

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>		
	배포일시	2019. 09. 30.(월) 총 3매(본문2)	
담당 부서 국토교통부 부동산개발정책과	담 당 자	• 과장 오성익, 사무관 윤창훈, 주무관 최진 • ☎ (044) 201-3434, 3455, 3436	
보 도 일 시	2019년 10월 1일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 1.(화) 11:00 이후 보도 가능		

## 소규모 생활숙박시설에도 수분양자 보호규정 적용

### 생활숙박시설 분양면적이 3천㎡ 미만이라도 30실 이상 분양 시 분양신고 의무화

□ 국토교통부(장관 김현미)는 3천㎡ 미만의 소규모 생활숙박시설 분양 시에도 「건축물의 분양에 관한 법률(이하 건축물분양법)」을 적용\*토록 하는 등의 「건축물분양법 시행령 일부 개정안」이 국무회의를 통과(10. 1)했다고 밝혔다.

\* 「건축물분양법」 적용시 분양사업자 의무사항

- ① 허가권자에게 분양신고 / ② 토지소유권 확보 및 설정된 권리관계 말소  
 ③ 분양보증 또는 분양관리신탁 가입 / ④ 공개모집·공개추첨 / ⑤ 일간신문 분양광고 게재(중요사항의 포함) / ⑥ 설계변경 시 분양자 동의 또는 통보 등

□ 이번 건축물분양법 시행령 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

#### ① 생활숙박시설\*의 건축물분양법 적용 범위 확대(제2조)

- \* 일반숙박시설(모텔 등), 관광호텔 등과 달리 실내에서 취사, 세탁이 가능한 숙박시설
- 기존에 3천㎡ 미만의 생활숙박시설을 분양할 경우에는 건축물분양법을 적용받지 않았으나,
- 앞으로는 오피스텔과 동일하게 3천㎡ 미만이라도 30실 이상의 생활숙박시설을 분양할 경우에는 건축물분양법에서 정한 기준과 절차를 따르도록 하여 수분양자가 보호받을 수 있도록 하였다.
- 이 개정 규정은 시행일 이후 착공신고를 하는 건축물부터 적용될 예정이다.

② 공개모집 최소기간 규정 등 청약절차 개선 (제7조의2)

- 건축물 분양 시 공개모집(청약접수)을 최소 1일(8시간) 이상 하도록 하여 공개모집 제도의 실효성을 제고하였다.

③ 분양 시 구분지상권 말소 예외 규정 신설 (제6조, 제7조, 제8조 및 제9조)

- 건축물 분양을 위해서는 사전에 지상권, 저당권 등 해당 대지에 설정된 권리를 말소해야 하나, 지하에 철도, 도로 설치로 인해 구분지상권이 설정된 경우에는 해당 권리를 말소하지 않아도 분양이 가능토록 규제를 개선하였다.
- 아울러, 규제 개선에 따른 안전문제 및 수분양자의 알 권리 보장 등을 고려한 보완조치\*도 함께 마련하였다.

\* 구분지상권자 사전 동의, 분양광고 및 분양계약서에 해당 사항 명시

④ 개발사업 자격요건 확인 절차 마련(제7조)

- 무자격자의 개발·분양으로 인한 문제를 방지하기 위하여, 분양신고 시 「부동산개발업법」에 따른 등록\* 여부를 확인토록 하였다.

\* 공급을 목적으로 일정규모 이상의 건축물을 개발하려는 자는 자본금, 전문 인력 채용 등 등록요건을 갖추고 부동산개발업에 등록해야 함

□ 국토교통부는 이번 「건축물분양법 시행령」 개정으로 수분양자 보호 사각지대가 해소되고, 분양절차가 합리적으로 개선되는 등 건축물 분양시장에서 수분양자 보호에 기여할 것으로 기대된다고 밝혔다.

□ 이번 시행령 개정안은 대통령 재가를 거쳐 10월 중에 공포·시행될 예정이며, 법령 전문은 법제처 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 부동산개발정책과 윤창훈 사무관(☎ 044-201-3455)에게 연락주시기 바랍니다.

① 소규모 생활숙박시설의 법 적용 범위 확대(제2조)

- 오피스텔과 동일하게 소규모 생활숙박시설도 법 적용 대상에 포함\* 하여, 분양보증 등 수분양자 보호 규정\*\* 적용

\* (현행) 연면적 3천㎡ 이상 분양시 → (개선) 면적 3천㎡ 미만이라도 **30실 이상 분양시**

\*\* 분양신고, 분양보증 또는 분양신탁, 공개모집·공개추첨, 분양광고에 중요사항 표시 등

② 공개모집(청약) 최소기간 및 추첨시기 규정(제7조의2제4항)

\* (청약기간) 1일 8시간 이상, (공개추첨) 공개청약 종료 후 추첨 원칙

③ 분양 시 구분지상권 말소 예외 규정 신설 등(제6조제2항 등)

- 지하 철도, 도로 건설에 따라 구분지상권이 설정된 경우, 예외적으로 분양을 허용\*하되, 구분지상권자의 동의 및 분양광고, 분양계약서에 해당 사항 명시 필요

\* 현재 지상권, 저당권 등 대지에 권리관계가 설정된 경우 분양 불가

④ 인터넷 청약 대행기관 지정 대상 변경(제7조의2제2항)

- 주택과의 인터넷청약 창구 일원화 등을 위해 청약 대행기관 규정 변경

\* (현재) ① 금융결제원, ② 공공기관, 협회 중 국토부장관이 지정·고시한 기관 (변경) 국토부장관이 지정·고시한 기관(금융결제원, 공공기관, 협회 중)

⑤ 분양신고시 부동산개발업 등록여부 확인(제7조제1항)

- 분양신고시 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」\*에 따른 등록증 등을 제출토록 하여 분양사업자의 개발사업 자격요건 확인

\* 공급을 목적으로 일정규모 이상의 건축물을 개발하려는 자는 자본금, 전문 인력 채용 등 등록요건을 갖추고 부동산개발업에 등록해야 함