

 국토교통부	보 도 자 료		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나 된 열정 하나 된 대한민국 
	배포일시	2018. 1. 15.(월) 총 14매(본문2)	
담당 부서 부동산개발정책과	담당 자	• 과장 이상훈, 사무관 윤창훈, 사무관 이미숙 • ☎ (044) 201-3434, 3455, 3435	
보도 일시		2018년 1월 16일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 16.(화) 10:00 이후 보도 가능	

300실 이상 오피스텔 분양 시 인터넷 청약 의무화

건축물 분양법 시행령 개정...분양 광고에 인터넷 청약 여부·방법 명시해야

□ 국토교통부(장관 김현미)는 지난해 8월 2일 발표한 「주택시장 안정화 방안」의 후속조치인 「건축물의 분양에 관한 법률(이하 건축물 분양법) 시행령 일부 개정안」이 국무회의를 통과(1. 16.)했다고 밝혔다.

* 2017년 10월 24일 개정·공포된 「건축물 분양법」(법률 제14934호, '17. 1. 25. 시행)에서 위임한 사항을 규정하는 등 개정 법률 시행을 위한 후속입법임

□ 이번 건축물 분양법 시행령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 인터넷 청약 의무화 대상 건축물 규정 등 (시행령 제7조의 2)

- 국민들의 청약 불편 해소를 위해 인터넷을 통한 청약 접수를 의무화하는 내용으로 법률이 개정됨에 따라,
- 300실 이상 오피스텔은 금융결제원 등 대행 기관*을 통한 인터넷 청약접수·추첨을 의무화하고, 청약 경쟁률도 공개토록 하였다.

* 금융결제원(아파트투유(APT2YOU)) 및 국토교통부장관이 지정·고시하는 기관

- 이 개정 규정은 시행일 이후 최초로 공개모집을 위한 분양광고를 하는 건축물부터 적용될 예정이다.

② 분양 광고 시 포함 항목 추가 (시행령 제8조 제1항)

- 인터넷 청약방식 도입에 따라 분양 광고에 인터넷 청약 여부 및 그 방법을 표시하도록 하고,

- 신탁방식 사업*의 경우 위탁자 명칭을 분양 광고에 표시하도록 하여 소비자가 실질적인 사업 주체를 알 수 있도록 하였다.

* 신탁업자가 분양사업자가 되는 신탁계약이 체결된 사업

③ 분양계약 시 임시관리규약 작성 여부 확인(시행령 제9조 제1항)

- 분양 계약서에 「집합건물법」상 임시관리규약의 설명 및 확인에 관한 사항을 추가하여, 분양을 받은 사람이 계약 시점에 임시관리규약 작성 여부 등을 확인*할 수 있는 절차를 마련하였다.

* 분양사업자의 임시규약 작성 의무 이행을 담보하고, 일부 부실한 임시규약이 합리적으로 작성되도록 유도함으로써 집합건물 관리 문제 일부 완화 기대

④ 과태료 부과기준 추가(시행령 제13조)

- 법률 개정으로 허가권자의 분양사업자에 대한 조사·검사 권한 및 과태료가 신설*됨에 따라, 구체적인 과태료 기준**을 마련하였다.

* 거짓 자료제출·보고, 조사·검사 거부·방해 시 500만 원 이하의 과태료 처분

** 위반 횟수에 따른 과태료(1회: 100만 원, 2회: 200만 원, 3회: 300만 원)

이번 시행령 개정안은 대통령 재가를 거쳐 공포 후 1월 25일부터 시행될 예정이며,

- 개정되는 세부내용은 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

이와 함께, 「건축물분양법 시행규칙」의 개정*도 이번 주 중에 마무리하여 개정된 제도 시행에 차질이 없도록 할 계획이다.

* 현장 청약 문제 해소를 위해 분양신고 항목에 청약 현장 운영계획(청약자 대기 공간 확보, 현장 운영 인력 계획 등) 및 청약신청금 관련 사항 추가 등

□ 개정배경

- 주택시장 규제에 따른 풍선효과와 단기 전매차익 등을 노린 투기 수요 등으로 오피스텔 청약과열* 및 현장청약 문제** 등이 발생

* 수도권 등 일부지역에서 오피스텔 분양시 청약과열 현상 발생('16 ~ '17)

** 청약대기자 줄세우기, 수기처리에 따른 업무오류, 청약 신청금 환불지연 등

- 이에 따라, 인터넷 청약제도 도입 및 전매제한 확대 등을 통해 투기수요 억제 및 현장청약 문제 해소 등 실수요자 위주의 시장 질서 확립 필요

□ 주요내용

- 대통령령으로 정하는 건축물 분양시 인터넷 청약 의무화

- 건축물 분양시 공개모집(청약접수) 절차·방법에 대한 하위법령 위임근거 신설

- 거주자우선분양 및 전매제한 적용 확대

- 거주자우선분양 및 전매제한* 적용지역을 전체 투기과열지구 및 조정대상지역으로 확대(현재 수도권 투기과열지구에만 적용)

* (거주자우선분양) 분양분의 20% 범위 / (전매제한) 사용승인 후 1년의 범위

- 허가권자에게 조사·검사권한 부여 및 과태료 신설

- 분양사업자의 불법행위 단속 등 적극적인 관리감독을 통한 분양 질서 확립을 위해 허가권자(지자체장) 권한 신설 및 과태료 신설

- 거주자우선분양 의무를 위반하여 광고한 사업자에 대한 벌칙 조정

* 거주자우선분양 의무를 위반하여 분양한 분양사업자와 벌칙을 동일하게 조정 (1억원 이하 벌금 → 1년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금)

대통령령 제 호

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부개정령안

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의2를 다음과 같이 신설한다.

