

발 간 등 록 번 호

11-1613000-001499-14

# 건축물 분양제도 업무편람

2016. 10.



국토교통부

Ministry of Land, Infrastructure and Transport



# 총 목 차

---

- 건축물의 분양에 관한 법령 해설 ..... 1
  - 건축물의 분양에 관한 법령 질의에 대한 답변 사례 ..... 41
  - 건축물의 분양에 관한 법령 ..... 127  
- 법률·시행령·시행규칙, 고시 -
  - 분양사업장 설치기준 ..... 181
-



---

# 건축물의 분양에 관한 법령 해설

---



## 【 차 례 】

I. 제도의 도입 배경과 목적 .....	5
1. 제도의 도입배경 .....	5
2. 제도의 목적 .....	5
II. 건축물 분양에 관한 법률 연혁 .....	6
III. 법령 조문별 해석 .....	9
1. 목    적 .....	9
2. 용어정의 .....	9
3. 적용범위 .....	13
4. 분양시기 등 .....	15
5. 분양신고 .....	19
6. 분양방법 및 광고 .....	20
7. 분양계약 및 미분양 수의계약 .....	22
8. 거주자 우선 분양 .....	24
9. 분양건축물의 전매행위 제한 등 .....	25
10. 설계의 변경 .....	26
11. 분양대금의 납입 .....	28
12. 시정명령 .....	29
13. 보고 및 감독 .....	30
14. 벌칙 및 과태료 .....	31
15. 적용례 .....	32
〈 참고자료 〉	
1. 건축물 분양절차도 .....	33
2. 신탁제도 및 신탁상품 개요 .....	34

#### IV. 질의 답변 사례

1. 법 적용 기준 .....	45
2. 용어정의(법 제2조 등) .....	46
3. 적용범위, 신고대상(법 제3조, 영 제2조) .....	48
4. 분양시기 등(법 제4조, 영 제3조) .....	68
5. 분양신고 등(법 제5조, 영 제7조) .....	77
6. 분양방법 등(법 제6조, 영 제8조) .....	84
7. 분양권 전매(법 제6조의3, 영 제9조의3) .....	94
8. 계약취소(법 제6조의4) .....	104
9. 설계변경(법 제7조, 영 제10조) .....	106
10. 분양대금 납입(법 제8조, 영 제11조) .....	114
11. 벌칙 및 과태료(법 제10조~제12조, 영 제13조) .....	117
12. 법 적용례 .....	118
13. 현안사항(분양신고 변경) .....	125

#### V. 건축물의 분양에 관한 법령집 .....

127

#### VI. 분양사업장 설치기준 .....

181



## 1. 제도의 도입배경

- 건축물이 불투명한 상태에서 건축사업자가 이를 분양하거나, 허위·과장 광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인해 피해자가 다수 발생하여 사회적인 문제로 대두됨에 따라, 일정한 용도 및 규모 이상의 건축물에 대하여는 분양시 규제가 필요

### <건축물 분양과정에서 발생하는 피해 유형>

- 건축허가전 사업미확정 상태에서 분양(예 : 굿모닝시티 사건\*)
- 분양사업자의 도덕적 해이 : 착공지연, 자금유용, 고의부도, 2중 계약 등
- 부당 분양광고(장래 수익성 과장, 분양청약율 허위 등), 공사중단·지연 등

\* 굿모닝시티 사건('03.06) : 대지소유권 미확보 등 상태에서 상가 분양 후 분양대금을 다른 용도로 사용(3,200명, 3,735억원) 피해사례 발생

- 주택·콘도·아파트형공장 등은 개별 법률에서 분양받은 자의 보호를 위하여 분양절차와 기준을 규정하고 있으나,
  - 상가 등의 일반건축물은 분양받은 자의 권리를 보호하는 제도적 장치가 없어 피해가 일어날 가능성이 늘 있어 왔음
- 부동산 시장이 우리의 경제성장과 더불어 지속적으로 발전하기 위해서는 건축물의 분양과정이 투명해지고, 거래의 안정성이 확보되어야 한다는 공감대가 형성됨에 따라 법제정 필요성 대두

## 2. 제도의 목적

- 일정 규모이상의 건축물을 「건축법」에 따라 사용승인전에 분양하고자 하는 경우에는 허가권자에게 분양신고를 하도록 하는 등 분양에 대한 규제절차를 마련함
- 사업이 불투명한 상태에서 분양, 허위·과장광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인해 발생하는 피해로부터 분양받은 자를 보호하고 분양거래질서의 확립과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함

이 법은 2004. 10. 22 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4.23부터 시행되었으며, 그 뒤 10번의 개정을 거쳐 오늘에 이릅니다.

- 공적규제 필요성 제기·규제범위 등 전문가·관계부처 회의 개최, 공청회 개최, 국무회의 보고('03.08~09)
- 법률안 입안 ~ 국회통과('03.10~'04.09.23)
- 법률제정('04.10.22)·시행령제정('05.04.22)·시행규칙제정('05.04.23)  
⇒ 시행('05. 04. 23)

### 1. 법률 제8972호('08.03.21. 공포, '08.09.22. 시행) 개정

- 오피스텔 분양 과열을 방지하기 위해 일부 분양과열이 우려되는 지역 등에 대하여 제한적으로 거주자 우선 분양제도를 실시하고 사용승인 이후 시점까지 전매제한 등 도입
- \* 거주자 우선 분양(법 제6조의 2 신설), 분양건축물의 전매행위 제한(법 제6조의 3 신설), 분양건축물의 계약 취소(법 제6조의 4 신설), 보고 및 감독(법 제9조의 2 신설)

### 2. 법률 제9060호('08.03.28. 공포, '08.06.29. 시행) 개정

- 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 분양을 위한 별도의 신탁계약을 추가로 체결하지 아니할 수 있도록 하여 분양사업자의 부담 완화(법 제4조제2항 신설)

### 3. 법률 제9593호('09.04.01. 공포·시행) 개정

- 분양대금 납입규정 위반시에 행정형벌로 처벌하던 것을 과태료 부과로 전환(법 제10조제2항제7호 및 제12조)
- 양벌 규정에 관한 책임주의 원칙 도입(법 제11조)

#### 4. 법률 제9857호('09.12.29. 공포·시행) 개정

- 분양신고시 제출서류의 명확화(법 제5조제2항 단서 신설)

#### 5. 법률 제10462호('11.03.09. 공포·시행) 개정

- 알기 쉬운 법령 만들기 계획에 따른 자구·용어 순화

#### 6. 법률 제11467호('12.06.01. 공포·시행) 개정

- 복합용도 건축물에 대하여 용도별로 일정규모 이상 1인에게 판매하는 경우는 법 적용 배제(법 제2조제2호 단서 신설)
- 공공기관 및 지방공기업이 매입하는 건축물은 법 적용 배제(법 제3조제2항제5호 및 제6호 신설)
- 복합용도 건축물, 공공기관 또는 지방공기업이 매입하는 건축물에 대하여 사용승인 전에 2명이상에게 전매 또는 전매알선 행위 금지(법 제3조제3항, 제6조의3제3항 및 제10조 제2항제5호)

#### 7. 대통령령 제21017호('08.09.18. 공포, '08.09.22. 시행) 개정

- 미분양 건축물에 대한 효율적인 분양을 위해 수의계약 요건 완화(시행령 제9조제2항제1호 및 제3호)

당 초	개 정
미분양 건축물 수의계약 요건 중 최초 분양신고면적의 50퍼센트	미분양 건축물 수의계약 요건 중 최초 분양신고면적의 40퍼센트
분양받은 자의 공개모집 횟수 3회	분양받은 자의 공개모집 횟수 2회

- 거주자 우선 분양의 기준(시행령 제9조의 2 신설)
- 전매행위 제한 대상 건축물 및 제한기간(시행령 제9조의 3 신설)

- 중도금 납입시기 및 횟수 조정(시행령 제11조제2항제2호)

당 초	개 정
건축공사비의 30퍼센트 이상 투입된 것이 확인된 후에 2회 이상 구분하여 납입	건축공사비의 50퍼센트 이상 투입이 확인한 때를 기준으로 그 전후 2회 이상 구분하여 받음

#### 8. 대통령령 제21696호('09.08.18. 공포, '09.08.18 시행) 개정

- 건축물의 납입규정을 위반시 분양대금을 받은 자에게 형벌을 부과하던 것을 과태료로 부과하는 법 개정에 따라 부과기준 마련

#### 9. 대통령령 제23069호('11.08.11. 공포, '11.08.11. 시행) 개정

- 법령의 순화 및 한글 맞춤 법 등 알기 쉬운 법령으로 개정

#### 10. 대통령령 제25810호('14.12.03 공포, '14.12.03. 시행) 개정

- 분양대상 건축물의 신고범위를 기존 20실이상 오피스텔에서 30실 이상의 오피스텔로 완화(시행령 제2조)
- 오피스텔의 전용면적을 공동주택과 같이 외벽의 내부선을 기준으로 산정하도록 함(시행령 제9조제1항제3호)
- 분양계약을 체결하고 남은 부분에 대해서는 분양면적, 규모 등의 제한 없이 수의계약(隨意契約) 분양 가능(시행령 제9조제2항)

## 1 목적(법 제1조)

- 일정규모 이상을 분양하는 건축물의 분양절차·방법 등에 관한 사항을 정하여 분양과정의 투명성과 거래안전성을 확보, 분양받는 자를 보호하고 국민경제의 건전한 발전에 이바지함

## 2 용어정의(법 제2조 등)

## ① (건축물) 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물

\* 건축법 제2조 ① 2. 건축물이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

## ② (분양) 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것. 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 제외

\* 건축법 제2조 ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정함.

1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설 9. 의료시설 10. 교육연구시설 11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설 12. 수련시설 13. 운동시설 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락시설 17. 공장 18. 창고시설 19. 위험물 저장 및 처리시설 20. 자동차 관련시설 21. 동물 및 식물관련시설 22. 자원순환 관련 시설 23. 교정 및 군사시설 24. 방송통신시설 25. 발전시설 26. 묘지 관련시설 27. 관광휴게시설 28. 그 밖에 대통령령으로 정한 시설

○ (제2조제2호의 단서) 분양사업자는 복합건축물을 용도별로 수요자의 요구에 따른 맞춤형 건축물 제공할 수 있어 건축물의 합리적인 판매 유도('12. 06. 01 공포 시행)

\* 구획된 상가, 오피스텔 등 개인이 원하는 건축물을 분양하므로 민간기업 등 수요자가 원하는(필요로 하는) 주문에 따른 설계를 못함

- 복합용도건축물 중 용도별로 일정규모(3천제곱미터) 이상\*을 1인에게 판매하는 경우 분양신고대상에서 제외하였음

\* 분양절차를 회피하고자 용도를 소규모로 세분하는 것을 방지하기 위함

⇒ (효 과) 분양사업자는 수요자가 요구하는 맞춤형 건축물 판매함으로써 미분양에 따른 리스크를 완화할 수 있으며, 수요자 입장에서는 맞춤형 건축물 매입으로 내부설계 변경 등이 불필요하여 경제적으로 이익 도모 가능

③ (분양사업자) 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주로서 건축물을 분양하는 자

\* 건축법 제2조 ① 12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말함.

④ (분양받은 자) 분양사업자와 건축물의 분양계약을 체결한 자

⑤ (신탁계약) 건축물의 분양과 관련하여 분양사업자가 「신탁업법」에 따라서 인가된 신탁회사간에 체결하는 계약

⑥ (대리사무계약) 분양사업자와 신탁회사 간에 분양받은 자의 보호를 위한 분양수입금 관리계좌의 개설 및 그 밖에 신탁계약의 목적달성을 위하여 국토교통부령이 정하는 사항을 포함하여 체결하는 업무계약

⑦ **(분양보증)** 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 건축물의 분양(사용승인 포함)의 이행이나 또는 납부한 분양대금의 환급을 책임지는 보증

⑧ **(허가권자)** 「건축법」 제11조에 따라 허가권자(특별시장·광역시장, 시장·군수·구청장)

\* 건축법 제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함. 다만 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야함.

⑨ **(사용승인)** 「건축법」 제22조에 따라 건축주가 건축공사를 완료한 후 사용승인을 위한 검사를 실시하고 허가권자로부터 사용승인서를 받은 경우를 말함

⑩ **(공개모집)** 공개된 매체 등을 통한 모집 행위

⑪ **(구분소유권)** 아파트·상가 등 같은 1동의 건물 중에서 한 가구(구분건물)에 대하여 독립된 소유권을 인정하는 것을 말함.

\* 1동의 건물은 1개의 물건으로 다루는 것이 원칙이나, 예외적으로 「민법」 제215조에서 몇 사람이 1동의 건물을 구분하여 각각 그 일부를 소유할 수 있음을 규정하고 있으며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서도 각각 구분소유권을 인정하고 있음

#### 〈민 법〉

제215조(건물의 구분소유) ①수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.

②공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다.

## 〈집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률〉

**제1조(건물의 구분소유)** 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

**제1조의2(상가건물의 구분소유)** ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설(집배송시설은 제외한다)일 것
  2. 1동의 건물 중 구분점포를 포함하여 제1호의 판매시설 및 운수시설(이하 "판매시설등"이라 한다)의 용도에 해당하는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상일 것
  3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
  4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "구분소유권"이란 제1조 또는 제1조의2에 규정된 건물부분[제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분(共用部分)으로 된 것은 제외한다]을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. "구분소유자"란 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. "전유부분"(專有部分)이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. "공용부분"이란 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항에 따라 공용부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. "건물의 대지"란 전유부분이 속하는 1동의 건물이 있는 토지 및 제4조에 따라 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. "대지사용권"이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.



### 3 적용범위 및 제외대상(법 제3조, 영 제2조)

- (적용대상) 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 사용승인 전에 분양하는 다음의 건축물
  - 일단의 토지에 분양사업자가 분양하는 부분의 바닥면적의 합계(전용+공용면적)가 3천 제곱미터 이상
  - 일반 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상(2014.12.03. 개정)
  - 주택외 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계(전용+공용면적)가 3천 제곱미터 이상
    - \* 주상복합건축물 중 주택은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양승인 적용대상임.
  - 바닥면적의 합계(전용+공용면적)가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함)
  
- (제외대상) 개별 법률에서 분양방법을 별도로 정하고 있는 건축물 또는 공공기관 등이 업무용 건축물을 매입하는 경우
  - 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설
  - 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
  - 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설
  - 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
  - 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물
  - 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

## 【제·개정 사유】

□ **상가 등 일반 건축물**은 분양하고자 하는 건축물의 바닥면적 3천 제곱미터 이상으로 하되, 공동주택, 아파트형 공장 등 이미 분양제도가 마련되어 있는 건축물은 이 법 적용대상에서 제외

□ 일반 업무시설 중 **오피스텔**은 「주택공급에 관한 규칙」에서 분양기준에 관하여 규정한 것을 동 법률로 이관 받아 시행조치

○ 임대 후 **분양전환을 조건으로 하는 임대하는 건축물**은 분양으로 간주되므로 이 법률 적용대상으로 명확하게 규정하여 편법 분양 방지

☞ 단, 공공기관 등이 매입하는 **업무용 건축물 적용 제외**

(‘12.06.01. 공포·시행)

○ (개정전) 분양받은 자의 대상을 고려하지 않고 **일률적으로** 규정하여 법을 적용하고 있어,

- 분양사고의 가능성이 낮은 공공기관, 지방공기업이 사옥 등 업무용으로 필요한 건축물을 매입할 경우, 개인과 같이 **분양 절차를 거치지 아니하고서는 원하는 건축물을 매입할 수 없음**

○ (개정후) 공공기관, 지방공기업이 업무용 건축물을 매입하는 경우에는 **적용을 제외함**

- 다만, 사용승인 전에 전매 또는 전매알선을 금지하는 조항의 적용은 유지함으로써 이 법의 입법취지 유지

#### 4 분양시기 등(법 제4조, 영 제3조, 규칙 제2조)

□ (착공신고 후 분양) 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등의 분양보증을 받는 경우

- \* 대리사무계약 : 분양사업자의 분양수입금 유용방지 등을 위해 신탁회사가 관리계좌를 개설하여 분양수입금을 관리하도록 하는 계약
- \* 분양보증기관 : 보증보험을 영위하는 보험회사(대한보증보험, 서울보증보험), 금융기관, 건설공제조합, 대한주택보증(주)

##### ① 신탁계약 내용에 포함되어야 하는 사항

- 분양받은 자의 소유권등기 전일까지의 토지와 그 정착물의 소유권 관리에 관한 사항
- 신탁받은 소유권의 처분에 관한 사항
- 신탁정산 시 분양받은 자가 납부한 분양대금을 다른 채권 및 수익자의 권리보다 우선 정산하여야 한다는 사항
- \* 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁계약을 요하지 아니함.

