



제420회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《주택 외 건축물에 대한 분양대행 근거 마련 등》  
■ 한민수의원 대표발의(의안번호 제2205311호)

2024. 12.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 박재유

# 목 차

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| I . 한민수의원 대표발의안(제2205311호) .....                              | 1  |
| 1. 제안경위 .....                                                 | 1  |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                          | 1  |
| 3. 검토의견 .....                                                 | 3  |
| 가. 건축물 분양업무의 대행 관련 요건 등 신설(안 제6조의3 신설)<br>.....               | 3  |
| 나. 분양사업자 등의 금지사항 신설(안 제6조의4 신설) .....                         | 14 |
| 다. 벌칙 규정 및 조문 정비(안 제3조, 제6조의5, 제6조의6, 제10조<br>및 제12조 등) ..... | 19 |
| 라. 부칙 .....                                                   | 26 |

## I. 한민수의원 대표발의(제2205311호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한민수의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 6.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 7.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물의 분양 절차 및 방법을 규정하고 있고, 이 법이 적용되는 건축물의 범위에 대해서는 주택 등을 제외한 일정 규모 이상의 건축물·오피스텔 및 생활숙박시설 등으로 한정하고 있음.

그런데 이 법이 적용되는 건축물의 경우에도 주택과 같이 분양대행업이 성행하고 있는 가운데 분양사업자와 대행자 간 분쟁이나 책임 전가 등으로 수분양자 피해가 발생하고 있음에도 불구하고 주택과 달리 분양대행 관련 현행 규정이 미비하여 분양대행업을 관리·감독하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

한편, 거짓·과장된 판촉·광고, 분양 강요 등으로 부당하게 분양계약을 체결하는 경우가 다수 발생하고 있음에도 불구하고 이를 규제할 법적 근거가 미비하여 관련 피해 예방에 한계가 있다는 지적도 있음.

이에 분양 건축물에 대한 분양대행 규정을 마련하는 한편, 거짓·과

장된 판촉·광고 및 분양 강요 등에 대한 금지·제재 규정을 마련함으로써 수분양자 보호 및 건전한 분양 질서 확립에 이바지하려는 것임(안 제6조의3 및 제6조의4 신설 등).

### 3. 검토의견

#### 가. 건축물 분양업무의 대행 관련 요건 등 신설(안 제6조의3 신설)

| 현 행   | 개 정 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신 설> | <p>제6조의3(건축물의 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우에는 건축물의 분양업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자</li> <li>2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자</li> <li>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자</li> <li>4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자</li> <li>5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자</li> </ol> <p>③ 분양사업자는 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육을 받도록 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.</p> |

개정안은 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함)에 따라 건축물을 분양하는 자(이하 “분양사업자”라 함)가 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우 건축물의 분양업무의 일부를

제3자로 하여금 대행하게 할 수 있는 법적 근거를 마련함과 아울러, 분양사업자가 동·호수 등을 지정하여 분양받을 자를 선정하는 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 해당 업무를 대행하는 자(이하 “분양대행자”라 함)가 갖추어야 할 자격 요건과 분양사업자가 분양대행자의 교육 이수를 관리할 의무 등을 규정하려는 것임.

건축물의 분양은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것<sup>1)</sup>으로, 건축물을 효율적으로 분양하고 분양수익을 높이기 위하여 홍보, 상담, 명단 관리 및 서류 확인 등 다양한 분양 관련 업무에 대하여 대행<sup>2)</sup>이 폭넓게 이루어지고 있음.

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

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

“...그러나 이 사건 대리의 목적이 된 오피스텔의 분양업무는 분양을 **위임받은 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)

이 중 「주택법」은 30호·30세대 이상 단독·공동주택에 대한 분양  
대행과 관련하여 법적 규정을 두고 있음. 「주택법」 제54조의2제1항3)에  
따르면 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체(이하 “사업주체”라  
함)는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우

### 3) 「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. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 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

### 「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)

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. 개정, 2019. 10. 24. 시행)은 주택청약시장 과열 분위기에서 일부 분양대행사가 선착순 분양 등과 관련하여 불공정 행위를 일으킨 데 대한 입법적 조치로서, 주택 공급의 투명성을 확보하여 주택시장의 안정을 도모하려는 취지로 마련되었음.

