



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《사용승인 전 건축물의 설계변경 시 동의 요건 완화 및
분양정보관리체계 근거 마련 등》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2207922호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 염태영의원 대표발의(제2207922호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	4
가. 사용승인 전 건축물의 설계변경 시 동의 요건 완화 (안 제7조)	4
나. 설계의 변경에 따른 분양계약의 해지 요청 권리 신설 등 (안 제7조의2 신설)	17
다. 분양 관련 자료의 종합관리 및 업무위탁 규정 신설 (안 제8조의2 및 제8조의3 신설)	21

I. 염태영의원 대표발의(제2207922호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 6.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 7.

2. 제안이유 및 주요내용

사용승인 전에 분양하는 생활숙박시설, 오피스텔 등 비주택 건축물의 경우, 용도변경 등 중요사항의 설계변경을 위해서는 분양받은 자전원의 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 용도변경 하려는 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 추진

을 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, 수분양자 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 관

리할 수 있는 시스템을 구축·운영할 수 있도록 하고, 관련 업무를 위탁할 수 있도록 하려는 것임(안 제8조의2 및 제8조의3 신설).

3. 검토의견

가. 사용승인 전 건축물의 설계변경 시 동의 요건 완화(안 제7조)

현 행	개 정 안
제7조(설계의 변경) ① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감(增減) 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 ----- -----, 층수의 증감(增減) 및 용도의 변경----- ----- -----분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상이어야 한다.
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)

현행 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함) 제7조제1항에 따르면, 분양사업자¹⁾는 분양한 건축물에 대하여 사용승인²⁾ 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감(增減) 등 분양받은 자(이하 “수분양자”라 함)의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 수분양자 전원의

1) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

2) 「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.

동의를 받아야 함.

개정안은 수분양자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경에 “용도의 변경”을 추가하고, 수분양자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경(이하 “중요 설계변경”이라 함) 시 동의 요건을 현행 “전원의 동의”에서 “분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상”을 충족하는 경우로 변경하려는 것임.

「건축물분양법」은 상가 등의 분양절차와 기준이 미흡한 허점을 악용하여 2003년 약 3,700억원 규모의 소비자 피해를 유발한 이른바 ‘굿모닝시티 사건’ 등을 계기³⁾로 제정된 법률로, 일정한 용도 및 규모 이상의 건축물에 대한 분양 규제를 통해 건축물 분양과정의 투명성과 거래의 안전성을 확보하여 수분양자를 보호하는 것을 목적으로 함⁴⁾.

3) 「건축물의 분양에 관한 법률」의 제정 배경(국토교통부, 「건축물 분양제도 업무편람」(2020. 5.)

- 건축물이 불투명한 상태에서 건축사업자가 이를 분양하거나, 허위·과장 광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인해 피해자가 다수 발생하여 사회적인 문제로 대두됨에 따라, 일정한 용도 및 규모 이상의 건축물에 대하여는 분양시 규제가 필요

<건축물 분양과정에서 발생하는 피해 유형>

- 건축허가전 사업미확정 상태에서 분양(예 : 굿모닝시티 사건)
- 분양사업자의 도덕적 해이 : 착공지연, 자금유용, 고의부도, 2중 계약 등
- 부당 분양광고(장래 수익성 과장, 분양청약을 허위 등), 공사중단·지연 등
- * 굿모닝시티 사건(2003.6.) : 대지소유권 미확보 등 상태에서 상가 분양 후 분양대금을 다른 용도로 사용(3,200명, 3,735억원) 피해사례 발생
- 주택·콘도·아파트형공장 등은 개별 법률에서 분양받은 자의 보호를 위하여 분양절차와 기준을 규정하고 있었으나, 상가 등의 일반건축물은 분양받은 자의 권리를 보호하는 제도적 장치가 없어 피해가 일어날 가능성이 늘 있어 왔음
- 부동산 시장이 우리의 경제성장과 더불어 지속적으로 발전하기 위해서는 건축물의 분양과정이 투명해지고, 거래의 안정성이 확보되어야 한다는 공감대가 형성됨에 따라 법 제정 필요성 대두

「건축물분양법」은 주택 외 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물 또는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물로서 「건축법」에 따른 사용승인 전에 분양하는 건축물 일부에 적용되며⁵⁾, 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 “건축물분양법 시행령”이라 함) 제2조⁶⁾에 따라 30실 이상의 오피스텔 또는 생활숙박시설 등이 주요 규율 대상에 해당함.

4) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제1조(목적) 이 법은 건축물의 분양 절차 및 방법에 관한 사항을 정함으로써 건축물 분양과정의 투명성과 거래의 안전성을 확보하여 분양받는 자를 보호하고 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

5) 「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

6) 「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)

「건축물분양법」 제5조⁷⁾는 분양사업자로 하여금 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자에게 신고하도록 규정⁸⁾하고 있고, 「건축물분양법」 제6조는 분양 광고의 절차와 준수 사항 등 허위·과장광고를 방지하기 위한 사항을 규정하는 등 소비자 보호를 위한 제도를 규정하고 있음.

이와 아울러 「건축물분양법」 제7조⁹⁾는 분양사업자가 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 설계변경을 하려는 경우의 절차를 규정하고 있는데, 중요 설계변경을 하려는 경우 분양사업자는 수분양자 전원의 동의를 받아야 하고(제1항),

제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우 분양사업자는 미리 그

7) 「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.

「건축법」

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

8) 분양신고는 분양사업자의 파산·부도 등의 사고로부터 분양받은 자를 보호하기 위한 제도임.

※ 건축물의 분양 주요절차: 분양신고(→허가권자) ⇒ 수리 통보 ⇒ 분양광고 ⇒ 분양

9) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제7조(설계의 변경) ① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감(增減) 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.

② 분양사업자는 제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 알려야 한다.

내용을 수분양자 전원에게 알려야 함(제2항).

〈표 1〉 분양한 건축물에 대한 사용승인 전 설계변경 관련 규정

구분	항목
분양받은 자의 전원 동의사항 (건축물분양법 시행령 제10조)	① 건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경 ② 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경 (「공간정보관리법」 제2조제4호의2에 따른 지적확정측량에 따라 대지지분이 2% 이내로 감소하는 경우로서 대지지분의 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우 제외) ③ 내장재료 및 외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가시 재료와 동등 또는 그 이상이라고 판단한 변경은 제외) ④ 용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로의 변경은 제외) ⑤ 난방기기·냉방기기 등 주요 설비를 변경하여 건축물 사용 가격의 인상을 초래하는 변경 ⑥ 층수가 증감되는 경우 ⑦ 연면적이 10퍼센트 이상 증감되는 경우
분양받은 자 전원에 대한 통보 의무사항 (건축물분양법 시행규칙 제8조제2항)	① 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 않는 범위에서 내부구조의 위치변경(변경되는 부분의 면적이 건축허가 받은 연면적의 3% 이상인 경우에 한함) ② 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 않는 건축물의 배치 조정 ③ 내장재료 및 외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가시 재료와 동등 또는 그 이상이라고 판단한 변경) ④ 부속 건축물 및 그 용도의 변경(위치변경은 제외) ⑤ 구분소유되는 분양구획의 용도변경(「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로 변경되는 경우) ⑥ 연면적이 10퍼센트 미만으로 증감되는 경우 ⑦ 「공간정보관리법」 제2조제4호의2에 따른 지적확정측량에 따라 대지지분이 2퍼센트 이내로 감소하는 경우로서 대지지분의 감소가 부득이하다고 허가권자가 인정하는 경우

이와 같이 분양사업자가 건축물 분양 후 사용승인 전 중요 설계변경을 하려는 경우 수분양자 전원의 동의를 받아야 하도록 규정한 것은 수분양자의 부담이 증가하거나 피해가 발생할 수 있는 사항에 대하여 분양사업자와 수분양자의 이해관계를 설계변경 전에 조정하도록 함으로써, 당사자 간의 법률관계를 명확히 하기 위한 취지로 이해됨¹⁰⁾.

수분양자 전원의 동의를 요건으로 하는 경우 다양한 소유자의 의사를 균형적으로 반영할 수 있는 장점이 있는 한편, 수분양자 대부분이 동의하더라도 일부 수분양자의 동의를 확보하지 못하면 설계변경 추진이 곤란해지는 등 효율성이 제약되는 측면이 있음.