##### ② 대리사무계약 내용에 포함되어야 하는 사항

- 분양받은 자 보호를 위한 분양수입금 관리계좌의 개설에 관한 사항
- 분양사업자는 분양수입금 총액을 신탁업자에게 양도하여야 한다는 사항
- 분양대금은 신탁계약 및 대리사무계약에서 정한 토지매입비, 공사비, 설계비, 감리비, 그 밖의 부대사업비 등 해당 분양사업과 관련된 용도로만 사용할 수 있다는 사항(신설: '08.09.18)
- \* 신탁계약·대리사무계약방식에 의해 건축물을 사용승인 이전에 분양하는 경우 분양받은 자 보호를 위한 안전장치가 작동되므로 분양대금을 건축물 대지매입비 원리금 상환에 사용이 가능하도록 하여 분양사업자의 재정부담을 완화

- 계약금을 포함한 분양대금의 수납·관리 등
- 부도·파산 등으로 사업추진이 불가능한 경우 분양수입금 관리계좌의 잔여금액은 분양받은 자에게 우선 지급하여야 한다는 사항
- 신탁업자의 분양사업자에 대한 사업 감독 권한, 분양사업자의 신탁업자에 대한 자료제출 의무 등
- 자금 집행 순서 및 시공업체에 대한 공사비 지급에 관한 방법·시기
- 분양계약의 관리, 건축공사의 공정관리, 분양받은 자를 위한 공사 진척 사항의 열람 및 게시방법
- 그 밖에 신탁업자와 분양사업자가 협의하여 정한 사항

③ 신탁업자가 분양사업자 지위에 있는 신탁계약(토지신탁 또는 개발신탁)의 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁 계약 및 대리사무계약은 필요 없음

- 다만, 분양받은 자 보호를 위해 해당 신탁계약 내용에는 부도·파산 등으로 중도 신탁계약을 정산하는 경우 신탁재산에서 분양받은 자의 분양대금 반환을 최우선 지급하여야 한다는 내용을 포함하여야 함

\* 법 제4조제1항 및 영 제3조에 따른 신탁계약은 현재 유통되고 있는 여러 부동산신탁상품 중 분양관리신탁계약에 해당

□ (골조공사 2/3 이상 완료 후 분양) 해당 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 2 이상의 연대보증을 받아 공증 받은 경우

- (연대보증 자격요건) 「건설산업기본법」 제9조제1항에 따라 종합공사를 시공하는 업종의 등록을 한 건설업자로,
- 자본금이 연대보증 대상 건설공사 계약금액의 50% 이상

- 연대보증 대상 건설공사에 해당되는 용도의 건축물 시공 실적  
적이 있고, 최근 5년간 수주금액이 연대보증 대상 건설공사  
계약금액의 2배 이상
- \* 다만, 분양사업자와 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른  
건설업자의 계열회사는 제외

## □ 선분양의 전제 조건

### ○ 건축할 대지의 토지소유권 확보

- \* 예외 : 건축할 대지의 소유권이 국가·지방자치단체에 있는 경우, 분양  
사업자가 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라서 건축 사업을  
수행하기 위하여 설립된 지방공사, 건축할 대지가 「도시개발법」 등 관계  
법률에 따른 환지에정지인 경우, 택지개발촉진법 등 관계 법률에 따라서  
공급받은 택지의 지적이 미정리된 경우 등

### ○ 확보한 대지에 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권이 설정되어 있으면 말소

- \* 예외(분양사업자가 국가·지자체·한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에  
따라서 건축 사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사인 경우, 분양사업  
자가 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합인 경우, 분양보증  
받은 경우로서 분양보증기관이 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권  
을 설정한 경우, 저당권 또는 가등기담보권 설정액에 상당하는 금액을  
보험회사의 책임으로 변제한다는 보증보험에 가입한 경우 등)

## 【제·개정 사유】

- 분양사업자의 파산 및 부도 등으로부터 분양받은 자를 보호  
하기 위해 건축물의 분양시기를 제한하고 대지소유권 확보,  
저당권 등 권리를 말소하도록 함
- 신탁계약은 분양받은 자를 우선수익자로 지정하여 정산 시  
납부한 분양대금을 우선 지급하도록 하는 등

- 토지 등 소유권의 관리 및 처분에 관한 최소한의 범위를 정하고 대리사무계약의 최소 범위를 분양수입금 관리, 사업 감독 등으로 하여 분양받은 자를 보호
- 분양받은 자의 보호와 분양사업자의 부도·도산 등에 대비하여 **분양보증기관**은
  - 보증능력과 공신력있는 기관으로 규정, **연대보증** 건설업자는 실질적인 연대보증이 되도록 건설한 업체로 규정

## 5 분양신고(법 제5조, 영 제7조, 규칙 제2조)

- 분양사업자는 건축물 분양 시 건축허가권자에게 신고
  - \* (허가권자) 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장. 단, 21층 이상 건축물이나 연면적 합계가 10만㎡ 이상 건축물은 특별시장 또는 광역시장
- 허가권자는 접수일 5일 이내에 수리여부를 결정하여 적합한 경우 분양신고필증을 분양사업자에게 교부
  - 분양신고 시 제출서류
    - 신탁 및 대리사무계약서 또는 분양보증서 사본  
(착공신고 후 분양하는 경우)
    - 연대보증서 및 공사감리자의 공정확인서  
(골조공사 2/3이상을 완료한 후 분양하는 경우)
    - 분양광고안
    - 해당 건축물을 건축할 대지의 등기부 등본  
(신고인이 등본 확인에 동의하지 아니하는 경우)

### 【제·개정 사유】

- 분양신고는 분양사업자의 파산·부도 등의 사고로부터 분양 받은 자를 보호하기 위함
  - 절차 : 분양신고(건축허가권자) ⇒ 수리통보 ⇒ 분양광고⇒ 분양
- \* 분양신고시 대지소유권 확보 여부 등을 확인하기 위하여 건축할 대지의 등기부등본 등을 제출

## 6 분양 방법 및 광고(법 제6조, 영 제8조, 규칙 제6조)

- 분양사업자는 분양신고 수리 통보를 받은 후 건축물 분양 가능
  - (분양받은 자의 선정) 분양광고에 따라 공개모집·공개추첨
  - (분양광고 방법) 전국을 분양지역으로 하거나 해당 사업장 지역을 주된 분양지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 게재
  - (분양광고의 내용)
    - 분양신고번호 및 일자
    - 분양대금 관리자와 분양사업자간의 관계
    - 신탁회사 또는 보증기관, 연대보증 건설회사 명칭(해당하는 경우)
    - 준공 및 입주예정일
    - 분양받은 자의 모집기간 및 선정일시
    - 구분소유권에 대하여 우선 공개모집하는 경우 그 업종, 건축물 내 위치, 전체 분양면적 중 우선모집 면적비율, 분양 받은 자의 자격제한 등 우선 공개모집의 내용에 관한 사항
  - \* 우선 공개모집 이후 일반분양분 광고 시 우선 공개모집 내용을 포함하여 광고
  - 대지지번, 건축물 연면적, 층별 용도, 분양가격, 분양사업자·분양대행사 및 시공업체 명칭, 분양대금 납부시기(2번째 이후 분양광고시 분양사업장에서 게시함을 밝힌 경우 제외 가능)



※ 청약자격을 제한하여 우선 공개모집이 가능한 구분소유권

- 바닥면적의 합계가 1천m<sup>2</sup> 이상인 구분소유권

- 연면적의 1/5 이상인 구분소유권

\* 청약자격의 1인 제한 가능(시행령 제8조제3항 각호 외의 부분 후단 삭제 : '08.09.18 개정)

- 상권 형성을 위한 유인시설은 통상 사전협의를 통해 특정 대상을 차별화하여 분양하는 것이 관례임

- 종전과 같이 2인 이상 공개모집 방식의 획일적 적용 시에는 당초 의도하지 않은 상가 입점 등으로 전략적 상가 개발 및 안정적 상권 형성에 지장을 주게 되므로 청약자격 제한은 시장에서 자율적으로 선택할 수 있도록 한 것임

## 【제 · 개정 사유】

□ 분양광고와 관련, 분양광고에 포함해야 할 내용을 구체적으로 표시하여 허위·과장광고의 소지를 없애고 공정한 공개모집을 위하여 일간신문 게재를 의무화

□ 상권 형성을 위한 유인시설(Key Tenant)\*은 통상 사전협의를 통해 특정 대상을 차별화하여 분양하던 관례를 인정하여 청약자격을 제한하여 우선 공개모집할 수 있도록 함

\* 유인시설 : 상가 등의 가치를 올려주고 다른 점포의 입점을 유치하는데 기여하는 중·대형 규모의 주 집객 시설(예 : 영화관, 백화점, 할인점 등)

### □ 분양계약서의 내용

- 분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭
- 분양신고 번호 및 신고필증 교부일자
- 분양건축물의 표시(전용·공용면적, 계약면적 및 대지지분을 포함)
- 분양대금 계좌번호 및 예금주, 분양대금의 관리자
- 신탁계약 및 대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류와 신탁회사 또는 분양보증기관의 명칭(착공신고 후 분양하는 경우에 한함)
- 2 이상의 연대보증을 한 건설업자의 명칭(골조공사 2/3 이상 완료 후 분양하는 경우에 한함)
- 분양가격, 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법(계약금, 회차별 중도금, 잔금으로 구분하여 납부일 및 납부 금융기관 등을 명시)
- 분양계약 후 건축물의 내부구조의 변경에 관한 사항
- 준공일 또는 입주예정일
- 분양계약증서 고유번호
- 분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우 분양받은 자가 해약을 할 수 있다는 사항

### □ 미분양 수의계약

- 분양받은 자의 선정 또는 분양계약체결 후 남은 분이 있는 경우에는 수의계약으로 분양 가능(2014.12.3.)

\* 미분양분 수의계약 요건 완화 내역

당 초	변 경	현 행
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최초 분양신고면적의 50%를 초과하여 분양된 경우</li> <li>· 분양받은자 공개모집 횟수 3회 이상</li> <li>· 분양신고면적 중 미분양면적이 3천㎡ 미만인 경우</li> </ul> <p>&lt;제정 2005.4.23.&gt;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최초 분양신고면적의 40%를 초과하여 분양된 경우</li> <li>· 분양받은자 공개모집 횟수 2회 이상</li> <li>· 분양신고면적 중 미분양면적이 3천㎡ 미만인 경우</li> </ul> <p>&lt;개정 2008.9.22.&gt;</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 분양계약을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 그 남은 부분에 대하여 분양받을 자를 선정할 때에는 수의계약(隨意契約)으로 분양이 가능</li> </ul> <p>&lt;개정 2014.12.3.&gt;</p>

**【제 · 개정 사유】**

- 건축물의 공개분양 및 투명성 제고를 위해 분양계약서에 포함하여야 할 내용을 명확화하고 구체화함으로써 **분양사업자와 분양받은 자의 분쟁을 최소화**하기 위함
- 분양사업자가 공개모집 후 분양계약을 체결하고 남은 부분에 대하여는 동일조건(분양면적, 가격, 규모 등)으로 하되, 수의계약이 가능하도록 완화하여 미분양 해소 및 건축물 분양업자의 부담 해소

## 8 거주자 우선분양(법 제6조의2, 영 제9조의2)

- 수도권외 투기과열지구 내 수도권 대상지역에서 건축물을 분양하는 경우 분양분의 20% 이내에서 분양신고일 현재 해당 건축물 건설지역 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인 포함)에게 우선 분양(최초 공개모집이 이루어진 경우에 한함)

대상지역	구 분	분양비율	비율결정 방법
투기과열지구내 수도권의 인구 50만 이상의 시	100실 이상 오피스텔	10~20%	· 세부 물량은 해당 지자체의 장이 결정
	100실 미만 오피스텔, 상가, 기타 건축물	10% 이내	

\* 다만, 자격을 제한하여 우선 공개모집한 구분소유권은 분양비율에 포함하지 아니함

### \*\* 우선 분양비율의 적용방법

문) 우선 분양비율을 지자체에서 정하지 않을 경우, 이의 적용방법은?

