

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

(손명수의원 대표발의)

의안 번호	13393
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 30.

발 의 자 : 손명수 · 조계원 · 문진석
안태준 · 황명선 · 정준호
허성무 · 염태영 · 송기현
복기왕 · 홍기원 의원
(11인)

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 피해를 예방하려는 것임.

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).

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조의5부터 제6조의8까지 및 제9조의4를 각각 다음과 같이 신설한다.

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.

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.

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.

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·단체에 예산의 범위에서 위탁받은 업무의 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

제9조의4(표시·광고에 대한 시정조치) 분양사업자등이 제6조의7제1항을 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.

제10조제1항 중 “제5조제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한”을 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항에 제4호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제5조제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자
2. 제6조의6제1항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거

나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위를 한 자

4의2. 제6조의7제1항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 분양사업자등

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 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.

제12조제2항 및 제3항을 각각 제5항 및 제6항으로 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(중전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제5항까지”로 한다.

② 제6조의6제2항을 위반하여 제6조의6제1항 각 호의 행위를 하도록 강요한 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.

③ 제6조의6제1항제3호를 위반하여 상대방이 건축물을 분양받을 의사 없음에 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

부 칙

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.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제6조의5(건축물 분양업무의 대</u> <u>행) ① 분양사업자는 건축물을</u> <u>효율적으로 분양하기 위하여</u> <u>필요하다고 인정하는 경우 건</u> <u>축물의 분양업무 일부를 제3자</u> <u>로 하여금 대행하게 할 수 있</u> <u>다. 이 경우 분양업무를 대행하</u> <u>는 자는 분양사업자의 동의를</u> <u>받은 경우에 한정하여 업무를</u> <u>재위탁할 수 있다.</u> <u>② 제1항에도 불구하고 분양계</u> <u>약 체결 및 분양 관련 상담 등</u> <u>국토교통부령으로 정하는 업무</u> <u>를 대행하게 하거나 재위탁하</u> <u>는 경우에는 다음 각 호의 어</u> <u>느 하나에 해당하는 자(이하</u> <u>“분양대행자”라 한다)에게 대행</u> <u>하게 하거나 재위탁하여야 한</u> <u>다.</u> <u>1. 「주택법」 제4조에 따라 등</u> <u>록한 주택건설사업자</u> <u>2. 「건설산업기본법」 제2조제</u> <u>7호에 따른 건설사업자로서</u>

<신 설>

대통령령으로 정하는 자

3. 「도시 및 주거환경정비법」

제102조에 따른 정비사업전문
관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및

육성에 관한 법률」 제2조제4
호에 따른 등록사업자

5. 「공인중개사법」 제9조에

따른 개업공인중개사

6. 다른 법률에 따라 등록하거

나 인가 또는 허가를 받은 자

로서 대통령령으로 정하는 자

③ 분양사업자는 제2항에 따라

업무를 대행하게 하는 경우 분

양대행자(분양대행자가 법인·

단체인 경우에는 그 임직원을

포함한다)에 대한 교육을 실시

하는 등 국토교통부령으로 정

하는 관리·감독 조치를 시행

하여야 한다. 이 경우 분양사업

자는 관련 전문기관에 교육의

실시를 위탁할 수 있다.

제6조의6(분양사업자 등의 의무)

① 분양사업자 및 분양대행자

는 다음 각 호의 행위를 하여

서는 아니 된다.

<신 설>

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.

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 분양계약

<신 설>

기간의 시작일로부터 30일 이내에 허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 허가권자는 제출 받은 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.

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·

<신 설>

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.

<신 설>

<신 설>

단체에 예산의 범위에서 위탁 받은 업무의 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

제9조의4(표시·광고에 대한 시정조치) 분양사업자등이 제6조의7제1항을 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.

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 사실

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>

을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 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 할 목적으로 분양대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정 다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 자는 1년 이하의 징역 또는

제12조(과태료) ① (생 략)

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② (생 략)

③ 제1항 및 제2항에 따른 과
태료는 대통령령으로 정하는
바에 따라 국토교통부장관 또

2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제12조(과태료) ① (현행과 같음)

② 제6조의6제2항을 위반하여
제6조의6제1항 각 호의 행위를
하도록 강요한 자에게는 5천만
원 이하의 과태료를 부과한다.

③ 제6조의6제1항제3호를 위반
하여 상대방이 건축물을 분양
받을 의사가 없음을 밝혔음에
도 불구하고 전화·모사전송·
컴퓨터통신 등을 통하여 건축
물을 분양받을 것을 강요하는
행위를 한 자에게는 3천만원
이하의 과태료를 부과한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자에게는 1천만원 이
하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조의5제3항에 따른 조치
를 하지 아니한 자

2. 제6조의7제2항에 따라 표시
· 광고의 사본을 허가권자에
게 제출하지 아니한 자

⑤ (현행 제2항과 같음)

⑥ 제1항부터 제5항까지-----

는 허가권자가 부과·징수한다.	----- -
------------------	------------