그런데, 주택 외 오피스텔 또는 생활숙박시설 등에 관한 분양을 규율하는 「건축물분양법」에는 분양대행에 관한 규정이 마련되지 않아, 건축물의 분양과 관련된 법령 간 분양대행 규정에 대해 균형을 이루지

못하고 있으며, 이러한 제도적 공백 상황에서 주택 외 건축물 분양의 최종소비자에게 피해가 발생<sup>4)</sup>하고 있다는 지적이 제기되어 왔음.

이에 개정안은 「건축물분양법」의 규율을 받는 일정 규모 이상의 건축물의 분양업무와 관련하여 「주택법」 상 분양대행과 유사한 대행 제도를 마련하려는 것으로, 법체계의 균형을 달성함과 아울러 무자격자의 시장 진입을 방지하고 분양대행자의 전문성과 윤리성을 제고함으로써 부동산 시장 질서를 유지하고 소비자를 보호하려는 취지의 입법으로 이해됨.

〈표 1〉 주택법과 개정안 간 분양대행 규정 비교

| 구분       | 「주택법」 제54조의2                                                                  | 안 제6조의3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 분양대행의 의미 | 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 <b>주택의 공급업무의 일부를</b> 제3자로 하여금 <b>대행</b> 하게 함 | 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우에는 <b>건축물의 분양업무의 일부를</b> 제3자로 하여금 <b>대행</b> 하게 함                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 대상 부동산   | <b>30호·30세대 이상 단독·공동주택</b>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 분양하는 부분의 <b>바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물</b></li> <li>○ <b>30실 이상</b>의 오피스텔</li> <li>○ <b>30실 이상</b>의 <b>생활숙박시설</b> 또는 생활숙박시설 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 생활숙박시설</li> <li>○ 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것</li> <li>○ 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것</li> </ul> |

4) 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.

| 구분                   |    | 「주택법」 제54조의2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 안 제6조의3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 대행주체                 |    | <p>「주택법」 제2조제10호에 따른<br/><b>사업주체</b></p> <p>가. 국가·지방자치단체<br/>나. 한국토지주택공사 또는 지방공사<br/>다. 「주택법」 제4조에 따라 등록한<br/>주택건설사업자 또는 대지조성사업자<br/>라. 그 밖에 「주택법」에 따라 주택<br/>건설사업 또는 대지조성사업을 시<br/>행하는 자</p>                                                                                                                                                         | <p>「건축물분양법」 제2조제3호에 따른<br/><b>분양사업자</b></p> <p>※ 「건축법」 제2조제1항제12호의<br/>건축주로서 건축물을 분양하는 자</p>                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 법정<br>대행<br>업무       | 업무 | <p><b>입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는<br/>서류의 확인 등</b></p> <p>※ 부령</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택공급 신청자가 제출한 서류의<br/>확인 및 관리</li> <li>2. 입주자 자격의 확인 및 부적격 당<br/>첨 여부 확인</li> <li>3. 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리</li> <li>4. 주택의 공급계약 체결에 관한 업무</li> <li>5. 1~4와 관련된 상담 및 안내 등</li> </ol>                                                                 | <p>동·호수 등을 지정하여 분양받을 자<br/>를 선정하는 등 국토교통부령으로<br/>정하는 업무</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | 자격 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「주택법」 제4조에 따른 <b>등록사업자</b></li> <li>2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른<br/><b>건설업자</b>로서 대통령령으로 정하는<br/>자</li> <li>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102<br/>조에 따른 <b>정비사업전문관리업자</b></li> <li>4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에<br/>관한 법률」 제4조에 따른 <b>등록사<br/>업자</b></li> <li>5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인<br/>가 또는 허가를 받은 자로서 국토<br/>교통부령으로 정하는 자</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한<br/><b>주택건설사업자</b></li> <li>2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에<br/>따른 <b>건설사업자</b>로서 대통령령으로<br/>정하는 자</li> <li>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102<br/>조에 따른 <b>정비사업전문관리업자</b></li> <li>4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에<br/>관한 법률」 제2조제4호에 따른<br/><b>등록사업자</b></li> <li>5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인<br/>가 또는 허가를 받은 자로서 대통<br/>령령으로 정하는 자</li> </ol> |
| 분양대행자<br>관리          |    | 사업주체는 <b>분양대행자에 대한 교육</b> 을<br>실시하는 등 국토교통부령으로 정하는<br><b>관리·감독 조치</b> 를 시행하여야 함                                                                                                                                                                                                                                                                       | 분양사업자는 분양대행자에게 국토교통<br>부령으로 정하는 바에 따라 <b>국토교통부<br/>장관이 실시하는 교육</b> 을 받도록 하<br>여야 함                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 분양대행자<br>관리 관련<br>벌칙 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>분양대행자 요건을 갖추지 못한 자<br/>에게 주택의 공급업무를 대행하게<br/>한 사업주체에게 벌칙 부과</b><br/>(2년 이하의 징역 또는 2천만원<br/>이하의 벌금)</li> <li>◦ <b>분양대행자에게 교육을 실시하지<br/>아니한 사업주체에게 과태료 부과</b><br/>(1천만원 이하 과태료)</li> </ul>                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>분양대행자 요건을 갖추지 못한 자<br/>에게 건축물의 분양업무를 대행하게<br/>한 분양사업자에게 과태료 부과</b><br/>(2천만원 이하 과태료)</li> <li>◦ <b>분양대행자에게 교육을 받게 하지<br/>아니한 분양사업자에게 과태료 부과</b><br/>(1천만원 이하 과태료)</li> </ul>                                                                                                                                            |