답) 100실 이상 오피스텔은 분양분의 10~20% 이내에서, 100실 미만 오피스텔과 상가, 그 밖의 건축물은 분양분의 10% 이내에서 해당 지자체 장이 정하도록 하고 있으나, 해당 지자체 장이 우선 분양비율을 정할 때까지는 각각 **분양분의 최대한도 적용**.(영 부칙 제3조)

### 【제·개정 사유】

- 오피스텔 등 건축물의 분양은 공동주택과 달리 분양지역 또는 전매제한을 받지 않아, 투자가치가 높다고 판단하는 투자자들이 수도권의 일부 도시에서 과열양상이 있었음
- 분양건축물이 건설되는 해당 지역주민에게 우선 분양받을 수 있도록 하여 실수요자 위주의 분양질서 확립 및 부동산 시장 안정화에 기여

- 거주자우선분양지역(투기과열지구 내 대통령령으로 정하는 지역)에서 일정 건축물을 분양받은 자 또는 소유자는 **분양계약일부터 사용승인 후 1년 이내**에서 전매 또는 전매 알선 금지
  - (대상지역·건축물) 투기과열지구내 수도권 중 특별시·광역시·인구 50만 이상의 시에서 분양하는 100실 이상 오피스텔
  - (제한기한) 분양계약일로부터 **사용승인 후 소유권이전등기일까지**(단, 사용승인 후 1년까지 등기가 완료되지 아니한 때에는 사용승인 후 1년까지)
- 위에 해당하지 않은 건축물로서, **분양계약을 체결한 건축물은 사용승인 전에 2인 이상**에게 전매 또는 전매 알선 금지
- (계약취소) 거짓·부정한 방법으로 분양받거나 전매행위 제한 위반자(취소권자 : 건축허가권자 또는 분양사업자)

### 【제·개정 사유】

- 오피스텔 등 건축물의 분양과열 방지를 위한 최소한의 규제(제한)를 도입하여 **분양 질서 확립 및 부동산시장 안정화**에 기여
- 현재도 분양사업자만이 건축물을 2인 이상에게 분양할 수 있으므로, **분양받은 자가 2인 이상에게 전매하거나 전매를 알선할 수 없음**을 명확하게 규정

## 10 설계의 변경(법 제7조, 영 제18조, 규칙 제8조)

### □ 분양한 건축물에 대한 사용승인 전 설계변경시

#### ○ 분양받은 자의 전원 동의사항

- ① 건축물의 공급가격 인상을 초래하는 변경
- ② 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경
- ③ 내·외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가시 재료보다 동등 또는 이상이라고 판단한 변경 제외)
- ④ 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경은 제외)
- ⑤ 난방기기, 냉방기기 등 주요설비를 변경하여 건축물 사용가격의 인상을 초래하는 변경
- ⑥ 층수가 증감되는 변경
- ⑦ 연면적이 10퍼센트 이상으로 증감되는 변경

\* 동의방법 : 서면동의(내용증명 또는 직접 교부, 설계변경 건축사가 날인한 관련도서와 설명서 포함)

#### ○ 분양받은 자의 전원 통보사항

- ① 분양면적을 변경하지 아니한 범위 안에서 내부구조 위치변경(변경부분의 면적이 연면적 3%이상인 경우에 한함)
- ② 분양면적을 변경하지 않는 건축물의 배치조정
- ③ 내장 및 외장재료 변경(공사감리자가 건축허가시 재료보다 동등 또는 이상이라 판단한 경우)
- ⑤ 부속건축물 및 그 용도의 변경(위치변경은 제외)
- ⑥ 용도변경(건축법 용도분류상 동일호에 속하는 변경)

⑦ 연면적이 10퍼센트 미만으로 증감되는 변경

※ **통보방법** : 설계변경 10일전까지 내용증명 또는 직접 교부(건축사가 날인한 관련도서와 설명서를 포함)

**【제·개정 사유】**

□ 분양사업자가 건축물을 분양 후 사업승인전 설계변경을 하려는 경우, **분양받은 자의 부담이 증가하는 사항은 분양받은 자의 전원 동의를 받아야 함**

○ 설계변경시 분양사업자는 **분양받은 자의 동의를 받도록 하여 당사자간의 법률관계를 명확하게 하기 위함**

▷ (규칙 제8조제1항제2호) 동의를 구하기 전에 해당 설계변경을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 「우편법 시행규칙」 제25조제1항제4호 가목에 따른 내용증명을 우편으로 보내거나 직접 내줄 것

\* 설계변경시 분양받은 자의 동의를 받도록 하는 규정은 당사자간의 법률관계를 명확히 하기 위한 것으로 분양사업자와 분양받은 자의 이해관계를 설계변경 전에 조정하기 위한 규정임

따라서, 국가 또는 지방자치단체가 특정한 행정목적을 실현하기 위해 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 행정규제(행정규제기본법)로 볼수 없음

□ 그 밖의 경미한 사항은 **분양받은 자의 전원에게 통보하도록 하여 분양받은 자의 알권리 보호**

▷ (법 제7조제2항) 분양사업자는 제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 알려야 한다.

## 11 분양대금의 납입(법 제8조, 영 제11조)

### □ 분양대금의 구분 및 수납방법 등

구 분	비 율	시 기
계약금	분양대금의 20% 이하	계약체결시
중도금	분양대금의 70% 이하	<p>건축공사비(대지매입비 제외)의 50% 이상 투입된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상 분할 수납(다만, 최초 납부 중도금은 계약일부터 1월이 경과한 날부터 수납 가능)</p> <p>*중도금 수납방법 개선(영 제11조제2항제 2호 개정 : '08.9.18) 건축물 공사비는 분양대금 중 중도금에 의존하는 비율이 높지만 분양건축물에 대한 중도금 수납방법을 주택공급제도보다 과도하게 제한하고 있어 이를 분양아파트와 동일하게 개선하여 분양사업자의 재정 부담을 완화</p>
잔 금	-	사용승인일 이후(단, 임시사용승인을 얻어 입주하는 경우 잔금의 50%는 입주일에, 나머지 50%는 사용승인일 이후)

### 【제 · 개정 사유】

- 분양사업자의 재정부담 완화 및 파산·부도 또는 공사 중단 등의 사고 시 분양받은 자의 피해를 최소화하기 위하여 분양대금의 수납기준을 상세하게 구체적으로 정함



## 12 시정명령(법 제9조, 영 제12조)

- 허가권자는 분양광고의 내용이 분양신고 내용과 다르거나 분양광고에 포함될 사항이 포함되지 아니한 경우 분양사업자에게 시정을 명령하고 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표
  - 시정명령 시 위반행위의 내용 및 정도, 기간 및 횟수, 매체 및 광고의 크기 등을 참작
  - 해당 분양사업자에게 미리 공표문안 등에 관해 허가권자와 협의하게 할 수 있음
- 분양사업자는 10일 이내에 시정명령의 내용 및 정정할 사항을 공표하고 분양받은 자에게 통보
  - (공표방법) 위반행위가 행하여진 해당 간행물·분양사업장 또는 전자매체에 공표(평일에 게재하고 공표크기는 분양광고 크기의 1/4 이상)
  - 허가권자는 공표한 날부터 10일 이내에 이행여부를 확인

### 【제·개정 사유】

- 허위·과장 광고 등을 사전에 차단함으로써 분양받은 자의 피해 예방과 부동산 거래질서 확립으로 부동산 시장 안정화에 기여

## 13 보고 및 감독(법 제9조의2)

- 부처차원에서 허가권자의 분양신고 수리 등에 대한 감독권을 부여하여 과열분양 등에 대해 신속히 대처할 수 있도록 함
  - 국토교통부장관은 허가권자에게 분양사업자의 분양신고 등과 관련하여 필요한 자료제출 또는 보고를 요구할 수 있음
  - 허가권자는 제1항에 따른 자료제출 또는 보고를 요구받은 경우에 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 함
  - 국토교통부장관은 허가권자가 행한 명령이나 처분이 이 법에 위반된다고 인정하는 경우에는 해당 명령 또는 처분의 취소·변경, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있음
  - 제3항에 따른 필요한 조치명령을 받은 허가권자는 그 시정결과 등을 국토교통부장관에게 지체 없이 보고

### 【제·개정 사유】

- 건축물 분양 과열시 국토교통부장관이 신속하게 대처할 수 있도록 감독권 부여
  - 건축허가권자에게 분양신고, 분양과 관련한 자료를 제출하게 하여 제도보완 및 정책발굴 등

## 14 벌칙 및 과태료(법 제10조, 제12조)

### 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금

- 분양신고를 하지 아니하거나 거짓으로 분양신고를 하고 분양한 자

### 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

- 분양신고 수리를 통보받지 않고 분양광고하거나 공개모집이 아닌 방법으로 분양받을 자를 모집한 자
- 공개추첨에 의하지 않고 분양받을 자를 선정한 자
- 분양계약의무를 위반하여 계약체결한 자
- 거주자 우선 분양을 위반하여 분양한 분양사업자
- 전매행위제한을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자
- 분양받은 자의 전원 동의 또는 통보를 하지 않고 설계변경한 자

### 1억원 이하의 벌금

- 거주자 우선 분양광고의무를 위반하여 분양광고한 분양사업자

### 1억원 이하의 과태료

- 분양대금 수납방법을 위반하여 분양대금을 받은 자
- 시정명령에 위반하여 공표 또는 통보를 하지 아니한 분양사업자

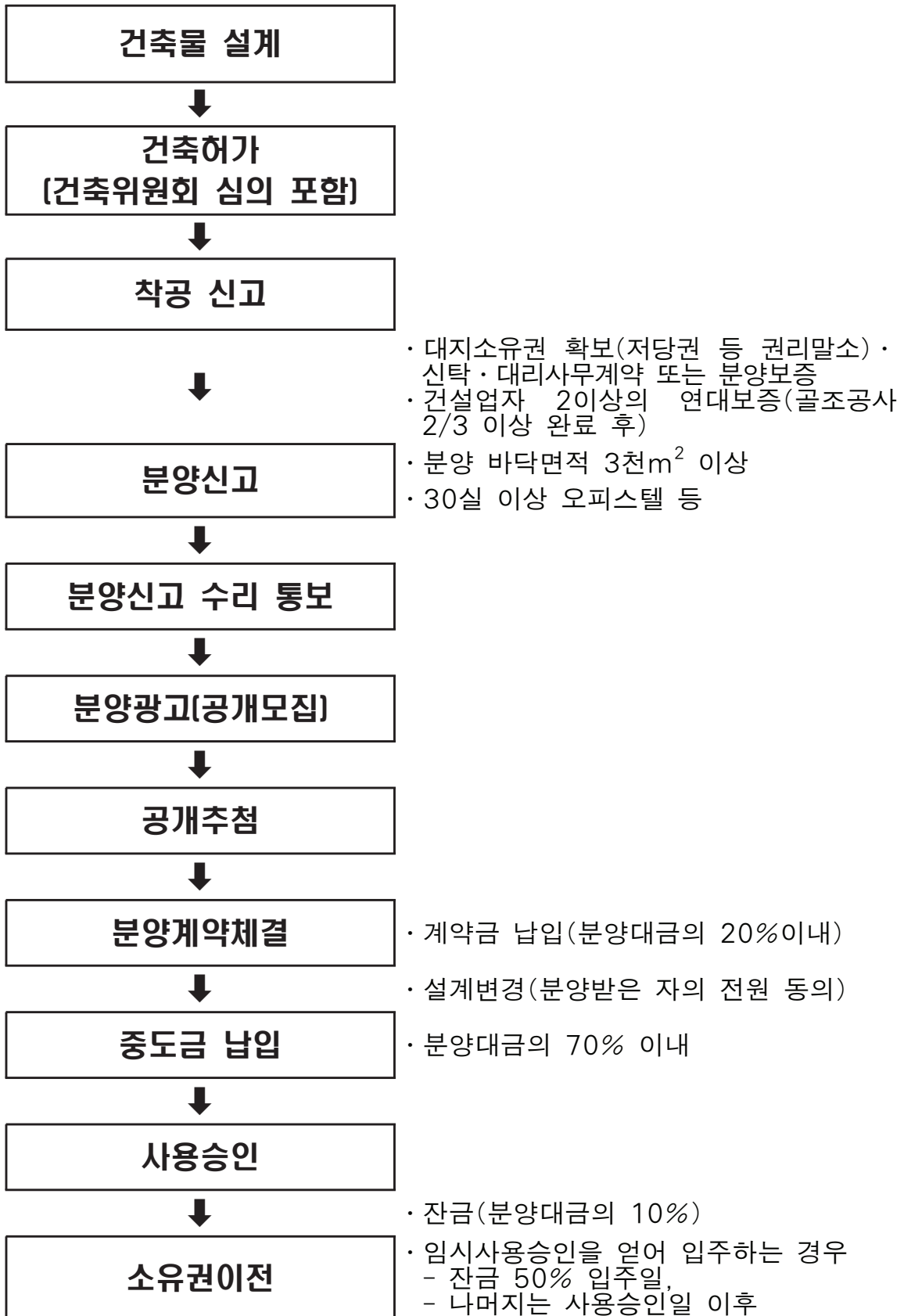
## **【제·개정 사유】**

- 분양신고 제도와 공개모집·공개추첨, 전매행위 제한 등 의무 규정의 실효성 확보

15 적용례<법 부칙 (제7244호, '04.10.22) 제2조>

- 이 법 시행('05.04.23) 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집 (공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함)하는 건축물부터 적용함

## 참고 1 건축물 분양절차도





## 1 신탁제도

### □ 신탁의 사전적 정의

- 일정한 목적에 따라 자신의 재산을 남에게 믿고 맡기는 일

### □ 신탁법(제1조)상 정의

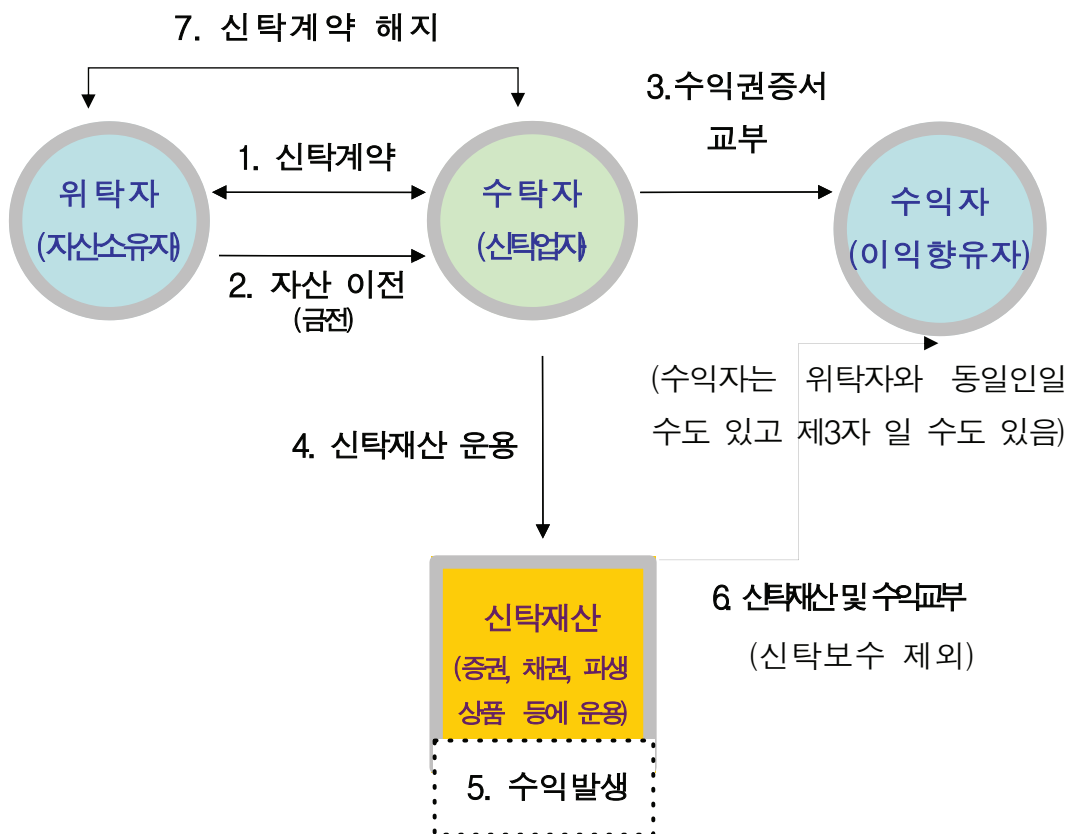
- 신탁설정자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자)와의 특별한 신임관계에 기하여 위탁자가 특정한 재산권을 수탁자에게 이전하거나
- 기타의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익을 위하여 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하는 법률관계

### □ 금전신탁제도

- 금전을 소유한 자가 자신의 금전을 고도의 신임관계를 바탕으로 신탁업자(은행, 증권, 보험 등 겸영신탁업자)에게 위탁하고

- 신탁회사가 위탁자의 운용지시를 받아 신탁재산을 증권, 파생상품, 금전채권, 실물자산의 매수, 부동산의 매수 또는 개발의 방법으로 운용하여 발생한 투자수익 및 신탁원본을 수익자에게 교부하는 제도를 말함