제7조의2(공개모집의 방법 등) ① 법 제6조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물”이란 오피스텔로서 300실 이상인 건축물을 말한다.

② 분양사업자는 법 제6조제1항 후단에 따라 인터넷을 활용하여 분양받을 자를 공개모집하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 청약접수 및 분양받을 자의 선정에 관한 업무를 대행하도록 하여야 한다.

1. 「민법」 제32조에 따라 금융위원회의 허가를 받아 설립된 금융결제원
2. 다음 각 목의 기관 중 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 기관

가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

나. 「건설산업기본법」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」,

「주택법」 및 그 밖의 법률에 따라 설립된 협회

③ 제2항에 따라 청약접수 및 분양받을 자의 선정에 관한 업무를 수행하는 기관은 청약경쟁률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

제8조제1항제6호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제11호 중 “모집기간”을 “모집기간·모집방법(인터넷을 활용한 청약접수 가능 여부 및 방법을 포함한다)”으로 한다.

6. 분양사업자(신탁계약에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자가 분양사업자가 되는 경우에는 분양사업자와 위탁자를 말

한다)·분양대행사 및 시공업체의 명칭

제9조제1항에 제9호의2를 다음과 같이 신설한다.

9의2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의3제2항에 따른 공
정증서의 설명 및 확인에 관한 사항

제9조의2제1항을 삭제하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “제1항에 따른
지역”을 “「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법
제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역”으로 한다.

제9조의3제1항을 다음과 같이 한다.

① 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축
물”이란 오피스텔로서 100실 이상인 건축물을 말한다.

제13조 중 “법 제12조제1항”을 “법 제12조”로 한다.

별표 제2호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 법 제9조의3제1항에 따른 자료의 제출·보고를 하지 않거나, 거짓으 로 제출·보고하거나, 조사 또는 검 사를 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제12조제2항	100	200	300
--	-----------	-----	-----	-----

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2018년 1월 25일부터 시행한다.

제2조(분양 광고에 관한 적용례) 제8조제1항의 개정규정은 이 영 시행 이
후 최초로 분양 광고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(분양계약서에 관한 적용례) 제9조제1항제9호의2의 개정규정은 이 영
시행 이후 최초로 분양사업자가 법 제5조에 따른 분양신고를 하는 경우
부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제7조의2(공개모집의 방법 등) ①</u> <u>법 제6조제1항 후단에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물”이란 오피스텔로서 300실 이상인 건축물을 말한다.</u></p> <p><u>② 분양사업자는 법 제6조제1항 후단에 따라 인터넷을 활용하여 분양받을 자를 공개모집하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 청약접수 및 분양받을 자의 선정에 관한 업무를 대행하도록 하여야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 「민법」 제32조에 따라 금융위원회의 허가를 받아 설립된 금융결제원</u> <u>2. 다음 각 목의 기관 중 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 기관</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>가. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관</u> <u>나. 「건설산업기본법」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」, 「주택법」 및 그 밖의 법률에 따라 설립된 협회</u>

제8조(분양 광고 등) ① 법 제6조 제2항에 따라 분양 광고에 포함하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 두 번째 이후의 분양 광고로서 광고 문구에 제2호부터 제5호까지, 제5호의2, 제6호, 제10호의2 및 제15호의 사항은 분양사업장(분양 건축물의 견본 등을 설치하고 청약 안내 등을 하는 장소를 말한다. 이하 같다)에서 게시한다는 것을 밝히고 이를 포함하지 아니할 수 있다.

1. ~ 5의2. (생략)

6. 분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭

7. ~ 10의2. (생략)

11. 분양받을 자의 모집기간 및

③ 제2항에 따라 청약접수 및 분양받을 자의 선정에 관한 업무를 수행하는 기관은 청약경쟁률을 인터넷 홈페이지 등에 게시하여야 한다.

제8조(분양 광고 등) ① -----

1. ~ 5의2. (현행과 같음)

6. 분양사업자(신탁계약에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자가 분양사업자가 되는 경우에는 분양사업자와 위탁자를 말한다)·분양대행사 및 시공업체의 명칭

7. ~ 10의2. (현행과 같음)

11. ----- 모집기간·모

선정 일시

12. ~ 15. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

제9조(분양계약서) ① 법 제6조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 9. (생략)

<신설>

10. ~ 12. (생략)

② (생략)

제9조의2(거주자 우선 분양 기준) ① 법 제6조의2제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 서울특별시

2. 인천광역시

3. 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구가 설치된 시

② 제1항에 따른 지역에서 분양

집방법(인터넷을 활용한 청약 접수 가능 여부 및 방법을 포함한다) --

12. ~ 15. (현행과 같음)

② ~ ⑤ (현행과 같음)

제9조(분양계약서) ① -----

-----.

1. ~ 9. (현행과 같음)

9의2. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조의3제2항에 따른 공정증서의 설명 및 확인에 관한 사항

10. ~ 12. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제9조의2(거주자 우선 분양 기준) <삭제>

② 「주택법」 제63조제1항에

하는 건축물 중 다음 각 호의 구분에 따른 분양분은 분양 신고일 현재 그 건축물이 건설되는 지역의 거주자로서 분양을 신청한 자 중에서 1명당 1실을 기준으로 우선 분양하여야 한다.

1. 2. (생략)

③ (생략)

제9조의3(전매행위의 제한기간 등) ① 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 제9조의2제1항 각 호의 지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔을 말한다.

② (생략)

제13조(과태료의 부과기준) 법 제12조제1항에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.

따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역-

1. 2. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제9조의3(전매행위의 제한기간 등) ① 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물”이란 오피스텔로서 100실 이상인 건축물을 말한다.

② (현행과 같음)

제13조(과태료의 부과기준) 법 제12조-----
-----.