안 제6조의3은 「주택법」 제54조의2와 유사하게 규정되어 있어 법체계상 타당한 것으로 보이나, 그 도입과 관련하여 신설되는 규제의 영향, 적용 범위 및 분양사업자의 책임 등과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안에 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 제6조의3제2항) |                                    |             | 자본금 요건   |         | 등록관청    |
|----------------|------------------------------------|-------------|----------|---------|---------|
|                |                                    |             | 법인       | 개인      |         |
| 1호             | 「주택법」에 따른 주택건설사업자                  |             | 3억원 이상   | 6억원 이상  | 국토교통부장관 |
| 2호             | 「건설산업기본법」에 따른 건설사업자                | 건축공사업(예시)   | 3.5억원 이상 | 7억원 이상  |         |
|                |                                    | 토목건축공사업(예시) | 8.5억원 이상 | 17억원 이상 |         |
| 3호             | 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자      |             | 5억원 이상   | 10억원 이상 | 시·도지사   |
| 4호             | 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자 |             | 3억원 이상   | 6억원 이상  |         |

이에 따라 주택 외 건축물의 분양대행을 업으로 영위하고 있거나 영위하려는 자에게는 별도의 자격요건이 없었던 종전과 달리 신설 규정이 침익적 제한과 행정·경제적 부담으로 인식될 수 있으며, 이와 관련하여 다수의 분양대행 사업체가 영세사업자로 추정<sup>5)</sup>되고 있다는 점도

5) 주택산업연구원의 변서경 책임연구원의 분석에 따르면, 부동산 분양대행 사업체 수는 2,000~

고려할 필요가 있을 것으로 보임.

또한, 「공인중개사법」 제14조6)에 따라 현재 개인인 개업공인중개사는 특별한 제한 없이 상업용 건축물의 분양대행업무를 할 수 있고, 법인인 개업공인중개사는 겸업제한의 범위에서 상업용 건축물의 분양대행업무를 할 수 있는데, 개정안에 따를 경우 개업공인중개사가 상업용 건축물 분양업무와 관련하여 대행할 수 있는 업무의 범위가 축소·제한되는 효과가 발생할 것으로 보임7).

따라서, 주택 외 건축물에 대한 분양대행 관련 규정을 신설함으로써 달성될 공익과 제한될 수 있는 사익 간의 균형 및 적정 자격요건 등에 대하여 이해관계자의 의견을 면밀히 청취할 필요가 있을 것으로 보이며,

---

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 입법 공청회」, 2023.1.11.).