이와 관련하여, 「건축물분양법」 제정(2004. 10. 22. 제정, 2005. 4. 23. 시행) 이후 생활숙박시설 또는 공유형 오피스 등 새로운 유형의 부동산 상품이 나타나고 오피스텔 및 상가 등 수익형 부동산의 공급이 확대되는 과정에서 시공여건이나 소비자의 요구 등을 반영한 설계변경 수요가 증가하고 있는 반면,

현실적으로 수분양자 전원의 동의를 확보하는 것은 다양한 사유로 인해 곤란한 경우¹¹⁾가 있음에도 「건축물분양법」의 동의를 규정은 당초의 수분양자 보호에 초점을 두고 있어 지나치게 엄격한 측면이 있다는 문제가 제기되고 있음.

10) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙」 제8조제1항은 분양받은 자의 동의를 얻는 방법·절차와 관련하여 내용증명 송달·교부 및 서면동의 원칙 등을 규정하고 있음.

「건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙」

제8조(설계의 변경) ① 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제7조제1항에 따른 분양받은 자의 동의는 다음 각 호의 방법으로 하여야 한다.

1. 서면동의의 방법으로 할 것. 이 경우 분양받은 자의 주소 또는居所(居所)가 분명하지 아니하거나 그 밖의 사유로 동의를 받기 어려울 때에는 허가권자에게 그 사유를 증명하는 서류를 제출하여야 한다.
 2. 동의를 구하기 전에 해당 설계변경을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 「우편법 시행규칙」 제25조제1항제4호가목에 따른 내용증명(이하 “내용증명”이라 한다) 우편으로 보내거나 직접 내줄 것
- 11) 국토교통부에 따르면, 수분양자의 주소변경 또는 해외일시거주 등으로 수분양자와의 연락이 곤란한 경우가 있는 한편, 수분양자가 동의를 조건으로 분양사업자에게 과도한 요구사항을 제시하는 등 규정을 악용하는 사례도 발생하고 있음.

또한, 내진성능보강 등 건축물의 안전을 강화하기 위하여 구조변경을 계획하거나 생활숙박시설의 합법적 사용을 위한 용도변경을 추진¹²⁾하는 등 사회적 안전이나 질서유지 등의 목적과 관련된 설계변경의 경우에도 수분양자 전원의 동의가 필요하여 관련 사업의 원활하고 신속한 추진을 저해한다는 지적이 있음.

아울러, 「건축물분양법」 상 수분양자 전원의 동의 요건은 다른 입법에 비해서도 엄격한 측면이 있어 형평성이 저해된다는 의견도 제기되고 있음.

예를 들어, 「주택법 시행규칙」 제13조¹³⁾에 따르면 주택건설사업 또는 대지조성사업 등의 사업계획승인권자¹⁴⁾는 사업주체가 입주자 모집

12) 생활숙박시설은 숙박시설로서 주택에 비해 세제, 금융, 건축기준 등의 측면에서 규제가 완화되어 적용되는데, 부동산경기 과열 시기에 생활숙박시설이 편법 주거상품으로 오용되는 사례가 있었으며, 이에 대해 정부는 생활숙박시설의 관리를 강화하고 기존 생숙의 용도변경 등을 통해 합법적 사용을 유도하고자 2021년 「생활형숙박시설 불법전용 방지 방안」(2021. 4. 14.)에 이어 2024년 「생활숙박시설 합법사용 지원방안」(2024. 10. 16.)을 발표한 바 있음.

13) 「주택법 시행규칙」

제13조(사업계획의 변경승인신청 등) ③ 사업계획승인권자는 사업주체가 입주자 모집공고(법 제5조제2항 및 제3항에 따른 사업주체가 주택을 건설하는 경우에는 법 제15조제1항 또는 제3항에 따른 사업계획승인을 말한다. 이하 이 조에서 같다)를 한 후에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업계획의 변경을 승인해서는 아니 된다. 다만, 사업주체가 미리 입주예정자(법 제15조제3항에 따라 주택단지를 공구별로 건설·공급하여 기존 공구에 입주자가 있는 경우 제2호에 대해서는 그 입주자를 포함한다. 이하 이 항 및 제4항에서 같다)에게 사업계획의 변경에 관한 사항을 통보하여 입주예정자 80퍼센트 이상의 동의를 받은 경우에는 예외로 한다.