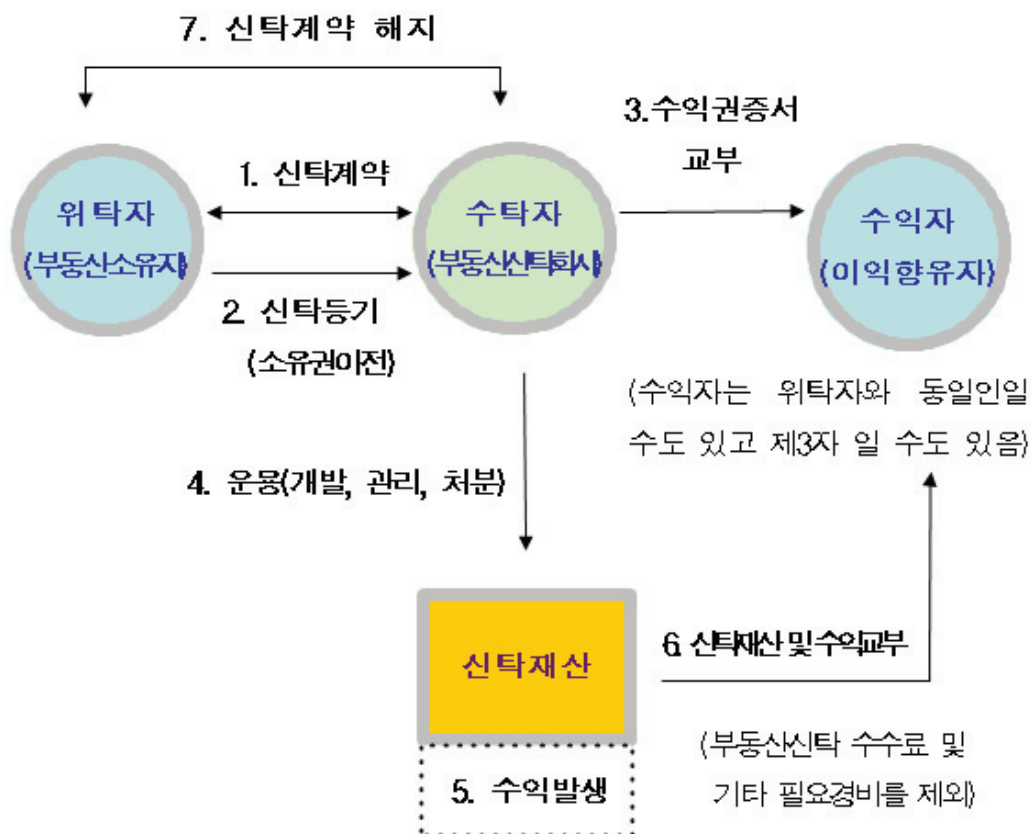
【 금전신탁의 구조 】



## □ 부동산신탁제도

- 부동산소유자가 자신의 소유 부동산을 고도의 신임관계를 바탕으로 부동산신탁회사 앞으로 신탁등기하여 소유권을 이전하고,
- 신탁회사가 선관주의에 입각하여 수탁 받은 부동산을 신탁의 목적에 맞게 관리·개발·처분 하도록 하는 제도를 말함

### 【 부동산신탁의 구조 】



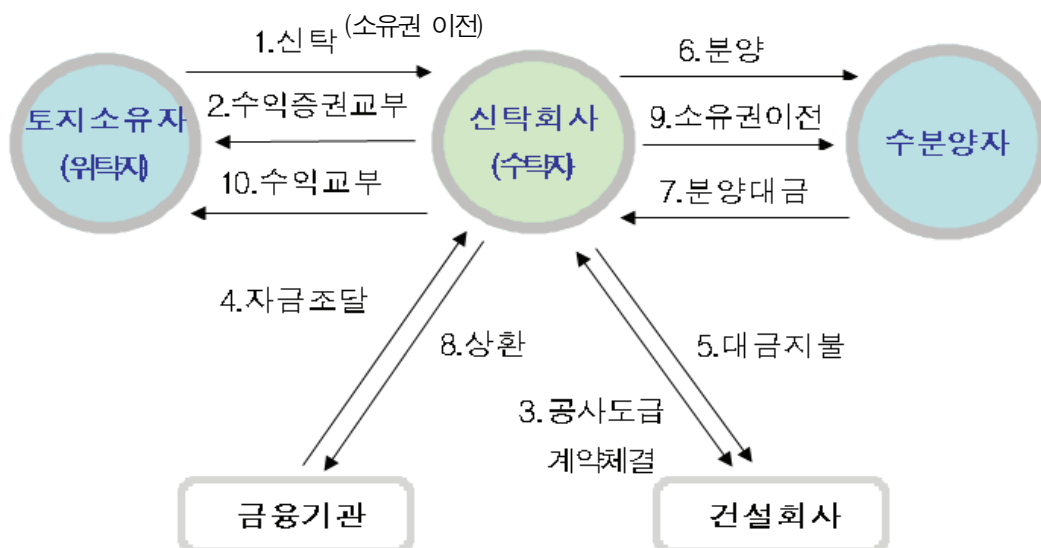


## 2 부동산신탁 주요상품

□ 토지신탁(개발신탁) \* 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제2항에 따른 신탁계약

- (개념) 토지소유자(위탁자)가 토지를 신탁회사(수탁자)에 신탁하고, 신탁회사는 신탁계약에서 정한 바에 따라 건설자금의 조달, 건축물의 건설, 임대·분양, 신탁회사 이름으로 건축물의 보존등기 및 분양받은 자에게 소유권 이전, 건물의 유지·관리 등 개발사업의 전 과정을 수행하고
  - 그 관리·운영의 성과를 신탁수익으로 토지소유자(수익자)에게 교부하고 신탁회사는 수수료를 수취하는 방식으로 운영
- (장점) 토지소유자는 아무런 개발사업 경험이 없어도 신탁회사를 통해 부동산 개발사업 가능
  - 신탁재산은 「신탁법」상 독립된 재산으로 인정되어 토지소유자의 부도, 파산 등의 사유가 발생하더라도 개발사업에 직접적인 영향을 미치지 않아 사업의 안정성 확보 및 분양받은 자 보호

### 【차입형 토지신탁(신탁사가 사업비 조달) 구조도】

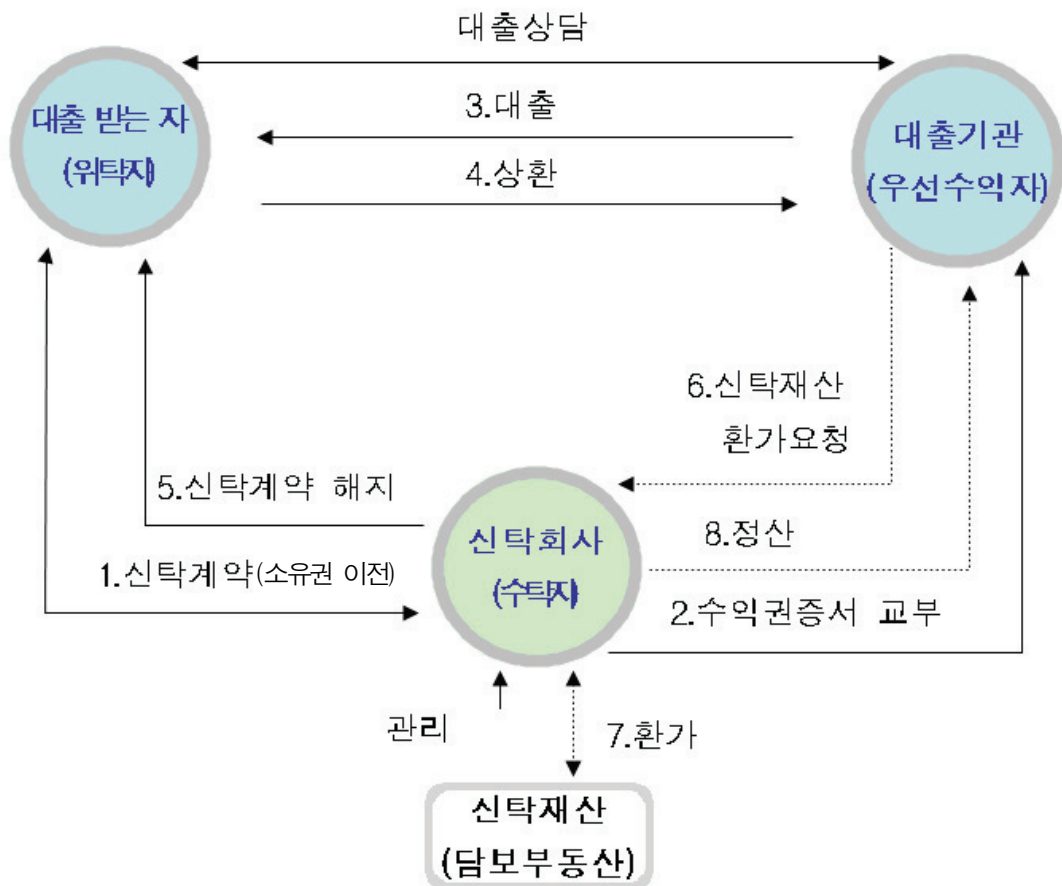


\* 신탁사는 내부 유보금 및 금융기관차입(고유계정에서 차입)을 통해 마련한 고유자금을 신탁계정으로 대여한 후 신탁계정에서 공사비 등 사업비를 집행(신탁사의 사업비 조달 구조 : 고유계정 ⇨ 신탁계정 ⇨ 공사비 등 비용집행)

## □ 담보신탁

- (개념) 위탁자가 특정 부동산을 신탁회사에 신탁하면, 신탁회사가 타 채권자에 우선하는 수익권증서를 발급·교부한 뒤 이 증서를 담보로 금융기관이 대출하여 주도록 하는 신탁방식으로,
  - 신탁회사는 일정기간동안(우선수익자)를 위해 수탁부동산의 담보가치가 유지·보전되도록 관리하고, 위탁자의 채무불이행시 채권금융기관의 환가요청에 따라 부동산을 처분하여 원리금을 상환

### 【담보신탁의 구조】



\* 점선 : 위탁자의 채무불이행 시

## □ 관리신탁

- (개념) 신탁회사가 위탁자를 대신하여 부동산에 대한 관리를 수행하는 신탁으로 부동산에 관련된 복잡 다양한 권리의 보호와 전문적이고 효율적인 관리, 합리적인 운용을 통한 높은 운용수익 실현 등을 위한 신탁상품
  - 토지 및 건물의 임대차, 시설의 유지보수, 소유권의 세무, 법률문제 등 제반사항에 대한 종합적인 관리를 수행하는 갑종관리신탁과 단순 소유권 보존만을 관리하는 을종관리신탁으로 대별될 수 있음
- (구조)
  - 위탁자가 토지를 신탁회사에 신탁(신탁에 의한 소유권 이전)
  - 신탁사가 신탁기간 동안 소유권 및 물리적 관리
  - 신탁기간 종료 시 신탁사는 신탁해지(위탁자에게 소유권 이전)

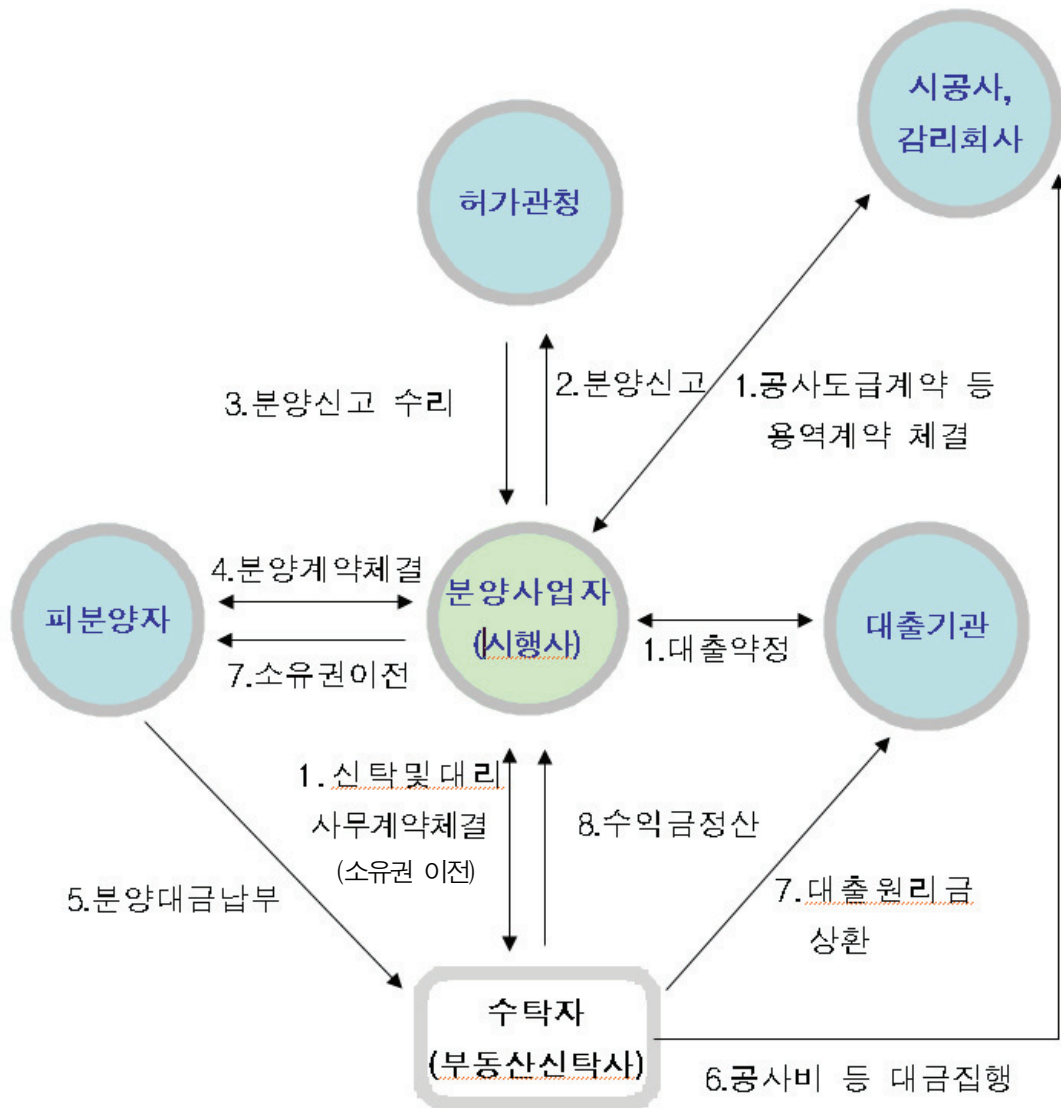
## □ 처분신탁

- (개념) 대형·고가의 부동산, 권리관계가 복잡하여 처분하기에 어려움이 있는 부동산 등을 대상으로 신탁회사가 부동산소유자를 대신하여 실수요자를 찾아 효율적으로 처분(매각)하여 주는 신탁상품
- (구조)
  - 위탁자가 토지를 신탁회사에 신탁(신탁에 의한 소유권 이전)
  - 신탁사가 소유권을 관리(제반 채권침해 방지)
  - 신탁사가 매수자에게 직접 매각(분양받은 자 등에게 직접 소유권 이전)
  - 매각대금을 위탁자에게 교부

□ **분양관리신탁** \* 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 신탁계약

- (개념) 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의거하여 분양사업자가 일정규모(분양하는 바닥면적의 합계 3,000㎡) 이상의 건축물을 신축 또는 증축하여 사용승인 전에 선분양하고자 할 경우,
  - 신탁회사가 신탁부동산의 소유권을 보전·관리하여 분양받은 자를 보호하고 분양사업자(위탁자)가 부담하는 채무불이행시 신탁부동산을 환가·처분는 방법으로 수분양자를 보호하는 신탁상품