#### 6) 「공인중개사법」

**제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등)** ①법인인 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

- 7) 개정안에 따를 경우, 개업공인중개사가 주택건설사업자, 건설사업자, 정비사업전문관리업자 또는 부동산개발업 등록사업자에 해당하거나 대통령령으로 정하는 자격에 해당하는 경우가 아니라면 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물 또는 30실 이상의 오피스텔·생활숙박시설 등의 분양대행에 대해서는 법정대행업무는 수행할 수 없게 되고, 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 미만인 건축물 또는 30실 미만의 오피스텔·생활숙박시설에 대해서만 현행과 같이 자유롭게 분양대행업무를 수행할 수 있게 됨.

개업공인중개사가 현행과 같이 상업용 건축물의 분양대행업무를 수행할 수 있도록 안 제6조의3제2항의 분양대행자에 「공인중개사법」 제9조에 따른 개업공인중개사가 포함되어야 한다는 한국공인중개사협회의 의견<sup>8)</sup>을 개정안 심사에 참고할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제6조의3제3항에 따르면, 분양사업자에게는 분양대행자가 법령상 정해진 교육을 받도록 해야 하는 관리 책임이 부여되어 있음.

이와 관련하여, 「주택법」 제54조의2제3항<sup>9)</sup>은 사업주체가 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하도록 하여 분양대행자에 대한 사업주체의 관리·감독 책임

8) 한국공인중개사협회의 수정의견

| 현 행   | 개 정 안                                                                                                                                                                                                                                                     | 한국공인중개사협회 수정의견                                                                                                                                                                                                |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신 설> | 제6조의3(건축물의 분양업무의 대행) ① (생 략)<br>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.<br>1.~4. (생 략)<br>(신 설)<br>5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자<br>③ (생 략) | 제6조의3(건축물의 분양업무의 대행) ① (개정안과 같음)<br>② -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>1.~4. (개정안과 같음)<br>5. 「공인중개사법」 제9조에 따른 개업공인중개사<br>6. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자<br>③ (개정안과 같음) |

9) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

을 보다 포괄적으로 부여하고 있으므로, 안 제6조의3제3항에 따른 분양사업자의 책임을 「주택법」 제54조의2제3항과 유사하게 규정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 주택 외 건축물의 분양대행의 근거를 마련하고 분양대행자의 자격을 규정하려는 개정안의 취지에 공감하는 입장으로, 개정안이 수분양자 피해와 분양 관련 분쟁을 사전 예방하는 데 기여할 것으로 예상한다는 의견이며, 입법목적이 보다 충실하게 달성될 수 있도록 다음과 같은 측면에서 일부 조문의 수정이 필요할 것으로 보인다는 의견을 제시하고 있음.

첫째, 안 제6조의3제2항은 법정대행업무로서 “동·호수 등을 지정하여 분양받을 자를 선정”하는 경우를 명시하고 있는데, 이는 공개추첨<sup>10)</sup> 후 또는 계약 후 남은 부분이 있는 예외적인 상황에 해당한다는 점에서, 법정대행업무의 예를 분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등과 관련된

---

10) 「건축물분양법」에 따르면, 분양사업자는 분양신고 후 공개모집·공개추첨을 통해 분양받을 자를 선정해야 하며, 공개추첨 후 또는 계약 후 남은 부분이 있는 경우에는 수의계약이 가능함.

「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.

③ 분양사업자는 제1항에 따른 분양 광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받을 자를 선정하여야 한다.

⑤ 제3항에 따라 분양받을 자를 선정하고 남은 부분이 있거나 제4항에 따라 분양계약을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 그 남은 부분에 대하여 분양받을 자를 선정할 때에는 대통령령으로 정하는 방법으로 한다. 이 경우 분양받을 자로 선정된 자와의 분양계약 체결에 관하여는 제4항을 적용한다.

「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제9조(분양계약서) ② 법 제6조제5항 전단에 따라 분양사업자는 분양계약 등을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 수의계약(隨意契約)으로 분양할 수 있다.

보다 중요하고 일반적인 업무로 규정할 필요가 있다는 의견임.

둘째, 안 제6조의3제3항은 분양사업자에게 분양대행자가 국토교통부장관이 실시하는 교육을 받도록 관리할 의무만을 부여하고 있는데, 분양대행자는 분양에 관한 분양사업자의 업무 일부를 대행하게 되므로 분양사업자에게 분양대행자에 대한 관리·감독 의무를 부여하고 이에 필요한 사항을 하위 법령에 위임할 필요가 있다는 의견임.

