

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

(염태영의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 7922 |
|----------|------|

발의연월일 : 2025. 2. 6.

발 의 자 : 염태영 · 김종민 · 이해식
박정현 · 박홍배 · 김우영
김남근 · 김준혁 · 복기왕
민병덕 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

사용승인 전에 분양하는 생활숙박시설, 오피스텔 등 비주택 건축물의 경우, 용도변경 등 중요사항의 설계변경을 위해서는 분양받은 자 전원의 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 수

분양자 동의율의 수준을 완화하여 오피스텔로 용도변경 등 사업 추진을 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 한

편, 국토교통부장관이 건축물의 분양과 관련된 정보를 체계적으로 관리할 수 있는 시스템을 구축·운영할 수 있도록 하고, 관련 업무를 위탁할 수 있도록 하려는 것임(안 제8조의2 및 제8조의3 신설).

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조제1항 중 “또는 층수의 증감(增減)”을 “, 층수의 증감(增減) 및 용도의 변경”으로, “분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다”를 “분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상이어야 한다”로 한다.

제7조의2·제8조의2 및 제8조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

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.

제8조의2(분양 관련 자료의 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 이 조에서 “국토교통부장관등”이라 한다)는 건축물 분양에 관한 정책의 수

립 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·단체등은 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.

제8조의3(업무의 위탁) 국토교통부장관은 제8조의2제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있다.

제10조제2항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 제7조의2 후단을 위반하여 계약의 해지를 거절한 분양사업자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|---|---|
| <p>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></p> <p>② · ③ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> | <p>제7조(설계의 변경) ① ----- -----, <u>층수의 증감(增減) 및 용도의 변경</u>----- ----- ----- -----<u>분양받은 자의 5분의 4 이상의 동의를 얻고 동의한 자가 분양받은 전용면적의 합이 전체 전용면적의 3분의 2 이상이어야 한다.</u></p> <p>② · ③ (현행과 같음)</p> <p><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</u></p> |

<신 설>

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.

제8조의2(분양 관련 자료의 종합 관리) 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

| | |
|--|--|
| <p><신 설></p> <p>제10조(벌칙) ① (생 략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 6. (생 략)</p> <p><신 설></p> | <p>기관·단체 등에 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 분양사업자 및 관련 기관·단체 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항과 제2항에 따른 정보를 체계적으로 관리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축물분양 정보관리체계를 구축·운영할 수 있다.</p> <p>제8조의3(업무의 위탁) 국토교통부장관은 제8조의2제3항에 따른 건축물 분양 정보관리체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 기관·단체에 위탁할 수 있다.</p> <p>제10조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. 제7조의2 후단을 위반하여 계약의 해지를 거절한 분양사업자</p> |
|--|--|