1. 주택(공급계약이 체결된 주택만 해당한다)의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액
2. 호당 또는 세대당 주택공급면적(바닥면적에 산입되는 면적으로서 사업주체가 공급하는 주택의 면적을 말한다. 이하 같다) 및 대지지분의 변경. (단서 및 각 목 생략)

14) 「주택법」

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. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일

공고를 한 후에는 원칙적으로 주택의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액 등에 해당하는 사업계획변경을 승인해서는 아니 되나, 사업주체가 입주예정자 ‘80퍼센트’ 이상의 동의를 받은 경우에는 사업계획변경을 승인하는 것이 가능하도록 규정되어 있음.

〈표 2〉 소유자 등의 동의 필요사항에 대한 동의 요건 관련 입법례

구분	「주택법 시행규칙」	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」		「도시 및 주거환경정비법」
관련 조항	제13조	제15조	제47조	제14조제1항
동의 필요사항	입주자 모집 공고 후 사업계획의 변경 ^{주)} 승인 신청	공용부분의 변경	재건축	정비계획의 변경 요청
동의 요건	입주예정자 80퍼센트 이상의 동의	구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의	구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의	토지등소유자 (조합이 설립된 경우에는 조합원) 3분의 2 이상의 동의

주) 공급계약이 체결된 주택의 공급가격에 변경을 초래하는 사업비의 증액 또는 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지지분의 변경에 해당하는 사업계획의 변경

또한, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조¹⁵⁾에 따르면,

건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

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

15) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제15조(공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. (단서 및 각 호 생략)

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “구분소유권”이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

집합건물의 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 설립되는 관리단의 집회¹⁶⁾에서 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권¹⁷⁾의 3분의 2 이상의 결의로써 결정하는 것이 가능하고,

같은 법 제47조¹⁸⁾에 따르면, 구분소유권의 목적인 건물에 대하여 재건축을 결의하려는 경우 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정하는 것이 가능하도록 규정되어 있음.

이에 개정안은 부동산 환경의 변화와 관련 입법례 등을 고려하여 「건축물분양법」 상 중요 설계변경 사항의 동의 요건을 완화하려는 것으로,

4. “공용부분”이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.

16) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제23조(관리단의 당연 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

제9조의3(분양자의 관리의무 등) ③ 분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 대통령령으로 정하는 바에 따라 구분소유자에게 통지하여야 한다.

17) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제37조(의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 제12조에 규정된 지분비율에 따른다.

제12조(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

18) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제47조(재건축 결의) ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. (단서 생략)

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다. 다만, 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 재건축 결의는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의에 따른다.

「주택법 시행규칙」 등과 유사하게 최소 동의율을 80% 이상으로 설정하여 대표성을 확보하고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 의결권 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.

〈표 3〉 중요 설계변경에 대한 주요 개정사항(안 제7조제1항)

구분	현행법	개정안	비고
중요 설계변경의 범위	◦ 건축물의 <u>면적 또는 총수의 증가</u> 등	◦ 건축물의 <u>면적, 총수의 증감 및 용도의 변경</u> 등	「건축물분양법 시행령」 제10조제4호 : ‘용도변경’을 “대통령령으로 정하는 설계변경”으로 명시
동의 요건	◦ 수분양자 전원 의 동의	◦ 수분양자 80% 이상 의 동의	「주택법 시행규칙」 : 입주예정자 80% 이상 의 동의 * 입주자 모집 공고 후 사업계획의 변경승인 신청 시
		◦ 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상 ※ 이상 2가지 요건 모두 충족 필요	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 : 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 의 결의 * 재건축 결의 시

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

첫째, 안 제7조제1항은 중요 설계변경의 범위로서 현행법에 더하여 “용도의 변경”을 추가하고 있는데, 현행법 제7조제1항의 위임을 받은 현행 「건축물분양법 시행령」 제10조제4호19)에서 “용도변경”을 중요 설계변경으로 명시하고 있어 개정안은 상향 입법의 측면이 있고,

안 제7조의220)에서 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 전용 면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상”이 되어야 한다고 규정하고

19) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제10조(설계의 변경) 법 제7조제1항에서 “대통령령으로 정하는 설계변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다.