셋째, 분양대행자는 법인인 경우가 많으므로 분양대행자가 법인인 경우 그 임직원이 분양대행 관련 교육의 대상에 포함된다는 것을 명시할 필요가 있고, 분양대행업무에 대한 재위탁 등이 이루어지고 있는 실정을 고려하여 분양대행자가 법정대행업무를 재위탁할 수 있는 경우를 명확히 규정할 필요가 있으며, 분양대행자로부터 법정대행업무를 재위탁받은 자의 자격·의무 등에 대해서도 규정할 필요가 있을 것으로 판단된다는 의견임.

## 나. 분양사업자 등의 금지사항 신설(안 제6조의4 신설)

| 현 행   | 개 정 안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신 설> | <p>제6조의4(분양사업자 등의 의무) ① 분양사업자 및 분양대행자는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위</li> <li>2. 다른 사람으로 하여금 그릇된 판단을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위</li> <li>3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위</li> </ol> <p>② 누구든지 분양사업자 및 분양대행자에게 제1항 각 호의 행위를 하도록 강요하여서는 아니 된다.</p> |

개정안은 분양사업자 및 분양대행자가 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 건축물을 분양받도록 유인하는 행위 등을 금지하고, 누구든지 분양사업자 및 분양대행자(이하 “분양사업자등”이라 함)에게 안 제6조의4제1항 각 호의 금지행위를 강요하지 못하도록 규정하려는 것임.

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, 개정안은 분양사업자등의 거짓·과장 광고 등 건축물 분양에서의 질서교란행위에 대해 벌칙을 도입하여 부당한 계약체결을 방지하고 건전한 시장질서를 유지하려는 취지의 입법으로 이해됨.

안 제6조의4의 금지행위는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “부동산개발업법”이라 함) 제20조11)에 따라 부동산개발업자등에 적용되는 금지행위와 유사하게 규정되어 있는데, 부동산개발업자등은 부동산을 타인에게 공급하는 것을 목적으로 한다는 점에서 분양사업자등과 유사성이 있으므로, 분양사업자등에 대한 금지행위를 부동산개발업자등에 대한 금지행위와 유사하게 규정하는 것은 법체계상 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

〈표 3〉 부동산개발업자등과 분양사업자등 간 금지행위 비교

| 부동산개발업자등                                                                         | 분양사업자 및 분양대행자                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위                       | 1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위                 |
| 2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 | 2. 다른 사람으로 하여금 그릇된 판단을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위                     |
| 3. 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위 | 3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위 |

11) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제20조(금지행위) ① 부동산개발업자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위
2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
3. 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위

② 제1항은 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. “부동산개발업”이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
3. “부동산개발업자”란 부동산개발업을 수행하는 자를 말한다.

제16조(지속가능한 부동산개발과 신의성실의 의무 등) ① 부동산개발업자와 부동산개발업자의 임직원(이하 “부동산개발업자등”이라 한다)은 환경친화적이고 지속가능한 부동산개발과 소비자 보호를 위하여 노력하여야 한다.

이와 같은 안 제6조의4의 의무를 위반하는 경우 안 제10조와 제12조에 따라 벌칙이 부과되도록 규정되어 있어 개정안은 분양대행으로 비롯된 수분양자의 피해를 방지하는 등 공정한 시장질서 확립에 기여할 수 있을 것으로 보임.

한편, 「주택법」 제65조<sup>12)</sup>에 따르면 누구든지 같은 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 주택을 공급받을 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 있어, 이는 「주택법」 상 사업주체와 분양대행자에게도 적용됨.

이와 같이 「주택법」에 따라 금지되는 공급질서 교란 행위는 입주자격을 공정성을 중심으로 하고 있는 반면, 개정안에 따라 금지되는 질서교란행위는 분양행위의 공정성을 중심으로 한다는 점에서 목적과

---

12) 「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

내용 등에 있어 일부 차이가 있다고 보이며, 「주택법」 상 사업주체와 분양대행자에 대해서는 안 제6조의4와 같은 금지행위와 이에 따른 벌칙 등은 별도로 규정되어 있지 않다는 차이도 있음.