**【분양관리신탁 구조】**



---

**건축물의 분양에 관한 법령  
질의에 대한 답변 사례**

---



## 【 순 서 】

1. 법 적용 기준 .....	45
2. 용어정의(법 제2조 등) .....	46
3. 적용범위, 신고대상(법 제3조, 영 제2조) .....	48
4. 분양시기 등(법 제4조, 영 제3조) .....	68
5. 분양신고 등(법 제5조, 영 제7조) .....	77
6. 분양방법 등(법 제6조, 영 제8조) .....	84
7. 분양권 전매(법 제6조의3, 영 제9조의3) .....	94
8. 계약취소(법 제6조의4) .....	104
9. 설계변경(법 제7조, 영 제10조) .....	106
10. 분양대금 납입(법 제8조, 영 제11조) .....	114
11. 벌칙 및 과태료(법 제10조~제12조, 영 제13조) .....	117
12. 법 적용례 .....	118
13. 현안사항(분양신고 변경) .....	125





## 1. 분양신고 대상 건축물 적용 기준시점

### <질의요지>

- 구 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행 전 분양된 건축물을 같은 법 시행일 후 추가로 분양모집한 경우 같은 법의 적용 대상인지 (구 「건축물의 분양에 관한 법률」 (2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 부칙 제2조 등 관련)

### <회신내용> (건축정책과 - 6575, '14. 8. 11)

- 「구 「건축물의 분양에 관한 법률」 (2004. 10. 22. 법률 제7244호로 제정되어 2005. 4. 23. 시행된 것) 시행 전에 분양된 건축물을 법 시행일 후 추가 분양하는 경우는 같은 법이 적용되지 않음
- 같은 법 부칙 제2조에서는 “이 법은 이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용한다.”라고 규정하고 있는바,
- 위 적용례는 그 적용 대상을 “분양받을 자를 모집”하는 행위가 아니라 “건축물”을 대상으로 하고 있으므로, 구 건축물분양법 시행 전에 분양된 건축물 일부에 대해 같은 법 시행 후 추가적인 분양모집을 하더라도 같은 법의 적용 대상은 아니라고 할 것임

## 2 용어정의(법 제2조 등)

### 1. 조합원에게 건축물 사용승인 전에 배분하는 경우

#### <질의요지>

- 건축주인 조합이 사용승인을 얻기 전 조합원들에게 건축물을 배분하는 경우 건축물의 분양에 관한 법률 적용 대상인지

#### <회신내용> (‘15.12)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제2호에 따라 “분양”이란 같은 조 제3호에 따른 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것인 바, 건축주의 구성원들이 소유하게 될 건축물을 나누는 것은 판매라고 보기 어려우므로 법에서 정의한 “분양”에 해당하지 아니하는 것으로 봄

### 2. 유한책임회사가 건축물 사용승인 전에 직원들에게 배분하는 행위가 분양행위로 볼 수 있는지

#### <질의요지>

- 유한책임회사가 그 직원들에게 건축물을 사용승인 전에 특정호실을 정하여 소유권을 이전하기로 한 내용의 출자계약을 체결한 경우 이 법에서 가능한지

#### <회신내용> (‘15.12)

- 건축주인 조합원들로 구성하여 건축승인을 득하여 조합원들에게 배분하는 행위는 “분양”에 해당되지 않는다고 봄
- 그러나, 유한책임회사의 경우 성격, 설립목적, 설립절차 등 제반 사항에 대하여 법적인 검토를 및 구체적 사실관계 등을 충분히 검토하여야 판단 할 사항임
- 따라서 건축주가 아닌 회사의 출자자인 직원들에게 건축물의 사용승인 전에 미리 동·호수를 특정하여 배분하는 것은 「건축물의 분양에 관한 법률」의 취지에 어긋난다고 봄

### 3. 숙박시설을 사용승인 전에 1인에게 판매는 하는 행위

#### <질의요지>

- 바닥면적 합이 3천 제곱미터 이상인 숙박시설을 건축물의 사용 승인전에 1인에게 판매하는 행위는 신고대상인지

#### <회신내용> (15.12)

- 숙박시설을 1인에게 판매하는 것은 “분양”으로 보지 않음
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조에서 “분양”이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다. 라고 규정하고 있고,
  - 다만, 같은 조항 단서에 「건축법」 제2조제2항(건축물의 용도 구분)에 따른 건축물의 용도 중 둘 이상의 용도로 사용하기 위하여 건축하는 건축물을 판매하는 경우 어느 하나의 용도에 해당하는 부분의 바닥면적이 제3조제1항제1호(분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물)에서 정한 규모 이상에 해당하고 그 전부를 1인에게 판매하는 것은 분양에서 제외한다고 규정하고 있음

### 4. 건축물의 “분양” 면적의 적용 기준

#### <질의요지>

- 건축의 바닥면적이 합계 3천 제곱미터 이상인 상가 등의 분양에 대하여는 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양신고를 해야 한다고 규정하고 있는데 면적의 산정기준은

#### <회신내용> (16.05)

- “분양”이란 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조에 따라 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말하며,
- 또한, 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 전에 분양하는 건축물로서 허가 받은 건축물의 전체 면적이 아니라 분양하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 경우로 2인 이상에 판매하고자 하는 경우에 분양신고 대상이 해당됨

### 3 신고대상, 적용범위(법 제3조, 영 제2조)

#### 1. 건축허가 받은 면적 중 일부(2천㎡)를 1차 분양하고, 나머지를 사용승인 전에 추가분양 하고자 하는 경우

##### <질의요지>

- 건축물의 바닥면적 합계가 4천 제곱미터인 상가를 사용승인전에 2천 제곱미터만 분양하는 경우 신고대상 여부
- 이후 사용승인 전에 추가분양을 하는 경우 신고대상 여부

##### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제2호에 따르면 “분양”이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 의미하고, 같은 법 제3조제1항에서는 법의 적용범위를 ‘분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상’으로 규정하고 있어, 상가의 경우 2천 제곱미터를 분양하고자 한다면 분양신고 대상이 아니라고 봄
- 그러나, 1차에 2천 제곱미터를 분양하고, 건축물 사용승인 전에 추가로 분양하고자 한다면, 당초 2천 제곱미터와 추가분양 하고자 하는 면적을 합산하여 분양신고 대상여부를 검토하되, 그 면적이 3천 제곱미터 이상이면 추가분양 분은 분양신고를 하고 허가권자가 수리를 하는 경우 분양해야 할 것임
- 또한, 이러한 경우 기 분양받은 자의 면적도 분양면적에 포함되므로 기 분양받은 자에 대하여는 이 법에 따른 보증 권리와 전매 제한 등의 의무가 부여될 수 있어 분양사업자는 이러한 사항을 조치한 후 분양신고가 가능할 것이라 봄
- 따라서, 보다 상세한 사항은 건축 허가권자인 지자체가 종합적인 검토를 거쳐 타당한 경우 추가분양이 가능할 것이라 봄

## 2. 미분양 건축물의 일부에 대해 구획변경 후 재매각

### <질의요지>

- 분양신고 후 분양받을 자를 모집하여 계약을 체결하였으나, 일부 미분양되어 미분양 점포에 대하여는 점포 구획변경(점포 분할)을 진행하여 분양받을 자를 모집하려고 하는데, 허가 받은 건축물 전체의 면적이나 수 분양된 점포의 면적 등에는 변경이 없는 경우 또 다시 분양신고를 해야 하는지

### <회신내용> ('16.06)

- 미분양된 건축물을 당초 신고 내용대로 가격 조건 등 변동 없이 분양시에는 수의계약 대상이나, 면적을 달리하지 않을 경우라도 구획변경으로 인하여 분양하고자 하는 세대수가 변경(증가 또는 감소)되거나, 분양가가 변경되는 경우라면 분양신고 후 공고를 거쳐 다시 판매해야 할 것이라 보는 바, 분양신고의 대상 여부는 허가권자가 종합적으로 검토 후 판단하여야 할 것임
- 아울러 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조 및 같은 법 시행령 제10조 각호의 어느 하나에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 하며, 같은 법 시행규칙 제8조제2항에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 통보하여야 함

## 3. 공동주택 29세대로 바닥면적이 3천 제곱미터 이상인 경우

### <질의요지>

- 공동주택 29세대로 바닥면적이 3천 제곱미터 이상으로 건축물을 허가 받았으나, 건축물 사용승인전에 분양할 경우 분양신고 대상인지의 여부

### <회신내용> ('16.01)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제2항에서 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설에 해당하는 건축물은 이 법을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으므로 「주택법」에 따른 공동주택인 경우 이 법에

따른 분양신고 대상에 해당하지 않음

<주택법 시행령>

제3조(공동주택의 종류와 범위)

① 법 제2조제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목에 따른 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호나목에 따른 연립주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호다목에 따른 다세대주택

② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공급기준 및 건설기준 등을 고려하여 국토교통부령으로 종류를 세분할 수 있다.

#### 4. 공동주택 면적이 3천 제곱미터 이상이고, 30세대 미만 건축물

<질의요지>

- 분양세대수는 30세대 미만이고, 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 초과하는 규모의 공동주택을 건립을 위해 건축허가를 승인받은 사업장으로 분양신고 대상인지

<회신내용> (‘16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따라 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상으로 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물과, 같은 법 시행령 제2조에서 일반업무시설인 오피스텔의 경우 30실 이상인 경우에는 분양신고 대상이나, 같은 법 제3조제2항에서 “「주택법」에 따른 주택 및 복리시설”은 이 법을 적용하지 아니한다고 규정하고 있음
- 따라서 「주택법」에 따른 공동주택이라면 ‘건분법’의 적용대상이 아닐 것이나, 보다 자세한 사항은 당해 허가권자가 검토 후 판단할 사항임

## 5. 대수선 또는 증축하여 분양하는 경우

### <질의요지>

- 건축 연면적 4천 제곱미터인 건축물(판매 및 영업시설과 운동시설의 용도)을 대수선하여 분양하고자 하는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」 적용대상인지

### <회신내용> (16.05)

- 기존건축물을 「건축법」 제11조의 규정에 따라 건축 허가를 받아 사용승인 전에 분양하는 경우(대수선 포함), 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 경우 분양신고 대상임
- 참고로 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 규정에 따르면 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 사용승인 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용함
  1. 분양하는 부분의 바닥면적(건축법 제73조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
  2. 업무시설 등 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물

### <건축법>

제2조(정의) ① 8. "건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

9. "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다

**6. 건축물 일부를 분양신고 후 판매를 했고, 나머지 부분은 준공 전에 1인에게 판매하고자 하는 경우 신고대상 여부**

**<질의요지>**

- 판매시설 15천 제곱미터를 건축허가를 득한 후, 일부 1만 제곱미터만 분양신고 후 분양을 하였음. 이후 잔여 판매시설 5천 제곱미터의 경우 준공 후 1인에게 분양하려고 계획하였으나, 사실상 준공전에 1인에게 분양을 할 수 밖에 없는데 이 경우 분양신고 대상인지

**<회신내용> ('16.01)**

- 건축물의 전체(1만5천 제곱미터)가 동일용도로 건축허가(승인)을 받은 후 일부 1만 제곱미터를 분양하고, 이후 잔여 건축물 5천 제곱미터를 사용승인 전에 분양하고자 하는 경우, 특정한 1인에게 수익계약으로 판매는 불가하다고 보며, 다시 분양신고 후 공개모집으로 분양 받을 자를 선정해야 할 것임
- 다만, 전체 건축물(1만5천 제곱미터) 중 미분양한 5천 제곱미터의 건축물이 기 분양(1만 제곱미터)한 용도와 다르고, 5천 제곱미터 전체가 단일용도로 되어 있는 경우에는 '건분법' 제2조 단서에 따라 분양신고 대상에서 제외되므로 이를 참고하여 허가권자가 건축물 판매한 건축물의 용도 및 잔여(미분양) 건축물의 용도를 확인한 후 분양신고대상 여부를 판단해야 할 것임

**<참고사항>**

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조에서 “분양”이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 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 제외한다고 규정하고 있음



## 7. 건축물의 일부분(3천㎡ 미만)만 분양하는 경우 신고 여부

### <질의요지>

- 건축물 바닥면적 총 4천 제곱미터이고, 이중 사용승인 전에 바닥면적 합계 2천5백 제곱미터만 분양하고자 하는 경우

### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제2호에 따르면 '분양'이라 함은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 의미하고, 같은 법 제3조제1항에 따라 적용범위는 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로 규정하고 있어, 그 미만은 신고대상이 아님
- 다만, 사정이 있어 건축물 사용승인전에 추가로 분양을 하고자 하는 경우에는 당초 분양한 면적(2천5백 제곱미터)을 합산하되, 합산한 총 면적이 3천 제곱미터 이상이라면 2차 추가분양시에는 전체면적을 합산하여야 하므로 분양신고 대상이 됨

### <참고사항> 질의회신 자료 ('16.09)

- 분양사업자가 건축물 사용승인 전에 약 2천9백 제곱미터를 임의분양한 후 불가피한 사정으로 100제곱미터 이상을 사용승인서 교부 전에 추가로 분양하고자 한다면, 건분법 제3조제1항(분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물)에 해당되므로 추가분양 부분은 분양신고 및 분양신고수리를 통보 받은 후 공개모집 및 공개추첨 등의 절차에 따라 분양해야 할 것이나, 이는 허가권자가 분양신고에 대한 수리가 타당한지 등 종합적으로 검토한 후 판단해야 할 것임
- 만약, 허가권자가 분양신고를 수리하는 경우에는 기 분양 받은 자에 대한 분양계약은 유효하다고 보나, 분양사업자는 기 분양받은 자에 대하여 건분법에 따른 의무사항(신탁 및 분양보증계약 체결, 계약 시 시행령 제9조의 사항 포함, 시행령 제11조에 따른 분양대금 수령 등)을 보완해야 할 것이며, 이와 동시에 분양받은 자도 건분법 제6조의3(전매제한)의 의무사항을 면하지 못하므로, 분양신고 전에 기 분양받은 자에 대한 권리 및 의무사항을 고지하고, 이를 조치한 후 분양신고를 해야 할 것이며, 허가권자도 이를 확인한 후 타당하다고 인정되는 경우에 분양신고서를 수리해야 할 것이라 봄

## 8. 오피스텔 30세대를 사용승인 후에 판매하는 경우

### <질의요지>

- 오피스텔로 연면적 3천 제곱미터 이상이고, 30세대로 건축물 사용승인 후에 분양을 하려고 할 때 신고 대상인지 여부

### <회신내용> ('16.05)

- 건축물의 바닥면적이 3천 제곱미터 이상이거나, 30세대 이상의 오피스텔이라고 하더라도 해당 건축물을 사용승인후에 분양하는 경우라면 분양신고 대상이 아님

### <참고사항>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 따르면 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물로 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 일반 업무시설 중 오피스텔 30실 이상인 건축물, 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함)로서 「건축법」 제22조의 규정에 의한 사용승인 전에 분양하는 건축물에 대하여 분양신고 대상임

## 9. 택지개발지구 주상복합용지 판매시설의 일부매각에 대하여

### <질의내용>

- 주상복합용지에 아파트의 복리시설이 아닌 허가를 득한 판매시설은 총 2개 호실(연면적 5천여 제곱미터)로서 이 중 1개 호실(2천 제곱미터)은 사용승인 전에 일반인 1인에게 분양하고, 다른 1개 호실(3천 제곱미터)은 사용승인 후에 단순임대로 운영(분양전환을 전제로 임대하지 않고 일반인에게 단순히 임대하는 것) 하는 경우 신고 대상인지