4. 용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로의 변경은 제외한다)

20) 「개정안」

제7조의2(설계의 변경에 따른 분양계약의 해지) 제7조제1항에 따른 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고를 할 수 없게 되어 제6조제1항에 따른 분양 광고에 포함된 용도대로 건축물을 사용하지 못하게 된 자(설계변경에 동의하지 아니한 자에 한정한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양사업자에게 분양계약의 해지를 요청할 수 있다. 이 경우 분양계약의 해지를 요청받은 분양사업자는 파산 등 대통령령으로 정하는 사유가 없으면 이를 거절하지 못한다.

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.

국토교통부는 중요 설계변경에 대한 수분양자 전원의 동의를 확보하는 것이 현실적으로 어렵다는 점에서 수분양자의 동의 요건을 합리화하려는 개정안에 동의하는 입장으로, 「주택법 시행규칙」과 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 다른 법령과 비교할 때 개정안의 ‘최소 동의율 4/5’ 및 ‘전용면적 2/3 이상’ 요건은 타당한 수준으로 판단된다는 의견임.

한편, 개정안의 ‘전용면적 2/3 이상’ 요건과 관련하여, 국토교통부는 분양사업자가 “분양신고한 전체 물량”이 아닌 “실제 분양된 물량” 기준으로 동의율을 판단할 필요가 있다는 점에서 문언의 의미를 명확하게 하기 위하여 일부 자구 수정이 필요하다는 의견임²¹⁾.

21) 국토교통부의 수정의견

개 정 안	수 정 의 견
제7조(설계의 변경) ① ----- --, 층수의 증감(增減) 및 용도의 변경----- -----분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용 면적의 3분의 2 이상이어야 한다.	제7조(설계의 변경) ① ----- --, 층수의 증감(增減) 및 용도의 변경----- -----분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 분양 한 전용면적의 3분의 2 이상이어야 한다.

한국부동산개발협회²²⁾는 미분양률을 고려하는 경우 ‘전용면적 2/3 이상’ 요건으로 인하여 개정의 실효성이 저하될 수 있으므로²³⁾ ‘전용면적 2/3 이상’ 요건을 삭제하거나 국토교통부의 의견과 마찬가지로 미분양된 부분이 전체 전용면적 산정 기준에서 제외되도록 할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

법무부는 분양받은 자 전원의 동의 요건이 변경되는 경우, 전원 동의 요건을 위반하여 설계변경을 한 자를 벌칙에 처하도록 규정하고 있는 현행 「건축물분양법」 제10조제2항제6호²⁴⁾의 규정이 개정안의 내용과 호응되도록 수정할 필요가 있다는 의견임.

22) 부동산개발업의 건전하고 투명한 발전 및 시행업체의 권익 향상을 도모하기 위한 협회로 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제29조에 따라 국토교통부장관으로부터 설립인가를 받은 법정단체임.

23) 한국부동산개발협회는 다음 예시와 같이 미분양이 있는 사업장의 경우 개정안에 따라 최소 동의를 충족하더라도 전용면적 기준 2/3은 충족하는 것이 불가능할 수 있다는 설명임.

구분	분양받은 자의 5분의 4 이상 요건: 충족(80%)	전체 전용면적의 3분의 2 이상 요건: 불충족(40%)
- 전체 분양신고 물량: 1,000호실 - 분양 물량: 500호실 - 미분양 물량: 500호실	전체 1,000호실 미분양 500호실 분양 500호실 미동의 100호실 동의 400호실	전체 1,000호실 동의 400호실

※ 자료: 한국부동산개발협회 제출자료를 바탕으로 재작성

24) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제10조(벌칙) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

6. 제7조제1항 또는 제2항을 위반하여 분양받은 자 전원에게 동의를 받지 아니하거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자

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

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	제7조의2(설계의 변경에 따른 분양계약의 해지) 제7조제1항에 따른 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고할 수 없게 되어 제6조제1항에 따른 분양 광고에 포함된 용도대로 건축물을 사용하지 못하게 된 자(설계변경에 동의하지 아니한 자에 한정한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양사업자에게 분양계약의 해지를 요청할 수 있다. 이 경우 분양계약의 해지를 요청받은 분양사업자는 파산 등 대통령령으로 정하는 사유가 없으면 이를 거절하지 못한다.
제10조(벌칙) ① (생 략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 6. (생 략) <u><신 설></u>	제10조(벌칙) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. 제7조의2 후단을 위반하여 계약의 해지를 거절한 분양사업자

안 제7조의2는 안 제7조제1항에 따른 설계의 변경으로 인하여 다른 법령에 따른 인가·허가·면허 등을 받거나 등록·신고를 할 수 없게 되어 현행법 제6조제1항²⁵⁾에 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.