따라서, 안 제6조의4에 따른 금지행위를 규정할지 여부에 대해서는 주택 외 건축물의 분양대행 질서 유지를 위해 분양사업자등의 금지행위를 규정할 공익적 필요성과 「주택법」 체계와의 균형 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 주택 외 건축물의 경우 주택에 비해 수분양자에 대한 제도적 안전장치가 약하고 주택 외 건축물의 거래는 주로 상업용·투자용 목적이라는 점을 감안할 때 거짓·과장 광고 등으로 인한 소비자 피해 우려가 주택 외 건축물에서 더 클 수 있다는 시각으로,

분양사업자등의 허위 광고·판촉 행위 등을 금지하려는 개정안이 수분양자 피해와 분양 관련 분쟁을 사전 예방하는 데 기여할 것으로 예상한다는 의견이며, 개정안의 입법목적이 보다 충실하게 달성될 수 있도록 다음과 같은 측면에서 일부 조문의 수정이 필요할 것으로 보인다는 의견을 제시하고 있음.

첫째, 안 제6조의4제1항제2호는 “다른 사람으로 하여금 그릇된 판단

을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위”를 금지행위로 규정하고 있는데, 이는 분양 대상 건축물뿐 아니라 해당 건축물의 입지·환경 등을 포괄하는 거짓 정보를 통해 그릇된 판단을 유도하는 것을 방지하려는 취지로 보인다는 점에서,

해당 문구를 “다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위” 등으로 보다 명확하게 수정할 필요가 있을 것으로 보인다는 의견임.

둘째, 분양대행자가 법정대행업무를 재위탁할 가능성을 고려하여, 분양대행자로부터 법정대행업무를 재위탁받은 자에 대해서도 개정안의 금지행위가 준용된다는 점을 명확히 규정할 필요가 있다는 의견임.

다. 벌칙 규정 및 조문 정비(안 제3조, 제6조의5, 제6조의6, 제10조 및 제12조 등)

| 현행                                                                                                                                                              | 개정안                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제3조(적용 범위) ①·② (생략)<br>③ 제2조제2호 단서 및 제2항에도 불구하고 제2조제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 제2항제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 전매 또는 전매알선에 대하여는 제6조의3제3항 및 제10조제2항제5호를 적용한다. | 제3조(적용 범위) ①·② (현행과 같음)<br>③ -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----제6조의5-----<br>-----.                                                                |
| 제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한) (생략)                                                                                                                                     | 제6조의5(분양 건축물의 전매행위 제한) (현행 제6조의3과 같음)                                                                                                                     |
| 제6조의4(분양 건축물의 계약 취소) 허가권자 또는 분양사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양받은 자와의 계약을 취소할 수 있다.<br>1. (생략)<br>2. 제6조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 전매한 경우                               | 제6조의6(분양 건축물의 계약 취소) -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>--.<br>1. (현행과 같음)<br>2. 제6조의5-----<br>-----                                                     |
| 제10조(벌칙) ① (생략)<br>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.<br>1. ~ 4. (생략)<br><신설>                                                               | 제10조(벌칙) ① (현행과 같음)<br>② -----<br>-----<br>-----.<br>1. ~ 4. (현행과 같음)<br>4의2. 제6조의4제1항을 위반하여 같은 조 같은 항 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 한 자<br>4의3. 제6조의4제2항을 위반하여 같은 |
| <신설>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                           |

| 현행                                                                                                                                                                                                                                          | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5. 제6조의3제1항부터 제3항까지의 규정을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자</p> <p>6. (생략)</p> <p>제12조(과태료) ① (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>② (생략)</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또는 허가권자가 부과·징수한다.</p> | <p>조 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하도록 강요한 자</p> <p>5. 제6조의5-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>제12조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제6조의4제1항을 위반하여 같은 조 같은 항 제3호에 해당하는 행위를 한 자</p> <p>2. 제6조의4제2항을 위반하여 같은 조 제1항제3호에 해당하는 행위를 하도록 강요한 자</p> <p>③ 제6조의3제2항을 위반하여 건축물의 분양 업무를 대행하게 한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>④ 제6조의3제3항을 위반하여 교육을 받게 하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>⑤ (현행 제2항과 같음)</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> |

개정안은 분양대행 규정 및 분양사업자등의 의무 규정 신설과 관련하여 관계 조문을 정비(안 제3조, 제6조의5 및 제6조의6)하는 한편 신설되는 의무에 대한 벌칙과 과태료를 규정(안 제10조 및 제12조)하려는 것임.