### <참고사항>

- 택지개발지구 내 주상복합용지로서 공동주택 및 공동주택의 부대복리시설로서 근린생활시설과 공동주택의 부대복리시설이 아닌 「건축법」 제2조제2항의 건축물의 용도 중 판매시설로 적용하여 사업계획승인을 완료함(사업계획승인서 상에 아파트의 부대복리시설로서의 근린생활시설, 부대복리시설이 아닌 단순 판매시설로 표기됨)
- 공동주택의 부대시설인 근린생활시설은 연면적 3천4백 제곱미터로 「주택법」에 따른 부대복리시설에 해당하여 승인관청의 공급신고 후 [승인관청에서도 공급신고 처리시 주택법(주택공급에 관한규칙 21조의 규정에 의거 신고수리됨)] 사용승인 전에 분양을 함

### <회신내용> ('16.06)

- 사용하고자 하는 건축물이 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설을 제외한 판매시설 중 사용승인 전에 분양하고자 하는 부분의 바닥면적의 합이 3천 제곱미터 미만이라면 이 법 적용대상이 아님
- 다만, 1인에게 2천 제곱미터의 판매시설을 수의계약으로 매각하고, 다시 사용인승전에 추가로 1천 제곱미터 이상을 1인에게 판매하고자 하는 경우 2차 판매분은 분양신고 후 공개모집해야 할 것임
- 참고로 사업계획승인서 상에 아파트의 부대복리시설로서의 근린생활시설외에 부대복리시설이 아닌 단순 판매시설 부분에 대하여는 「건축 및 분양에 관한 법률」이 정하는 바에 따라 분양신고 여부를 판단해야 할 것임

## 10. 분양신고 대상 건축물 적용면적 산정기준 시점

### <질의요지>

- 주택법 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제27조제4항 규정에 의거 상업지역에 주상복합아파트(아파트 29세대, 오피스텔5호 및 근생, 연면적 약 3,200제곱미터 정도)를 건축법 제11조 규정에 의거 건축허가를 득한 후 공사중 분양을 하고자함
- 위 주상복합아파트가 분양하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이므로 건축물의 분양에 관한법률 제3조 제1항 1호 규정에 의거 분양신고 대상인지

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 872, '16. 8. 22)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물로서 분양사업자가 사용승인 전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 경우, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우에는 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상이면 분양신고 대상이므로 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정(算定)한 바닥면적을 의미함)의 합계가 3천 제곱미터 이상은 분양신고 대상임
- 다만, 위 같은 법 제3조제2항에 따라 「주택법」에 따른 '주택 및 복리시설'은 이 법의 적용대상에서 제외된다고 규정하고 있어, 보다 상세한 사항은 건축허가 및 분양신고 업무를 담당하는 해당 지자체(시, 군, 구 건축부서)가 사실관계를 확인한 후 판단해야 할 사항임

## 11. 분양하지 않고 사용하는 오피스텔의 경우 신고대상 여부

### <질의요지>

- 건축허가 받은 30실의 오피스텔을 분양하지 않고 건축업자가 사용할 경우에도 신고 대상인지

### <회신내용> ('16.01)

- 일반 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물이라도 사용승인 전에 분양을 하지 않는다면, 이 법 적용대상이 아님

#### <참고사항>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 따라 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 일반 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물, 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것 포함)에 대하여는 **사용승인 전에 분양하고자 하는 경우 신고대상이 됨.**

## 12. 주상복합 건축물의 분양 및 임대에 대하여

### <질의요지>

- 연면적 9천 제곱미터의 주상복합 건축물 중 공동주택 부분의 일부 (분양하는 바닥면적의 합계 3천 제곱미터미만)를 분양하고, 나머지 부분에 대하여 임대사업자 등록을 하는 경우에 분양신고 대상인지

### <회신내용> ('16. 01)

- 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설에 해당하는 건축물은 이 법을 적용하지 아니한다고 규정하고 있으며, 임대사업 등록 여부와 관계 없이 주상복합 건축물 중 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물 중 주택외의 용도에 쓰이는 면적 중 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물이나, 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물이라면 신고대상임

- 따라서 이 건은 허가권자가 구체적으로 확인한 후 판단할 사항임

### 13. 분양하고자 하는 면적이 3천 제곱미터인 경우

#### <질의요지>

- 상가건축물 1만6천5백 제곱미터 중 바닥면적 기준 3천 제곱미터를 분양하고 나머지 면적은 사용승인 후에 분양하려 할 경우 법 적용 대상인지

#### <회신내용> ('16.01)

- 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받고 건축하는 건축물중 분양하고자 하는 바닥 면적의 합계가 3천 제곱미터 미만이어야 신고 대상에서 제외되므로 **3천 제곱미터인 경우 신고대상임**

#### <참고사항>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항 및 같은 법 시행령 제2조에서 규정하고 있는 사항은 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 건축물(분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 일반 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물, 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함)로서 건축법 제22조에 따른 사용승인 전에 분양하는 건축물에 대하여는 분양신고 대상인

### 14. 오피스텔 29실 분양에 대한 질의사항

#### <질의요지>

- 만약 신규건축물의 총 오피스텔 세대수가 100실 이라고 할 때, 29개 호실만 분양하는 경우 분양신고를 해야 하는지

#### <회신내용> ('16.05)

- 분양하고자 하는 오피스텔은 29실 이하라도 바닥면적이 3천 제곱미터 이상이면 분양신고 대상이 되며, 또한 바닥면적에 관계없이 30실 이상이면 분양신고 대상이 됨
- 참고로 오피스텔 29실을 수익계약으로 분양하고 사용승인 후 분양하고자 하는 경우에는 신고대상이 아니나, 추후 사용승인 전에 1세대 이상을 분양하고자 할 경우에는 사용승인 전에 분양하는 호실의 합계가 30실 이상이 되므로 이 법에 따라 분양신고 후 공개모집을 하여야 할 것이나, 허가권자가 종합적으로 검토한 후 타당하다고 인정되어 수리한 경우에만 가능할 것임

## 15. 건축물의 분양시 바닥면적의 합계 산정 기준

### <질의요지>

- 분양하는 바닥면적 합계가 “3천 제곱미터 이상인 건축물” 이라고 하는데 산정기준은(바닥면적이 전용, 공유면적만 포함한 바닥면적인지 지하층까지 포함면적으로 계산해야 하는지)

### <회신내용> (‘16.02)

- 건축법 시행령 제119조제1항제3에 따르면 “건축물의 면적·높이 및 층수 등은 각호의 방법에 따라 산정하도록 규정하고 있으며, 바닥면적이란 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.” 라고 규정하고 있음
- 따라서, 「건축물의 분양에 관한 법률」에서 ‘분양하는 부분의 바닥면적의 합계’란 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조에서 규정하고 있는 바닥면적의 합계를 말하는 것으로, 지하층도 바닥면적에 포함하여야 할 것임
- 보다 상세한 내용은 허가권자가 설계도면 및 관계법령 등을 종합적으로 확인·검토하여 판단해야 할 것임

## 16. 오피스텔 분양면적 계산 방법에 대하여

### <질의요지>

- 분양건물 중 오피스텔(저층부 근생시설포함)의 세대별 대지지분 계산은 건축물의 분양면적 비율에 의하여 계산한다고 하는데, (도시 및 주거환경정비법 시행령 제52조 ①-6.에 의거) 인터넷의 각종 웹사이트 및 블로그에는 "분양면적"에 대해 각자 저마다의 해석을 하고 있어 분양면적의 정확한 정의를 요청드립니다 ("전용면적+공유면적+기타공유면적+주차면적=분양면적"정확한 정의)

### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조제1항제3호 규정 따라 분양 건축물의 표시(전용면적, 공용면적, 계약면적 및 대지지분을 포함한다)는 오피스텔 경우 전용면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 규정하고 있고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산하도록 규정하고 있음
  - 가. 복도, 계단, 현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적
  - 나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적으로 규정하고 있음
- 다만, 질의하신 분양면적 산출 방법에 대하여는 「건축물의 분양에 관한 법률」에서는 별도로 규정하고 있지 않으나, 전유면적과 구분소유자에게 제공되는 공용부분을 일정비율로 나누어 합산한 면적을 통상 분양면적으로 사용하고 있음
- 참고로, 더 상세한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 규정하는 바, 동 법률을 운영하고 있는 법무부(법무심의관실) 혹은 종합행정을 수행하고 있는 해당 건축물의 허가권자에게 문의할 사항임



## 17. 오피스텔 바닥면적 계산 방법 및 수의계약 선정 방법

### <질의사항>

- 오피스텔 분양시, 외벽의 중심선기준이 아니라, 외벽의 내부선(안목치수) 기준으로 전용면적을 산정해야 하는데, 이 개정된 점이 오피스텔에 한한 것인지 궁금합니다. 상가는 기존대로 그냥 중심선기준으로 산정해도 상관없는지
- 1차 공개모집하고, 수의계약 진행 할 경우, 수의계약 신고 절차 및 방법 등 변경이 가능한지

### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」제9조제1항제3호에 따라 분양시에는 건축물의 표시(전용면적, 공용면적, 계약면적 및 대지지분을 포함한다)를 규정하고 있으며, '오피스텔 경우'에 한하여 전용면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산하도록 규정되어 있음

가. 복도, 계단, 현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적

나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적으로 규정하고 있습니다.

- 분양사업자가 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조 및 동법 시행령 제9조의2에 따라, 분양계약 등을 체결하고 미분양이 있는 경우에는 허가권자에게 별도의 신고 절차 없이 건축물을 매입하고자 하는 자와 수의계약으로 분양할 수 있음
- 수의계약 진행시에는 선착순 등으로 계약이 가능하나, 당초 모집 공고 내용과 다르게 분양가격 등은 임의로 변경하지 못함
- 만약 설계변경 등으로 인해 신고내용과 다르게 분양하고자 하는 경우에는 변경신고를 거쳐 공개모집·공개추첨 등을 통해 분양해야 할 것이라 보나, 이는 허가권자가 사실관계를 확인한 후 타당성이 있는 경우에만 가능하다고 봄

## 18. 주상복합건축물의 오피스텔+근린생활시설의 적용 기준

### <질의요지>

- 상업지역에서 주택법에 의한 주상복합건축물로서 공동주택(353세대)+오피스텔(30실, 약 3,700㎡)+근린생활시설(약 2,900㎡) 구성됨
  - 주택건설사업승인 시 용도용적비율은 주거시설(공동주택) 90% 미만, 비주거시설(오피스텔+근린생활시설) 10% 이상을 적용하였고, 공동주택은 주택공급규칙에 따라 분양하고, 오피스텔은 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양한 바 있음
- 나머지 근린생활시설을 사용승인전에 분양하고자 하는데, 근린생활시설 약 2천9백 제곱미터에 대해 분양신고 하여야 하는지

### <회신내용> ('16.06)

- 주상복합건축물인 경우 주거 및 복리시설은 「주택법」에 따라야 하나, 나머지 「건축법」에 따라 허가(승인)받은 바닥면적이 3천 제곱미터 이상이고, 사용승인 전에 분양하고자 한다면, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항제1호에 따라 오피스텔 및 근린생활시설 모두 분양신고를 하여야 할 것임
  - 따라서 기 분양한 오피스텔이 30실 이상(3천7백 제곱미터)이고 이번엔 분양하고자 하는 근린생활시설이 2천9백 제곱미터로, 이를 합산한 면적이 3천 제곱미터 이상이 되므로, 분양신고 대상임
- 참고로 오피스텔 분양신고의 경우 30실로 규정하고 있는 사항은 바닥면적이 3천 제곱미터 미만이어도 30실 이상이면 분양신고 대상이 되는 것을 의미하므로 30실 미만이라 하더라도 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이면 분양신고 후 분양해야 할 것임

### <참고사항>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항 및 같은 법 시행령 제2조에서 규정하고 있는 사항은 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 건축물(분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물 이거나 일반 업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물)

## 19. 지식산업센터 및 근린생활 시설의 분양

### <질의요지>

- 도시지원시설용지로 지정된 곳에 지식산업센터와 근린생활시설을 분양 준비중에 있으며, 이에 지식산업센터 및 근린생활 시설의 분양방법에 대해 문의
  - 지식산업센터는 일반 수의계약, 근린생활시설은 경쟁입찰로 방식으로 각각 다르게 분양이 가능한지
  - 지식산업센터와 근린생활시설의 분양신고를 각각 별도로 진행해야하는지 아니면 한번에 가능한지.

### <회신내용> ('16.04)

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터의 분양에 대해서는 해당법률에서 규정하고 있어 「건축물의 분양 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받지 않으므로, 건축물 허가권자가 별도 검토 후 판단이 필요하다고 봄
- 만약 근린생활시설이 「건축법」에 따라 허가 대상인 경우에는 바닥면적이 3천 제곱미터 이상이라면 허가권자에게 분양신고를 하여야 하고, 허가권자로부터 분양신고 수리사실을 통보받은 후 분양광고를 거쳐 분양받을 자를 공개모집 및 공개추첨의 방법으로 선정하도록 규정하고 있음

### <참고사항> : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제28조의4(지식산업센터의 분양) ① 지식산업센터를 설립한 자가 지식산업센터를 분양 또는 임대하려는 경우에는 공장건축물 착공 후 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 모집공고안을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 공개로 입주자(지식산업센터를 분양 또는 임대받아 제조업이나 그 밖의 사업을 하는 자를 말한다. 이하 같다)를 모집하여야 한다. 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지식산업센터를 분양 또는 임대하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 공공사업에 의하여 철거되는 공장의 유치나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 설립된 지식산업센터
2. 대통령령으로 정하는 규모 미만의 지식산업센터

## 20. 건축물 분할 분양신고 가능 여부 및 계약 방법을 달리할 수 있는지

### <질의요지>

- 상업시설의 공급 시에 전체 면적 중 분할하여 일부만 분양신고가 가능한지요?
- 최초 분양 시 분양 방법에는 공개 추첨이외의 입찰 등의 방법으로 분양받을 자를 선정할 수 있는지요?
- 또는, 공개 추첨 이후 수의 계약으로 분양 받을 자를 선정하는 경우, 선정기준 및 공개 추첨 이후 수의계약 시 분양 광고를 다시 해야 하는지요?