25) 「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.

국토교통부는 수분양자의 피해를 최소화할 수 있도록 설계변경에 동의하지 아니한 자에게 계약해지 요구권을 부여할 필요가 있고,

이와 같은 권리가 계약 해지의 빌미로 악용될 우려 등을 고려할 때 개정안과 같이 건축물의 일부 용도변경 등으로 인하여 건축물을 분양 받은 용도로 사용하는 것이 불가한 자²⁶⁾에 한하여 계약해지 요구권을 제한적으로 부여하는 것이 타당하다는 의견임.

한편, 한국부동산개발협회는 수분양자의 권익 보호를 위한 개정안의 취지에 공감하면서도, 계약해지 요구권으로 인해 이미 설계변경에 동의한 수분양자의 동의 철회 후 해지 요구가 발생하여 사업추진이 지연·중단되거나 계약해지 요구권이 오남용되는 등 개정안의 취지에 역행하는 시장 혼선이 발생할 우려가 있고,

26) 국토교통부에 따르면, 당초 건축물 전체가 생활숙박시설이었으나, 일부 호실을 오피스텔로 용도변경한 결과, 남은 호실로는 숙박업 신고기준(①객실이 독립된 층 또는 ②30실 이상 또는 ③건물 연면적의 1/3 이상) 미달로 숙박업 신고가 불가한 경우 남은 호실의 수분양자가 이러한 사례에 해당할 수 있다는 설명임.

「공중위생관리법」

제3조(공중위생영업의 신고 및 폐업신고) ① 공중위생영업을 하고자 하는 자는 공중위생영업의 종류별로 보건복지부령이 정하는 시설 및 설비를 갖추고 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다. 보건복지부령이 정하는 중요사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

「공중위생관리법 시행규칙」

제2조(시설 및 설비기준) 「공중위생관리법」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항에 따른 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준은 별표 1과 같다.

「공중위생관리법 시행규칙」 [별표 1] 공중위생영업의 종류별 시설 및 설비기준(제2조 관련)

II. 개별기준

1. 숙박업

다. 건물의 일부를 대상으로 하는 숙박업은 객실이 독립된 층으로 이루어지거나 객실 수가 30개 이상 또는 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상이어야 한다. 다만, 지역적 여건 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 객실 수 및 면적 기준을 완화하여 정할 수 있다.

안 제7조의2 전단에 따르면 용도변경의 가능성만으로도 계약해지 요구권이 폭넓게 부여되는 것으로 이해될 소지가 있고 이 경우 분양사업자에게 위험과 부담이 과도하게 부과될 수 있으므로, 대통령령에 용도변경이 실제로 완료된 경우에만 계약해지 요구권이 인정되도록 명확히 규정하는 등, 면밀한 제도 운용이 필요하다는 의견임.

법무부는 안 제10조제2항제7호의 벌칙 규정과 관련하여 분양받은 자의 권리를 보다 두텁게 보호하려는 입법 취지에 공감하면서도, 분양사업자에게 계약해지 이행 의무를 부여하고 이를 위반하면 형사처벌할 경우 형벌의 최후수단성이나 보충성에 반할 우려가 있고, 계약 해지를 거절한 자를 형사처벌하는 입법례도 찾기 어려우므로, 충분한 검토가 필요하다는 의견임.

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

현 행	개 정 안
<신 설>	제8조의2(분양 관련 자료의 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 따른 건축물의 분양과 관련된 정보를 종합적으로 관리하기 위하여 분양현황 등 필요한 자료를 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양사업자 및 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 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.
<신 설>	제8조의3(업무의 위탁) 국토교통부장관은 제8조의2제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있다.

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 분양사

업자 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 정보관리 체계의 구축·운영 업무와 관련하여 국토교통부장관이 해당 업무를 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있도록 권한을 명시하려는 것임.