개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료는 <표 4>와 같으며, 개정안에 따른 의무 이행의 실효성을 확보하기 위해 필요한 입법조치로 생각됨.

**<표 4> 개정안에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료**

| 구분 | 위반행위(위반규정)                                          | 벌칙·과태료                |
|----|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| ①  | 거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인(안 제6조의4제1항제1호)                 | 1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 |
| ②  | 거짓 정보를 불특정다수에게 제공(안 제6조의4제1항제2호)                    | 1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 |
| ③  | 분양사업자·분양대행자에게 ①~②의 행위 강요(안 제6조의4제2항)                | 1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금 |
| ④  | 상대방의 의사에 반해 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 분양 강요(안 제6조의4제1항제3호) | 5천만원 이하 과태료           |
| ⑤  | 분양사업자·분양대행자에게 ④의 행위 강요(안 제6조의4제2항)                  | 5천만원 이하 과태료           |
| ⑥  | 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행(안 제6조의3제2항)      | 2천만원 이하 과태료           |
| ⑦  | 분양대행자의 교육 미이수(안 제6조의3제3항)                           | 1천만원 이하 과태료           |

한편, 개정안의 벌칙 및 과태료와 관련하여 관계 법률의 벌칙·과태료 규정과의 균형 측면에서 다음과 같은 점을 검토할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제10조제2항제4호의2·제4호의3 및 제12조제2항에 따라 신설되는 벌칙 및 과태료(<표 4> ①~⑤)는 안 제6조의4에 따라 분양사업자등에게 적용되는 질서교란행위 금지의무 위반에 대한 것임.

앞서 언급하였듯이, 주택의 분양 또는 분양대행과 관련하여 「주택법」 상 사업주체 또는 분양대행자가 개정안에서 금지하는 것과 유사한 질서교란행위를 행하더라도 「주택법」은 해당 행위를 별도의 금지사항으로 규율하고 있지 않다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제6조의4 위반에 대한 안 제10조제2항제4호의2·제4호의3 및 제12조제2항의 벌칙·과태료를 「부동산개발업법」 제20조(표 3 참고) 위반에 대한 벌칙·과태료와 비교 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 5〉 부동산개발업자등과 분양사업자등 간 유사 금지행위에 대한 벌칙 비교

| 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」                         | 벌칙·과태료                               | 개정안                                           | 벌칙·과태료                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
| 거짓·과장·속임수를 이용하여 부동산등을 공급받도록 유인                   | <u>3년</u> 이하 징역 또는 <u>5천만원</u> 이하 벌금 | 거짓·과장·속임수를 이용하여 건축물을 분양받도록 유인                 | <u>1년</u> 이하 징역 또는 <u>1억원</u> 이하 벌금 |
| 거짓 정보를 불특정다수에게 제공                                | 1년 이하 징역 또는 <u>2천만원</u> 이하 벌금        | 거짓 정보를 불특정다수에게 제공                             | 1년 이하 징역 또는 <u>1억원</u> 이하 벌금        |
| 상대방의 의사에 반하여 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요 | <u>3천만원</u> 이하 과태료                   | 상대방의 의사에 반하여 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요 | <u>5천만원</u> 이하 과태료                  |

안 제10조제2항제4호의2·제4호의3 및 제12조제2항제1호(<표 4> ①, ②, ④)는 「부동산개발업법」 제36조제5호, 제38조제4호 및 제40조제1항제2호<sup>13)</sup>에 대응되는 것으로 보임.

「부동산개발업법」에 따르면 부동산개발업자등이 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위를 하는 경우 법정형의 상한은 징역 3년, 벌금 5천만원이나,

개정안에 따르면 이와 유사한 금지행위를 통해 건축물의 분양을 유인하는 행위를 하는 경우 법정형의 상한은 징역 1년, 벌금 1억원으로서, 개정안과 「부동산개발업법」은 질서교란행위 금지의무에 대한 상호 유사한 위반행위와 관련하여 벌칙 수준을 상이하게 규정하고 있음.