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 929, '16. 8. 26)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물로서 분양사업자가 건축물의 전부 또는 일부를 사용승인 전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 경우, 분양하고자 하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이면 분양신고 대상이며, 분양시기를 달리 정하여 분양신고를 해도 될 것으로 보나, 이는 허가권자가 판단할 사항임
- 분양신고대상 건축물은 같은 법 제6조에 따라 분양승인 후 분양신고 시 제출한 내용에 따라 분양광고를 통해 분양받을 자를 공개모집하여야 하며, 공개추첨의 방법으로 해야 하므로, 분양사업자가 최저가를 제시하여 최고가로 낙찰하는 '공개입찰'과는 다르며, 이러한 행위는 처벌 대상이 됨
- 공개모집 후 남은 부분이 있거나 공개모집·공개추첨에 따른 분양계약 체결 후 남은 부분이 있는 경우 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 별도의 절차 없이 수의계약으로 분양계약을 체결할 수 있으며, 이 경우 당초 신고한 동일한 '분양가격'과 분양조건으로 '수의계약'을 체결해야함

## 21. 층별 분할 또는 개수별 별도로 나누어 분양하고자 하는 경우

### <질의요지>

- 신축하는 건축물의 바닥면적이 5,000㎡이나 분양은 2,900㎡만하고 나머지 2,100㎡는 임대 하려고 하는데 이런 경우 건축물의 분양에 관한 법률 제3조에 분양하는 건축물에 적용이 되는 것인지
- 제3조에 적용이 안 되는 경우 건축물(근린생활시설)은 4층이며 1층 10개, 2층 6개, 3층 6개, 4층 6개 전체 중에 1층 5개, 2층 3개, 3층 2개, 4층 2개 등 이런 식으로 전체 5,000㎡ 중 2,900㎡를 층별로 부분 분양을 하면 분양하는 건축물에 적용이 되는 것인지, 또는 1층 전체, 2층 등으로 분양 하면 신고대상인지

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 727, '16. 8. 4)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 「건축법」에 따른 건축허가 대상으로 사용승인 이전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 건축물의 경우, 해당 건축물에서 분양하고자 하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이거나 오피스텔의 경우 30실 이상, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상, 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함함)이면 분양신고 대상임
- 따라서 분양하는 건축물 바닥면적이 3천 제곱미터 미만이라면 층별 개수별 등 관계없이 분양신고 대상에서 제외될 것으로 보나, 만일 추후 추가 분양하는 경우에는 이번에 분양하는 2천9백 제곱미터를 합산한 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상인 경우에는 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용 대상이므로 분양신고, 분양광고, 계약 등 모든 절차를 적법하게 이행하여야 함

## 22. 기존 수의계약을 하고 이후 추가분양으로 분양신고 대상이 되는 건축물에 대한 질의

### <질의요지>

- 분양사업자가 분양면적 약 8천 제곱미터의 건축물에 대하여 건축물 분양에 관한 법률의 적용을 받지 않는 2,900제곱미터만을 건축물의 사용승인 전 분양하기로 하였으나, 기타의 사유로 인하여 건축물 분양에 관한 법률의 적용 대상인 3,000제곱미터를 초과하게 되는 약 5,100제곱미터를 추가로 분양하고자 하는 경우,
  - 3,000제곱미터를 초과하는 5,100제곱미터에 관하여는 사전에 분양(2,900제곱미터)을 한 경우라도, 건축물 분양에 관한 법률에 따라 분양신고 후 건축물의 사용승인 전에 분양이 가능한지
  - 사용승인전에 분양신고 후 분양이 가능하다면 건축물 분양에 관한 법률에 따른 분양신고대상 건축물은 8,000제곱미터 건축물 전체인지, 아니면 잔여부분인 5,100제곱미터(8,000제곱미터-2,900제곱미터) 인지의 여부
  - 분양신고대상이 건축물 전체(8,000제곱미터)라면, 기존에 체결한 2,900제곱미터의 분양계약이 유효한지 여부

### <회신내용> (부동산개발정책과-1611, '16.9.22)

- 「건축물의 분양에 관한 법률(이하 “건분법”이라 함)」 제2조 및 제3조에 따라 “건축법 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물로서 분양사업자가 건축물의 전부 또는 일부를 사용승인 전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 경우”로, ① 분양하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이거나 오피스텔의 경우 30실 이상, ② 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축하는 경우에는 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상, ③ 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함)”에 해당되는 경우에는 분양신고 대상임

- 따라서 분양사업자가 건축물 사용승인 전에 약 2천9백 제곱미터를 임의분양한 후 불가피한 사정으로 100제곱미터 이상을 사용승인서 교부 전에 추가로 분양하고자 한다면, 건분법 제3조제1항(분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물)에 해당되므로 추가분양 부분은 분양신고 및 분양신고수리를 통보 받은 후 공개모집 및 공개추첨 등의 절차에 따라 분양해야 할 것이나, 이는 허가권자가 분양 신고에 대한 수리가 타당한지 등 종합적으로 검토한 후 판단해야 할 것임
- 만약, 허가권자가 분양신고를 수리한 경우에는 기 분양 받은 자에 대한 분양계약은 유효하다고 보나, 분양사업자는 기 분양받은 자에 대하여 건분법에 따른 의무사항(신탁 및 분양보증계약 체결, 계약 시 시행령 제9조의 사항 포함, 시행령 제11조에 따른 분양대금 수령 등)을 보완해야 할 것이며, 이와 동시에 분양받은 자도 건분법 제6조의3(전매제한)의 의무사항을 면하지 못하므로 분양신고 전에 기 분양받은 자에 대한 권리 및 의무사항을 고지하고, 이를 조치한 후 분양신고를 해야 할 것이며, 허가권자도 이를 확인한 후 타당하다고 인정되는 경우에 분양신고서를 수리해야 할 것이라 봄

## 4 분양시기 등(법 제4조, 영 제3조, 규칙 제2조)

### 1. 건축물 분양 받은 자의 법적 보호 범위

#### <질의요지>

- 신탁계약 및 대리사무계약, 분양보증 등을 받은 경우 사전분양을 할 수 있도록 규정하고 있는데, 이에 따라 건축물을 분양받은 자들은 어떤 방법으로 보호받을 수 있는지

#### <회신내용> ('16.06)

- 건축물의 분양에 관한 법 시행령 제3조제1항, 제3항, 제4항에 따라 신탁계약은 신탁 정산 시 수분양자가 납부한 분양대금을 다른 채권 및 수익자의 권리보다 우선 정산하도록 하는 등으로 수분양자를 보호할 수 있도록 규정하고 있으며,
- 대리사무계약은 분양사업자의 분양수입금 유용방지 등을 위하여 신탁회사가 관리계좌를 개설하여 분양수입금을 관리하도록 하는 등 수분양자를 보호할 수 있도록 하고 있음
  - \* 대리사무계약에 포함사항 등 : 같은 법률 시행령 제 3조 제2항, 제3항, 제4항 및 시행규칙 제2조 참조
- 금융기관으로 부터의 분양보증은 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당건축물의 분양(사용승인을 포함한다)의 이행이나 납부한 분양대금의 환급(분양받은 자가 원하는 경우로 한정한다)을 책임지는 보증으로 수분양자를 보호할 수 있도록 하고 있으며
  - \* 관련조항 : 위 법률 제4조제3항, 시행령 제4조, 시행규칙 제3조, 제4조
- 해당 건축물의 사용승인에 대하여 건설업자 둘 이상의 연대보증을 받아 공증하는 경우 '자본금이 연대보증 대상 건설공사 계약금액의 50% 이상인 건설한 업체'로 제한하고 있는 등 수분양자를 보호할 수 있도록 하고 있음
  - \* 관련조항 : 위 법률 제4조 제5항, 시행령 제5조



## 2. 토지소유권 확보 여부

### <질의요지>

- 지자체도시개발 소유의 토지를 계약하고 1차중도금까지 지급한 상황으로 토지소유권은 확보되지 아니하고 토지사용승낙을 받은 상태에서 분양승인이 가능한지, 위 법령에 의하면 토지소유권 확보의 예외에서 국가기관의 토지의 경우는 예외로 한다고 되어 있는데 위 사항에 해당하는지

### <회신내용> (‘16.05.)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제6항에 따라 분양사업자는 건축할 대지의 소유권을 확보하여야 하나, 건축할 대지의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 있거나 분양사업자가 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우 등에 한하여 그러하지 아니함(시행령 제6조제1항)
- 따라서, 해당 토지의 소유권이 ○○시 등 지방자치단체에 있거나, 또는 분양사업자가 ○○도시개발공사 등 지방공사인 경우가 아니라면 분양사업자는 토지소유권을 확보해야 할 것으로 봄
- 다만, 질의하신 내용은 보다 정확한 사실관계 확인이 필요한 사항으로, 해당지역 허가권자가 확인 후 판단 할 사항임

## 3. 신탁계약 및 대리사무계약, 분양보증 등의 도입 취지

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조에서 신탁계약 및 대리사무계약, 분양보증, 건설업자 둘 이상의 연대보증을 받은 경우에 한하여 사전 분양을 할 수 있도록 규정한 입법취지

### <회신내용> (‘15.12)

- 일정한 건축물을 「건축법」에 의한 사용승인 전에 분양하고자 할 때에는 신탁계약 및 대리사무계약, 분양보증, 건설업자 둘 이상의 연대보증을 받도록 하는 등의 제도를 두고 있음
- 이는 분양사업자의 파산 및 부도, 분양대금의 유용 등으로 인하여 발생하는 피해로부터 수분양자를 보호하기 위한 안전장치 및 거래질서 확립을 위해 도입함

#### 4. 투자신탁회사 계약을 인정하여 사용승인전에 분양이 가능한지

##### <질의요지>

- 「간접투자 자산운용업법」에 의해 투자신탁회사(위탁자)가 투자자로부터 자산에 운용할 목적으로 자금 등을 모아 수탁자인 은행의 명의로 수탁등기하여 자산을 투자·운용토록 하고, 건축주(분양사업자)가 은행과 지상권설정계약을 체결하여 30일 이상의 오피스텔을 건축하고 있는 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 신탁계약이 체결된 것으로 보아 분양이 가능한지.

##### <회신내용> (‘15.12)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」에 의한 건축물 분양제도는 분양과정의 투명성과 거래 안전성을 확보하여 분양받은 자를 보호하기 위한 것임
  - 따라서, 건축물 분양사업자가 건축물을 분양하기 위하여는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제5항에 따라 건축할 대지의 소유권을 확보하고, 저당권·가등기담보권·전세권·지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권을 말소하여야 하며, 「신탁업법」에 따른 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결 등을 하여 분양하여야 함.(단, 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁계약을 요하지 아니함)
- 분양사업자는 건축할 대지의 소유권을 확보하도록 하고 있어, 설정된 저당권이 해제되어야 할 것으로 보이나, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조에 의거 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 적법한 신탁계약인지 여부 등 분양신고업무를 담당하는 지자체에서 종합적으로 검토한 후 판단할 사항임.

## 5. 신탁계약방식의 사업에 따른 대지소유권 확보 여부

### <질의요지>

- 분양사업자가 건축할 대지를 매입하고 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결하여 신탁등기가 경료된 경우, 대지 소유권 확보로 보아야 하는지

### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항에는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 분양관리신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받는 경우, 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후 선분양을 허용하고 있음
- 같은 법 제4조제6항은 분양받은 자의 피해발생을 방지하기 위해 분양사업자에게 소유권을 확보토록 규정한 사항이며, 사업자가 부지 매입 후 「신탁법」에 따라 분양관리 신탁계약 및 신탁등기를 했다면 이는 제3자에 대한 대항력과 당사자간 목적달성을 위해 하는 행위로 사업시행자는 소유권을 확보했다고 봄이 타당함
- 따라서 신탁계약이 체결되면 분양사업자의 건축할 대지의 소유권은 신탁등기로 인해 신탁사로 이전하게 되지만, 이는 신탁의 목적(건축물의 분양에 관한 법률상의 선분양에 따른 분양받은 자 보호)을 달성하기 위하여 신탁법 및 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따르도록 하고 있는 것임

### <참고사항>

제4조(분양 시기 등) ① 분양사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 건축물을 분양하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받는 경우: 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후
2. 해당 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 둘 이상의 연대보증을 받아 공증받은 경우: 골조공사의 3분의 2 이상이 완료된 후

## 6. 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무계약 체결

### <질의요지>

- 분양사업자가 분양신고를 위해 신탁회사와 신탁계약 및 대리사무 계약을 체결한 경우에도 별도의 소유권을 확보하여야 하는지

### <회신내용> (건축기획팀-2153. '07.04.23)

- 신탁계약시 신탁회사(수탁자)가 분양받은 자를 보호하고 분양사업자(위탁자)가 부담하는 채무 불이행시 신탁부동산을 환가·처분하여 정산하는 등 거래안전성을 확보하기 위해서는 수탁자가 건축할 대지의 소유권을 보전·관리함이 불가피하므로 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 반드시 분양사업자가 건축물 대지의 소유권을 확보하지 않아도 됨
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제5항 '건축할 대지의 소유권을 확보하여야 한다'는 의미는 신탁계약 및 대리사무계약을 체결하여 신탁등기를 완료(토지등기부상 신탁을 원인으로 소유권이 신탁사로 이전)한 경우를 포함한다고 보아야 타당함

7. 건축물 사용승인 전에 예약을 하고 사용승인 후 계약을 해도 되는지, 또한 분양신고 전에 미분양을 대비해 동 호수를 지정하여 사전예약이 가능한지

<질의요지>

- 분양신고를 하지 아니하고, 건축물 사용승인 후에 분양계약을 체결하기로 하고 그 분양계약에 대한 사전청약 또는 사전예약을 받을 수 있는지
- 또한, 건축물을 분양신고전에 미분양을 감안해 미리 동·호실을 지정한 사전예약제를 운영해도 되는지

<회신내용> ('16.07)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 도입 취지는 분양에 관한 규제절차 마련하여 분양시장의 거래질서 확립과 분양받은 자 보호 및 국민 경제의 건전한 발전을 기여하기 위함이며,
  - 같은 법 제3조의 적용범위에 해당하는 건축물로 사용승인전에 분양하고자 하는 경우에는 같은 법 제5조에 따라 건축허가권자에게 분양신고 후 분양절차에 따라 분양을 하여야함
- 분양신고 대상 건축물을 분양신고를 하지 않은 채 예약을 하되, 건축물 사용승인 후에 분양계약을 체결하기로 했다면, 이는 사실상 분양계약과 동일한 효력이 있어 같은 법 제10조제1항에 따라 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금형을 받을 수 있음
  - 또한, 분양신고 후 공개모집 전에 사전분양을 한다고 해도 같은 법 제6조제1항을 위반하는 사항이므로 같은 법 제10조제2항에 따라 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금형에 해당할 것임
  - 즉, 분양신고대상 건축물을 공개모집 이전에 미리 예약금을 받고 예약을 한다는 것은, 어떠한 경우라도 이 법의 도입 취지에 맞지 않을 뿐더러 같은 법 제5조제1항 및 제6조제1항에 위반되어 같은 법 제10조에 따른 처벌대상이라고 봄

## 8. 분양사업자의 소유권 확보여부 판단기준

### <질의요지>

- 분양사업자 소유의 토지에 설정되어 있던 저당권을 말소하기 위하여 「신탁법」에 따라 담보신탁을 하고 수익증권을 분양사업자가 발급 받았을 경우, 분양사업자는 건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제6항 및 제7항에 따라 소유권을 확보하고 저당권 등을 말소한 경우에 해당하는지

### <회신내용> (‘15.04)

- 분양사업자가 「신탁법」에 따라 담보신탁을 하고 수익증권을 분양사업자가 발급받았을 경우에는 소유의 토지에 설정되어 있는 저당권 등 권리의 말소와는 무관하게 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제6항에서 규정하고 있는 소유권은 확보한 것으로 봄
- 같은 법 제4조제7항의 저당권 등의 말소여부에 관하여는 본 조항이 분양사업자의 파산 및 부도 등으로부터 분양받은 자를 보호하기 위해 저당권 등 권리를 말소하도록 규정하고 있는바, 담보신탁이 되어 있다면 신탁회사에 권리가 발생하므로 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제7항을 충족하지 못하는 것으로 봄
- 그러나, 분양보증기관이 신탁회사와 동일한 경우에는 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제6조제2항제3호에 따라 저당권 등이 말소된 것으로 봐야 하며, 보다 구체적인 사항은 건축법령(건축조례 포함) 및 관계법령 등을 종합적으로 검토하여 허가권자가 판단해야 할 것임

## 9. 타인의 부지를 위임 받아 건축 허가시 분양이 가능 한지

### <질의요지>

- 사업용지 7,900제곱미터를 온비드 입찰에 나와 토지를 매수하고자 하는 고객에게 입찰 받도록 하여 계약까지 성사시키고, 이후 해당 토지에 대해 매도, 처분 등 모든 행위에 대해 위임장을 받았음
- 위임받은 자가 토지위에 건축, 개발행위를 하여, 상가건축물을 구분상가로 각각 구분 구별하여 각 호별로 각각의 상가를 개인에게 분양을 할 경우 처분행위에 해당하는지

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 930, '16. 8. 26)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조에서 규정하고 있는 “분양”이란 “분양사업자가” 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말하며, 분양신고대상 여부는 대지기준이 아니라 건축물로, 상가의 경우 사용승인전에 분양하고자 하는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상이거나, 오피스텔의 경우 30실 이상이면 건축허가권자에게 분양신고 후 분양을 할 수 있음
- 그러나 분양사업자란 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주(건축물의 건축, 대수선, 용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자)로서 건축물을 분양하는 자를 의미하며, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제6항에 따라 “분양사업자”가 건축물을 분양하는 경우에는 건축할 대지(垆地)의 소유권을 확보하도록 규정하고 있음
- 다만, 보다 정확한 의견은 사실관계 확인이 필요한 바, 건축허가 및 분양신고 업무를 담당하는 해당 지자체(시, 군, 구 건축부서)가 관련 자료를 확인한 후 판단해야 할 사항임.

