- A건설회사는 상가건물의 시공만 맡고 운영은 B회사가 하는 경우에도, 상가명칭에 A건설회사의 로고를 넣어 표시·광고
분양 업종, 분양 방법, 분양 현황, 공사 현황 등	분양 업종, 분양 방법, 분양 현황, 공사 현황 등을 사실과 다르거나, 실제보다 유리한 것처럼 표기	- 분양실적이 저조함에도 "95% 분양완료", "빨리 신청해야 가능합니다." 등으로 표시·광고 - ○○은행 입점이 확정되지 않은 상태에서 "○○은행 입점" 등으로 표시·광고
입지 조건, 생활 여건, 접근성	입지, 생활·교통 여건을 실제보다 우량 또는 유리한 것처럼 표기	- ○○학교가 도보로 쉽게 갈 수 없는 거리에 있음에도 "○○학교가 바로 앞" 등으로 표시·광고 - 실제로 전망이 차단됨에도 오션뷰라고 표시·광고
재산 가치, 수익성	미래의 재산 가치가 보장되는 것처럼 혹은 투자수익이 확정적인 것처럼 표기	- "00원 투자시 2년내 200% 수익 창출" 등으로 표시·광고 - 분양업체가 수분양자에게 확정 수익을 보장하는 기간은 1~5년 정도임에도 수익보장기간을 명시하지 않거나, "평생 임대료" 등으로 표시·광고
부동산의 가격	분양대금 및 이에 대한 지불조건 또는 지불방법에 대하여 사실과 다르거나, 실제보다 유리한 것처럼 표기	- 분양가 3천만 원, 부가가치세 3백만 원인 상가에 대하여 단순히 "분양가 3천만 원"으로 표시·광고 - 사실과 다르게 "인근 타상가 임대료의 2배 수익 보장" 등으로 표시·광고
부동산의 특징	재료, 품질, 부대시설, 별도 계약품목 등에 대하여 사실과 다르거나, 실제보다 유리한 것처럼 표기	- 카탈로그에 바닥마감재를 고급 대리석으로 쓰는 것처럼 표시하고, 실제로 값싼 자재를 사용하는 경우 - 복층시공이 불가능한 건물임에도 가능한 것처럼 표시·광고
기타 거래조건	수분양자가 취득할 권리(소유권, 임차권) 등에 대하여 사실과 다르거나, 실제보다 유리한 것처럼 표기	- 분양된 상가의 임차인을 단순히 소개하는데 불과한데도 "임대 100% 보장" 등으로 표시·광고