



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 사업계획승인 전 전본주택 건설 금지 》

■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2210298호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 사업계획승인 전의 견본주택 건설 금지 (안 제15조제7항 및 제104조제4호의6 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 정준호의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 1.

다. 회 부 일 : 2025. 5. 2.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택 판매촉진을 위한 건본주택 건설과 관련하여 사업계획 승인 이후 사업계획승인의 내용과 동일한 건본주택을 건설하는 것을 전제로 하고 있음.

그런데 최근 일부 시행사가 사업계획승인을 받지 않은 상태에서 건본주택을 통한 홍보를 하면서, 해당 행위를 주택판매나 조합원 모집이 아닌 사업추진을 위한 임의단체 가입자 모집으로 서류를 꾸려 범망을 우회하고 있음.

이로 인해 사업계획도 확정되지 않은 상황에서 관련 법을 잘 모르는 입주희망자들이 계약금인 줄 알고 납부한 금액을 돌려받지 못하는 등 피해 발생이 우려되는 상황임.

이에 사업계획승인을 받기 전에는 건본주택을 건설할 수 없도록 하고 위반 시 처벌하도록 명확하게 규정하여 사업확정이 되지 않은 상황에서 건본주택을 통해 입주 희망자를 기망하는 행위를 방지하려는 것임(안 제15조제7항 및 제104조제4호의6 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 사업계획승인 전의 견본주택 건설 금지(안 제15조제7항 및 제104조제4호의6 신설)

현행	개정안
제15조(사업계획의 승인) ① ~ ⑥ (생략) <u><신설></u>	제15조(사업계획의 승인) ① ~ ⑥ (현행과 같음) <u>⑦ 주택건설사업을 시행하려는 자는 제1항 또는 제3항에 따른 사업계획 승인을 받기 전에 제60조에 따른 견본주택을 건설하여서는 아니 된다.</u>
제104조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 4의5. (생략) <u><신설></u>	제104조(벌칙) ----- ----- ----- 1. ~ 4의5. (현행과 같음) 4의6. 제15조제7항을 위반하여 사업 <u>계획승인을 받기 전에 견본주택을 건설한 자</u>
5. ~ 14. (생략)	5. ~ 14. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행 「주택법」에 견본주택을 건설할 수 있는 시점에 관한 명문의 규정은 없음.

그러나, 사업주체는 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구를 ‘사업계획승인의 내용과 같은 것으로’ 시공·설치하여야 하고(제60조제1항1)), ‘사업계획승인을 받은’ 평면도 및 시방서가 견본주택에 비치되어 있어야 하며(제60조제3항2)), 이들 의무에 위반하여 견본주택을 건설 또는 유지·관리한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다(제102조제16호3))는 점에서 견본주택의 건설은 ‘사업계획승인을 받은 후’에 완료되어야 하는 것으로 해석됨.

그런데, 개정안의 제안이유에서 언급하고 있는 바와 같이, 사업계획승인을 받지 않은 상태에서 견본주택을 건설하고 일반 분양처럼 홍보하면서 임의단체 가입의 형식으로 서류를 작성하게 하여 지역주택조합 가입자를 모집함으로써 입주 희망자가 분양 계약금으로 납부한 금액을 돌려

1) 「주택법」

제60조(견본주택의 건축기준) ① 사업주체가 주택의 판매촉진을 위하여 견본주택을 건설하려는 경우 견본주택의 내부에 사용하는 마감자재 및 가구는 제15조에 따른 사업계획승인의 내용과 같은 것으로 시공·설치하여야 한다.

2) 「주택법」

제60조(견본주택의 건축기준) ③ 견본주택에는 마감자재 목록표와 제15조에 따라 사업계획승인을 받은 서류 중 평면도와 시방서(示方書)를 갖추 두어야 하며, 견본주택의 배치·구조 및 유지관리 등은 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞아야 한다.

3) 「주택법」

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

16. 제60조제1항 또는 제3항을 위반하여 견본주택을 건설하거나 유지관리한 자

받지 못하는 등 피해가 우려되는 사례가 발생하고 있다는 지적이 있음.⁴⁾

이에 개정안은 주택건설사업을 시행하려는 자가 사업계획 승인을 받기 전에는 건본주택을 건설할 수 없도록 하고(안 제15조제7항), 이를 위반하여 사업계획승인을 받기 전에 건본주택을 건설한 자를 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하려는 것임(안 제104조제4호의6).

개정안은 사업계획에 없거나 사업계획과 다른 내용의 건본주택을 짓고 이를 토대로 분양계약 체결로 유인하는 사전 마케팅을 차단함으로써 소비자 보호를 강화하고 시행자의 책임성을 확보하는 긍정적인 측면이 있을 것으로 보임.

그와 아울러, 건본주택을 사업계획승인에 맞추어 사전에 건설하지 못하고 승인 시점부터 건본주택을 건설⁵⁾하기 시작함에 따라 주택공급이 순차적으로 지연되거나 입주자모집 시기⁶⁾에 맞추어 건본주택을 홍보에

4) 개정안 제안이유 및 주요내용, 대한경제 2025.5.15. 기사(“승인도 안 났는데 홍보부터?” 지역주택조합 건본주택 불법 운영 막는다) 참조

5) 국토교통부에 따르면 건본주택 건설에 6개월 이상이 소요됨.

6) 「주택공급에 관한 규칙」

제15조(입주자모집 시기) ① 사업주체(영 제16조에 따라 토지소유자 및 등록사업자가 공동사업주체인 경우에는 등록사업자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 착공과 동시에 입주자를 모집할 수 있다.

1. 주택이 건설되는 대지의 소유권을 확보할 것
2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기관으로부터 「주택도시보증법 시행령」 제21조제1항제1호에 따른 분양보증(이하 “분양보증”이라 한다)을 받을 것

활용하지 못하는 등 사업자의 부담이 발생할 가능성도 없지 않을 것으로 생각됨.

따라서, 개정안은 소비자 보호 강화의 필요성과 사업자의 부담 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 판단됨.

국토교통부는 수분양자에 대한 기망행위를 방지하려는 개정안의 취지에 공감하면서도, 일반적인 주택건설사업 일정을 고려할 때 사업계획 승인 이후에 건본주택을 건설해서는 주택 판매를 촉진하기 위한 분양 홍보를 적기에 하기 어렵고, 일정 지연에 따른 사업 기간 및 비용 부담의 증가가 우려된다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

문 의 처
02)6788-5576

가. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

나. 「보험업법」 제2조제5호에 따른 보험회사(같은 법 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 영위하는 보험회사만 해당한다) 중 국토교통부장관이 지정하는 보험회사