「주택법」 제88조²⁷⁾에 따라 주택의 건설·공급·관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하기 위한 주택공급통계정보시스템(HIS²⁸⁾)이 구축되어 주기적으로 통계가 생성·관리되고 있으며, 해당 통계는 주택공급정책의 기초자료와 공동주택의 관리 효율화를 위한 정책자료 등으로 활용되고 있음.

27) 「주택법」

제88조(주택정책 관련 자료 등의 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 적절한 주택 정책의 수립 및 시행을 위하여 주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 건설·공급·관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 이 법에 규정된 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따른 주택 관련 정보를 종합관리하기 위하여 필요한 자료를 관련 기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

③ 사업주체 또는 관리주체는 주택을 건설·공급·관리할 때 이 법과 이 법에 따른 명령에 따라 필요한 주택의 소유 여부 확인, 입주자의 자격 확인 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 관련 기관·단체 등에 자료 제공 또는 확인을 요청할 수 있다.

28) HIS; Housing Information System. 주택공급통계정보시스템의 개요는 ‘참고’ 참조.

한편, 주택 외 건축물은 지속적으로 증가하는 추세²⁹⁾이고 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)³⁰⁾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 이해되며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 찬성하는 입장임.

참고로, 국토교통부에 따르면 개정안의 정보관리체계는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사가 건축물의 분양신고내역

29) <건축물의 용도별 현황에 따른 비중>

구 분	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
주거용	64.3%	63.8%	63.3%	62.7%	62.2%	61.9%
상업용	17.7%	17.9%	18.1%	18.3%	18.6%	18.8%
공업용 등 기타	18.0%	18.3%	18.6%	19.0%	19.1%	19.3%
전 체	(719.2만 동)	(724.3만 동)	(727.5만 동)	(731.4만 동)	(735.4만 동)	(739.1만 동)

주) 건축행정시스템(세움터)의 건축물대장에 등재된 건축물 기준

※ 자료 : 국토교통부

30) 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF; Project Financing)은 해당 개발사업의 미래 현금 흐름을 담보로 자금을 조달하는 방식으로, 개발 이후 발생하는 분양 수익 등을 통해 자금을 상환하는 구조임. 이러한 방식은 사업자가 초기 자본 부담을 최소화하면서 대규모 프로젝트를 진행할 수 있다는 점에서 주택건설사업 등 부동산개발사업의 주요 수단으로 활용되고 있음.

(면적·호실, 용도, 신탁 현황 등)과 분양·미분양 현황(분양률) 등의 정보를 광역 단위로 관리하고 국토교통부에서 전국의 자료를 종합하여 통계를 관리하는 체계가 될 것으로 보임.

이와 관련하여, 국토교통부는 개정안에 따른 정보관리체계의 법적 근거가 마련되면 분양신고를 포함하여 건축행정 업무 전반을 관리하는 건축행정시스템(세움터)의 기능 개선을 통해 해당 정보관리체계에 대한 효율적이고 신속한 구축·운영이 가능하다는 의견이며, 국회예산정책처는 이와 같은 세움터의 기능 고도화 및 정보관리체계 운영 비용을 향후 5년간 8억 6,900만원³¹⁾으로 추계하고 있음.

문 의 처
02)6788-5578

31) < 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년 >

(단위: 백만원)

구 분	2026	2027	2028	2029	2030	합계
시스템 구축비용	220	-	-	-	-	220
유지보수비용	-	-	22	22	23	67
운영관리비용	-	138	143	148	154	582
합계	220	138	165	171	177	869

주: 개정안의 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 사업계획안을 바탕으로 추산한 사항으로, 실제 사업계획이 확정될 경우 소요비용은 달라질 수 있음.

