
 국토교통부	보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2022. 1. 28.(금) / 총 5매(본문5)	
담당 부서 부동산개발 정책과	담당 자	•과장 이주열, 사무관 임정록, 주무관 심유나 •☎ (044) 201-3455, 3436	
보 도 일 시	2022년 2월 3일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 3.(목) 06:00 이후 보도 가능		

건축물 분양제도, 수요자 중심으로 개선한다

- [권리보호] 공사중단 현장 수분양자 80% 이상 요청 시 공사재개
- [질서확립] 50실 이상 오피스텔·생활숙박시설은 인터넷 청약 의무화
- [부담완화] 설계변경 동의요건 개선·분양신고 내용 변경절차 도입

- 국토교통부(장관 노형욱)는 오피스텔, 생활숙박시설 등의 수분양자 권리보호, 분양시장 질서확립 및 사업자 부담 완화 등을 위하여 건축물 분양제도를 아파트 수준으로 대폭 개선하겠다고 밝혔다.
 - 이번 제도개선은 일반 건축물의 분양과정 투명성 및 거래 안전성 확보 등을 위해 2004년 제정한 「건축물의 분양에 관한 법률」이 그간 지속적인 보완에도 불구하고, 장기간 공사중단, 청약신청금 반환지연 등으로 수분양자 피해의 재발이 지속되고 있고,
 - 최근 오피스텔, 생활숙박시설 등의 수익형 부동산 공급 확대와 섹션 오피스(모듈형), 공유형 오피스 등 새로운 유형의 부동산 상품 등장으로 건축물 분양제도의 보완 필요성이 증대됨에 따른 것이다.
- 건축물 분양제도의 주요 개선 내용은 다음과 같다.

■ 건축물 수분양자의 권리 보호 강화

① 장기 공사중단 현장의 공사재개 근거 마련

- 공사가 장기간 중단·지연된 경우에는 분양관리신탁 사업장도 신탁사에서 사업자 지위승계를 통해 공사를 재개할 수 있게 된다.

- 그동안 **분양관리신탁** 사업장은 ‘토지신탁’이나 ‘분양보증’ 사업장과 달리 사업자의 부도·파산이 아닌 경우 **공사 중단·지연된 경우에는 해당 건축물에 대한 청산이나 공사이행이 사실상 불가능했으나,**
- * 분양사업자는 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양신고를 할 때 “분양보증”과 “신탁계약(토지신탁과 ‘분양관리신탁’으로 세분)” 중 선택
- 6개월 이상 공사가 중단·지연된 사업장도 수분양자의 80% 이상이 요청하고, 신탁사 등이 이에 동의하는 경우에는 공사를 이행할 수 있게 된다.

② 청약신청금 규정 구체화

- 일부 청약경쟁률이 과열된 오피스텔 등의 분양현장에서 문제가 된 청약신청금 환불지연이 재발하지 않도록 수분양자를 선정하면 **7일 이내(공휴일 제외)에 청약신청금을 환불하도록 개선한다.**
- * 청약신청금은 수분양자의 무분별한 계약철회 방지, 신청자의 계약의지 확인 등을 위해 예치하며, 당첨자 결정 후에 전액 반환
- 청약신청금 납부금액, 납부방법 및 환불시기를 분양공고 내용에 포함하도록 규정하고 있으나, 금액이나 환불기한 등에 대한 세부규정이 없어 환불지연 등과 관련한 논란이 야기되어 왔다.
- 이를 개선하기 위해 청약신청금 환불 기한 및 절차 등을 규정한 「건축물분양법」 개정안(21.9.23, 노웅래 의원 대표발의)이 발의되어 있으며, 동 개정안의 조속한 국회 통과를 위해 노력할 계획이다.

③ 분양대금 납입방법 규정

- 수분양자가 납부한 분양대금 보호를 위해 앞으로 분양사업자는 분양광고(공고) 및 분양계약서에 기재된 지정계좌로만 분양대금을 받도록 개선한다.

④ 전매제한 예외사유 확대

- 현재 상속에만 인정되는 전매제한 예외사유를 전매가 불가피한 ①이혼에 따른 재산분할, ②채무불이행에 의한 경매·공매, ③실직, ④파산 및 ⑤배우자에게 일부 지분 증여 등의 경우까지 확대한다.

⑤ 분양건축물 등 저당권 설정 제한

- 분양 건축물이나 해당 대지가 준공 이전에 담보물권이 설정되거나 경매 등으로 처분되는 일이 없도록 앞으로는 분양신고일부터 소유권이전등기 신청가능일 이후 60일까지 분양 건축물 등에 대한 담보물권 설정 등을 제한한다.

⑥ 거주자 판단 기준일 개선

- 투기과열지구 또는 조정대상지역(이하 '규제지역'이라 함)에서 분양 건축물의 20% 범위에서 우선분양받는 해당 지역의 거주자를 판단 하는 기준일을 분양신고일에서 주택과 같이 분양광고(공고)일로 개선하여 수분양자의 혼동을 방지한다.