셋째, 안 제12조제3항 및 제4항에 따라 신설되는 과태료(<표 4> ⑥,

---

13) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

**제36조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

5. 제20조제1항제1호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인한 자

**제38조(벌칙)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제20조제1항제2호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자

**제40조(과태료)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제20조제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요한 자

⑦)는 안 제6조의3에 따라 분양사업자가 법정대행업무 관련 준수사항을 위반하는 경우 적용되는 것으로, 「주택법」 제54조의2에 따른 법정대행업무 관련 준수사항(표 1 참고) 위반에 대한 벌칙 및 과태료와 비교 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

안 제12조제3항 및 제4항은 「주택법」 제102조제14호의2 및 제106조제2항제6호14)에 대응되는 것으로 보이는데, 「주택법」에 따르면 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 주택의 공급업무를 대행하게 한 사업주체에게는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금이 부과되나,

개정안에 따르면 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행하게 한 분양사업자에게는 2천만원 이하의 과태료가 부과되는바, 「주택법」과 개정안은 분양대행주체의 법정대행업무 준수사항에 대한 상호 유사한 위반행위와 관련하여 벌칙 수준을 상이하게 규정하고 있음.

---

14) 「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

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

6. 제54조의2제3항에 따른 조치를 하지 아니한 자

〈표 6〉 분양대행주체별 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 | <u>2천만원 이하 과태료</u> |
| 분양대행자에 대한 교육 실시 등 관리·감독 조치 미시행    | <u>1천만원 이하</u> 과태료                   | 분양대행자의 교육 미이수                      | <u>1천만원 이하</u> 과태료 |

이와 같이, 분양대행 대상 건축물의 유형별로 유사 위반행위에 대한 벌칙이 상이하게 규정되는 경우 법 적용의 혼란이 발생하고 분양대행 관련자 간 형평성이 저하될 수 있으므로, 개정안에 따른 분양사업자등에 대한 제재수단 등과 관련하여 「주택법」 등 관련 법률과의 균형을 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 분양사업자등의 거짓·과장 광고 등 금지행위 위반에 대한 실효성 확보를 위해 분양사업자등에게 벌칙을 부과할 필요가 있다는 점에 공감한다는 입장으로,

안 제6조의3제2항을 위반하여 분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 건축물의 분양업무를 대행하게 한 분양사업자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과하도록 하는 안 제12조제3항의 경우, 이를 「주택법」 제102조제14호의2와의 균형을 고려하여 벌칙으로 변경할 필요가 있을 것으로 보인다는 의견임.

## 라. 부칙

| 개 정 안                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.                                                         |
| 제2조(건축물의 분양업무의 대행에 관한 적용례) 제6조의3제2항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 분양사업자가 제5조에 따른 분양신고를 하는 경우부터 적용한다. |

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있으며, 안 부칙 제2조는 안 제6조의3제2항 및 제3항에 따른 법정대행 업무 관련 조항의 적용례를 규정하고 있음.

안 부칙 제1조는 제도의 홍보·안내 및 하위법령 정비 등을 위한 준비 기간을 부여할 필요성 측면에서 타당한 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 분양대행자의 자격요건 준수 및 분양대행자의 교육 이수 관리 등 법정대행업무에 대한 분양사업자의 의무 발생 시점을 ‘법 시행 이후 분양사업자가 「건축물분양법」 제5조<sup>15)</sup>에 따른 분양신고를 하는 경우부터’로 규정하여 법 적용 시점을 명확히 하려는 취지로 보임.

15) 「건축물의 분양에 관한 법률」

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

개정안에 따른 경우 법 시행 전 분양신고가 완료된 건축물에 대해서는 법 시행 이후에 분양업무 대행 계약을 체결하는 경우에도 종전 규정을 따르는 것이 가능함.

이와 관련하여, 주택에 대한 분양대행 규정인 「주택법」 제54조의2 신설에 대한 적용례<sup>16)</sup>는 해당 규정이 ‘법 시행 후 주택의 공급업무 대행 계약을 체결하는 경우부터 적용’되도록 규정하였다는 점을 참고하여, 법 시행 시점까지 분양업무 대행 계약이 체결되지 않은 경우에도 개정규정이 적용되도록 적용범위를 변경하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

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

16) 「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.