※ 자료: 「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안(염태영의원 대표발의, 제2207922호)에 대한 비용추계서(25B0666)」, 국회예산정책처

□ 주택공급통계정보시스템 개요

- (목적) 신뢰성 있는 주택공급통계정보 생산 및 정확한 시장 진단·분석으로 주택정책 수립 업무 지원
- (근거) 「주택법」 제88조, 제89조, 동법 시행령 제89조, 제91조
- 기존 LH에서 부동산원으로 위탁운영기관 변경('22.1월~)

□ 통계생산 및 지원내용

통계명	공표주기	국가승인통계	생산방법
주택건설실적 (인허가·착공·준공·분양(승인))	매월	○	(시군구) 세움터 자료 전환 및 통계기초자료 입력 (시도) 세부 자료 집계 및 마감 (국토부) 시도자료를 기초로 전국 자료 생산 (분양승인) : (한국부동산원 분양자료 + 지자체 승인공문) 참고하여 한국부동산원에서 직접 입력
미분양	매월	○	국토부 취합 송부자료를 기반으로 한국부동산원에서 작성지원 - 재구축 완료 시 HIS를 통한 시군구별 미분양주택 현황 입력 및 집계
아파트주거환경	매년	○	세움터 건축물정보 일부 연계 및 지자체 입력
멸실주택	매년	○	세움터 멸실대장을 기초로 지자체 및 통계청 검증 후 생산

□ 주택건설실적 통계 개요

- (통계명) 주택건설실적통계
- (통계작성기관/부서명) 국토교통부/주택정책과
- (작성주기) 매월
- (공표주기) 매월 말(전월 통계 발표)
- (목적) 주택경기변화에 대한 효과적인 주택정책 수립을 위해 주택관련 기초자료 수집, 가공, 분석하여 지역별, 용도별 주택 물량 신속하고 정확하게 제공

○ (통계작성 체계 및 절차)

구분	절차	내용
세움터	주택건설 민원 승인(시도, 시군구)	건설실적 민원 세움터를 통해 온라인 승인
	세움터 자료 연계	세움터 요약자료 생성·정리 하여 HIS로 자료 전송 - 연계내용 : 인허가, 착공, 사용승인
HIS	세움터 연계자료 전환 (시군구, 공공기관)	세움터 연계자료 전환 및 통계기초자료 입력
	월보담당자 월마감(시도)	시군구단위로 집계된 자료 시도단위로 마감
	주택건설실적 월간 통계 생성 (국토부, 한국부동산원)	시도단위로 집계된 건설실적자료 전국단위로 통계 생산

□ 미분양 통계 개요

- (통계작성기관/부서명) 국토교통부/주택정책과
- (작성주기) 매월
- (공표주기) 매월 말(전월 통계 발표)
- (목적) 매월 전국 및 지역별 미분양 주택현황 파악하여 주택 공급정책의 기초자료로 활용
- (통계작성 체계 및 절차)

절차	내용	기관
분양업체	기준 월 기초자료(미분양) 자치단체 신고	분양업체
시·군·구 미분양 자료	시·군·구별 기준 월 분양업체가 신고한 미분양 자료 취합	시·군·구
시·도 미분양 자료	관할 지자체에서 신고한 미분양 자료 취합	시·도
전국자료 검증 및 취합	전국 월 자료 취합 및 검증	국토교통부
최종검토, 통계표 작성	미분양주택현황 취합통계 최종검토 및 보완사항 반영	국토교통부
보도자료 작성지원	국토부 통계표 기준 미분양 보도자료 작성 지원(미분양)	한국부동산원
최종확정 및 보도자료 공표	국토부 통계누리 및 코시스 자료 전달	국토교통부

□ 아파트주거환경 통계 개요

- (통계작성기관/부서명) 국토교통부/주택건설공급과
- (작성 및 공표주기) 1년
- (목적) 공동주택의 규모, 층수, 구조현황, 편의시설 배치 및 규모, 주거밀도의 적정성 등을 조사분석하여 공동주택 관리의 효율화를 위한 정책자료로 활용
- (통계작성 체계 및 절차)

절차	내용	기관
사전검토	통계조사 양식 및 내용, 조사방법 등 조사실시 전 사전 검토 실시	국토교통부
조사요청	시도를 통하여 전국 시군구에 통계작성 요청 공문 시행	국토교통부 → 시도 → 시군구
조사실시	시군구에서 사업승인 및 사용검사 시 제출된 서류 등을 통하여 조사 실시	시군구
통계자료 제출	시도에서 시군구 자료를 취합 및 검증 후 국토부로 제출	시군구 → 시도 → 국토교통부
통계자료 오류검증 및 분석	집계된 통계자료 검증 및 분석을 통해 25개 분석 장표 생성	한국부동산원
통계자료 최종 검증 및 확정	최종 공표할 통계자료 검증 및 확정	국토교통부