⑦ 관리단 구성 안내 강화 등 분양광고 및 분양계약서 내용 보완

- 건축물 사용승인 및 보존등기 후 「집합건물법」에 따라 당연 설립·소집해야 하는 관리단에 대하여 수분양자들이 제대로 알 수 있도록 분양광고와 분양계약서에 관리단 설립 및 관리인의 보고(외부 회계 감사결과 등) 의무 등을 상세 안내하도록 개선한다.
- 아울러 용자지원 내용, 건축물 사전방문, 하자담보책임기간 등 수분양자에게 중요한 사항을 분양광고* 및 분양계약서**에 포함 하도록 개선한다.

* (분양광고) 분양대금 납부방법(납입계좌), 용자지원 내용, 건축물 사전방문(하자확인), 관리단 설립내용 등

** (분양계약서) 하자담보책임기간, 임대 후 분양전환 조건(해당 시), 연체이자 최대 한도, 지체상금 지급방식 등

2 분양시장 질서 확립

⑧ 인터넷 청약 의무 대상 건축물 확대

- 앞으로 규제지역에서 오피스텔이나 생활숙박시설을 50실 이상을 분양하는 경우는 인터넷(한국부동산원의 '청약홈') 청약이 의무화된다.
- 현재는 3백실 이상의 오피스텔에만 인터넷 청약의무가 적용되고 있으나, 최근 오피스텔 및 생활숙박시설의 청약경쟁이 과열되면서 청약신청금 환불지연 및 분양과정 상 부조리 의혹 등의 논란이 발생함에 따라 인터넷 청약대상을 생활숙박시설까지 확대하는 한편, 투기과열·조정대상지역에서는 50실 이상으로 확대키로 하였다.

⑨ 허위·과장 광고 근절

- 분양사업자는 분양건축물에 대해 「표시광고법」 상 표시·광고를 하려는 경우에는 그 사본을 허가권자(시·군·구청장)에게 제출하여야 하며, 허가권자는 해당 건축물 사용승인 후 2년간 보관해야 한다.
 - 대부분의 수분양자는 분양받은 건축물의 실제 상태를 건축물 준공 직전 또는 그 후에 알게 되므로 분양 당시 전단지 등을 이용한 광고의 허위성 및 과장성 등을 확인하기 어려웠으나,
 - 앞으로는 허가권자에게 표시·광고 사본을 제출하도록 하여 허위·과장 광고를 사전에 차단하거나 사후에 적발하기가 용이하게 된다.
- * 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 따라 허위·과장 광고는 2년 이하 징역 또는 1억5천만원 이하 벌금 부과대상

3 분양사업자의 부담 완화

⑩ 설계변경 동의 요건 및 통보 방식 개선

- 현재 분양 건축물의 중요한 사항¹⁾에 대해 설계변경하기 위해서는 수분양자 전원의 동의를 받도록 하고 있으나, 앞으로는 「주택법」과 같은 수준인 80% 이상의 동의를 받는 것으로 완화한다.

- 또한 경미한 사항²⁾의 설계변경을 포함한 수분양자에 대한 통보 방식에 이메일 등 전자적 방법도 추가된다.

* 1) 분양가 인상, 전용면적 감소, 내·외장재 변경, 연면적 10%이상 증감 등

2) 연면적 3%내 구조변경, 면적 변경 없는 건축물 배치 조정, 연면적 10%미만 증감 등

- 그동안 수분양자 대부분이 동의하더라도 **전원동의를 받지 못하여 원활한 사업추진이 어려운** 경우가 있었으나, 이번 개선으로 분양사업자에게 **과도한 요구를 동의 조건으로 내세우는 등 규정을 악용하는 사례를 예방할** 것으로 기대된다.

- 또한 **직접 교부 또는 우편(내용증명)만** 인정되던 설계변경 통보 방식에 **전자적 방식이 추가됨**으로써 수분양자는 **해당 사실을 더욱 빨리 통보받게** 되며, **분양사업자 부담도 완화될** 것으로 기대된다.

⑪ 분양신고 변경절차 마련

○ 분양신고 사항에 변경이 생긴 경우 **최초 분양신고 시에 작성한 신고서와 첨부서류를 다시 갖추어 신고를 재이행**해야만 하는 번거로움을 해소하기 위하여 **변경신고 절차가 도입**된다.

- **수리권자(시·군·구청장)는 중요사항이면 5일 이내에 수리여부를 결정** 하고, **경미한 사항이면 즉시 처리하여 사업자 부담이 경감**된다.

□ 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이번 분양제도 개선은 일반 건축물 수분양자의 권리가 아파트 입주예정자 수준으로 보호될 수 있도록 하는 데에 중점을 두었으며, 이와 함께 **분양시장 질서 확립 및 사업자 불편해소** 등도 고려했다”면서,

○ “앞으로도 **분양시장 상황**을 계속하여 면밀히 살피면서 건축물 수분양자 **피해 예방과 권리 보호**를 위해 분양제도가 합리적으로 운용될 수 있도록 제도를 개선해 나아갈 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산 개발정책과 임정록 사무관(☎ 044-201-3455)에게 문의하여 주시기 바랍니다.