## 10. 분양신고 대상 건축물 대지소유권 확보 여부

### <질의요지>

- 분양을 목적으로 할 경우 그 대지의 소유권을 확보하여야 한다 하는데 합병이 불가능한 각각 소유자가 다른 2개의 대지에 사업주체를 소유자 공동으로 하여 건축허가 신청시 사업주체의 대지소유권 확보로 볼 수 있는지?

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 918, '16. 8. 25)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조에서 규정하고 있는 “분양”이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말하며, “분양사업자”란 「건축법」 제2조 제1항제12호의 건축주(건축물의 건축, 대수선, 용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사를 발주하거나 현장관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자)로서 건축물을 분양하는 자를 의미함
- 「건축법」에 따른 “건축주”는 대지 사용권리를 확보한 경우, 건축허가권자로부터 건축허가를 득할 수 있다고 보나, “분양사업자”는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제6항에 “건축물을 분양하려는 경우에는 건축할 대지(垆地)의 소유권을 확보하여야 한다.”라고 규정하고 있습니다. 이에 따라 분양사업을 공동명의로 진행하고자 하는 경우에는 대지 소유권도 공동명의로 확보하여야 할 것이며, 분양절차상의 각종 의무이행도 공동명의로 진행하여야 할 것이라 봄
- 보다 정확한 의견은 사실관계 확인이 필요한 바, 건축허가 및 분양신고 업무를 담당하는 해당 지자체(시, 군, 구 건축부서)가 관련 자료를 확인한 후 판단해야 할 사항임을 알려드립니다



## 1. 설계변경 시 분양신고를 다시 해야 하는지

## &lt;질의요지&gt;

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 해당하는 건축물을 건축허가, 착공신고, 분양신고 완료하여 사업을 진행하고 있는 가운데 같은 법 제7조, 같은 법 시행령 제10조, 같은 법 시행규칙 8조에 의거 설계변경 함에 있어 설계변경 허가 후 분양신고를 다시 하여야 하는지
  - 설계변경사항 ; 연면적 7,652.03㎡에서 8,234.70㎡으로 582.67㎡ 증가로 공용면적·전용면적·대지지분 변경
  - 지하3층 387.49㎡에서 1,055.98㎡으로 변경
  - 지하1층 주차장에서 근린생활시설로 변경 등

## &lt;회신내용&gt; ('15.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항에 따르면 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양 받은 자 전원의 동의를 받아야 하며, 같은 조 제2항에 따라 분양사업자는 제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 미리 그 내용을 분양 받은 자 전원에게 알려야함
  - 따라서, 분양한 건축물의 경우 설계변경과 관련하여 분양받은 자 전원의 동의를 얻거나, 국토교통부령이 정하는 설계변경에 해당하지 아니하는 경우에는 분양받은 자 전원에게 통보하면 될 것임
- 다만, 위 내용과 별도로 설계변경 후 사용승인전에 분양하고자 하는 면적이 일부 있는 경우에는 허가권자에게 다시 분양신고 후 분양해야 할 것임

## 2. 시공사가 변경될 경우 분양신고변경 관련 문의

### <질의요지>

- 현재 분양 중인 (일반)숙박시설로 착공신고 후 분양신고를 하고 분양 중 위 건축물로 시공사가 변경될 경우 규정이 없어, 이럴 경우 기존 시공사 서명이 포함된 분양 관련 서류(분양관리신탁계약서, 사업약정 및 대리사무계약서, 분양공고, 공급계약서, 분양광고, 부동산개발업협약서 등)의 변경 절차에 대한 질의 임.

\* 질의) 기존 분양신고를 취하 후 재신고하여야 하는지, 일반적인 방법인 '건축관계자(시공사)변경신고'로 갈음 될 수 있는지 등

### <회신내용> ('16.02)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조 및 제6조에서 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 허가권자에게 신고하고 수리사실을 통보받은 후에 같은 법 시행령 제8조 분양광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다고 규정하고 있음
- 따라서, 건축법시행규칙 제11조에 따른 건축관계자 변경신고와는 별도로, 변경된 사항을 다시 신고하여야 할 것이며, 수분양자가 있는 경우에는 변경내용을 각각에 통보한 후 변경계약이 필요할 것으로 사료되니, 보다 자세한 사항은 분양신고 업무를 담당하고 있는 해당 허가권자(시,군,구)에게 문의하시기 바람

## 3. 사용승인을 득한 건축물의 분양신고 여부

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항에 따르면 “사용승인 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.” 라고 하였는데 일반건축물로 사용승인을 득한 건축물을 집합건축물로 전환한 후 분양할 경우 분양신고를 하여야 하는지

### <회신내용> (건축기획팀-3807. '06.06.13)

- 사용승인 후 집합건축물로 전환된 건축물은 「건축물의 분양에 관한 법률 제3조제1항에 의거 사용승인 전에 분양하는 건축물에 해당하지 아니하므로 분양신고 없이 분양이 가능함

#### 4. 근린생활시설을 입찰로 분양이 가능한지

##### <질의요지>

- 근린생활시설(상가) 분양시, 내정가로 신고수리 했으나, 실제 입찰가가 높아져 금액이 달라지는 경우, 상가 입찰가로 재신고를 해야 되는지 여부(주택도시보증공사에서는 보증료 증액 신청서 이외에, 재신고를 요청하고 있으므로 이와 관련해 문의드립니다)

##### <회신내용> ('16.02)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따라 분양신고 후 분양을 해야 하는 건축물에 대하여 분양사업자는 같은 법 제5조에 따라 분양전에 허가권자에게 분양신고를 하여야 하고, 허가권자로부터 분양신고 수리사실을 통보받은 후에 같은 법 제6조 및 시행령 제8조에 의하여 분양광고에 따라 분양받을 자를 공개모집 및 공개추첨의 방법으로 선정하여야 함(선분양에 대해서는 입찰을 할 수 없음)
- 아울러, 제6조제3항을 위반하여 공개추첨의 방법에 따르지 아니하고 입찰로서 분양받을 자를 선정한 경우에는 같은 법 제10조 제2항에 따라 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함

#### 5. 준공된 미분양 건축물 할인판매 가능여부

##### <질의요지>

- 2015년 상가분양을 시작해 현재 미분양 상태이며, 6월에 준공됨. 준공이 난 상태에서 미분양된 상가를 할인분양 하려고 하는데 다시 분양신고(할인된 분양금액)를 해야 하는지

##### <회신내용> ('16.06)

- 분양사업자는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제5항에 따라, 분양받을 자를 선정하고 남은 부분이 있거나 분양계약을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 분양가격 등 신고한 내용대로 수의 계약으로 분양할 수 있음
- 그러나 이미 준공된 건축물에 대하여는 이 법률에 따른 분양신고 대상이 아니므로 분양사업자가 판단하여 처리하면 될 것임

## 6. 상업시설 분양시 건축주가 동호수 임의지정이 가능한지

### <질의요지>

- 분양성 증대와 입점 후 상가 활성화를 위해 분양공고 시 공급조건을 다음 예시1), 2)와 같이 설정할 경우, 분양신고 및 수리가 가능한지

#### - 공급조건(예시)

- 1) 청약한 매장의 경합이 있을 경우 연접한 매장을 동시에 청약한 이에게 매장의 면적에 따라 순위대로 분양한다.
- 2) 청약신청번호 101-101(101동 101호, 101동 102호)는 일괄분양이며, 청약자가 없을 경우 시기와 관계없이 사업주체가 임의로 매장호수를 분리하여 분양할 수 있다.

### <회신내용> ('15.02)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」에서는 분양받은 자의 보호를 위해 분양사업자가 건축물을 분양하고자 하는 때에는 미리 건축허가권자에게 분양가격 등이 포함된 분양광고안 등을 첨부하여 건축물 분양신고를 하도록 규정하고 있으며, 건축허가권자로부터 분양신고의 수리사실을 통보 받은 후 분양광고에 의하여 분양받을 자를 공개모집하여야 하며, 분양광고 후 분양신청자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받을 자를 선정하여야 할 것임
- 특히, 분양 광고안에 포함된 분양가격은 분양계약서 작성은 물론 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법의 결정 등 건축물분양 과정에서 분양받은 자를 보호하고, 건축물 분양과정의 투명성 확보를 위해 필요한 사항이므로 건축물 분양신고시 제출하는 분양광고안에 이를 포함하도록 규정하고 있음
- 또한, 같은 법 제8조제3항의 규정에 따라 청약자격을 제한하여 우선 공개모집이 가능한 구분소유권에 대해서는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 구분소유권, 연면적의 1/5 이상인 구분소유권으로 규정하고 있어 이 규정에 적합해야함
- 따라서 분양업자가 임의로 경합 등 순위를 정해 분양받을 자를 선정하는 것은 곤란하다고 보며, 같은 법 제10조에 따른 처벌 대상이 될 것임

## 7. 분양신고와 다르게 분양호수 증가 가능 여부

### <질의요지>

- 판매시설의 분양을 위하여 분양신고를 완료한 이후 분양중에 총 분양면적의 변경이 없는 상태에서, 호실의 개수가 10실정도 증가하고, 분양금액이 감소되는 경우 분양신고를 다시 해야 하는지. 건분법에는 "분양신고 변경"이라는 절차가 없는데 어떤 절차를 거쳐 변경해야 하는지

### <회신내용> ('16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제7조의 규정에 따라 허가권자는 분양광고전에 분양사업자가 분양신고 시 제출하는 신고내용을 검토하여 적합한 경우 수리하도록 규정하고 있어 신탁계약 등의 체결 여부, 분양광고안, 대지의 등기부 등본 등을 확인함으로써 분양사업자의 파산·부도 등의 사고로부터 분양받은 자를 보호하기 위한 규정임
- 따라서, 질의와 같이 분양광고 이후 분양 중에 있는 건축물로서 분양신고 및 분양광고 내용의 변경이 있는 경우에는 기 분양계약자에게는 동의(통보대상인 경우 통보)를 받아 건축법에 따른 변경허가(신고)를 득하고, 분양신고서에 변경사유 등을 기재하여 다시 분양신고(변경신고에 따르는 관련서류 포함)한 후 분양절차를 거쳐야 할 것으로 보이나, 이는 건축허가 및 분양신고 업무를 담당하고 있는 지자체가 호실 증가 사유가 적정한지 등 사실관계 확인을 거쳐 판단 할 사항임

## 8. 건축물 분양신고시 첨부서류

### <질의요지>

- 분양신고를 하는 때에 첨부서류로 신탁업법에 의한 신탁계약서 및 대리사무계약서가 아닌 토지사용승낙서, 토지매매대금반환채권의 금전신탁계약서, 대리사무계약서 제출로 갈음할 수 있는 지 여부

### <회신내용> ('16.05)

- 토지사용승낙서 등은 분양사업자와 신탁사 간 신탁계약 체결시 요건으로 이는 당사자 간 계약에 관한 사항이라 할 것이며,

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조(분양신고)에 따라 분양사업자가 건축물을 분양하고자 할 때에는 「신탁업법」에서 정한 신탁계약서 및 대리사무계약서 등을 허가권자에게 제출하여야 함
- 아울러 건축법 제16조에 따라 착공신고 후 건축물을 분양하고자 할 경우에는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받은 때에도 사용승인전에 분양신고를 할 수 있음
- 또한, 해당 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 2 이상의 연대보증을 받아 이를 공증 받은 경우에는 골조공사의 3분의 2 이상 완료 후 분양신고 수리 후 건축물을 분양할 수 있음

### 9. 주상복합아파트 내 근린생활시설 분양신고대상 여부

#### <질의요지>

- 「주택법」 제16조에 따라 주택건설사업계획승인을 득한 주상복합아파트의 300세대 이상으로 부속된 근린생활시설(바닥면적 3천제곱미터이상)은 주택공급에 관한규칙 제62조(복리시설의 공급)에 의하여 분양하여야하는지

#### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 건축법에 따른 건축허가 대상으로 사용승인 이전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 건축물의 경우, 분양하는 부분의 바닥면적 합계가 3천제곱미터 이상이거나, 일반 업무시설인 오피스텔의 경우 30실 이상이면 신고대상이며, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 짓는 건축물의 경우 주택외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상이면 같은 법 제5조 및 제6조에 따른 분양신고 대상임
- 그러나, 「주택법」에 따른 '주택 및 복리시설'은 위 규정을 적용받지 아니하므로 「주택공급에 관한규칙」에 따라 입주자 모집공고를 하여야 할 것이라 보며, 만약 해당 근린생활시설이 「주택법」이 아닌 「건축법」에 따라 허가(승인) 받은 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 신고대상임 (참고 : 주택법에 따른 주택 및 복리시설은 건분법에 따른 분양신고 대상이 아니나, 주상복합시설로 「건축법」에 따라 허가를 받은 근린생활시설은 분양신고 대상이 되므로 지자체에서 확인한 후 판단이 필요)

## 10. 분양사업자 변경시 분양금액 조정 및 재분양에 대하여

### <질의요지>

- '16.01.분양신고 승인을 받아 호텔객실을 분양하던 중, 건축공사 시공사와 분양대행자 변경으로 분양을 중단 한 후, 기존 분양가를 증감하여 재 분양신고를 준비하고 있는데, 기존 분양계약을 체결한 계약자에 대해 법률적으로 어떻게 조치해야 하는지, 또한 기존 분양 계약자 모두 최초 분양계약 조건으로 계약 유지를 원하고 있어, 증감 전 분양가 그대로 인정하고 분양계약을 다시 발급해야 하는지

### <회신내용> ('16.08)

- 분양사업자가 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에 따라 분양신고 승인('16.01)을 받고 분양하던 중 건축주 등이 변경되어 다시 분양을 하고자 한다면, 기 분양받은 피분양자의 계약은 유효하다고 보며, 새로이 분양받는 자는 수의계약대상(기분양자와 동일조건으로 분양하는 경우)으로 분양신고를 하지 않아도 될 것이라 봄
- 만약 분양신고 내용이 변경되어 미분양 부분을 변경된 내용으로 재분양하고자 한다면, 분양신고 변경 승인 후 공개모집, 공개추첨의 절차를 거쳐 분양해야 할 것임
- 보다 자세한 사항은 분양신고 내용 및 계약내용 등 구체적 사실 확인이 필요한 사항으로, 관련 민법과 분양신고 업무를 담당하고 있는 해당 지자체(시, 군, 구 건축부서)를 통해 확인해주시기 바람

## 6 분양방법 등(법 제6조, 영 제8조, 규칙 제6조)

### 1. 분양수리 이후 분양방법 공개모집 입법 취지

#### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조에서 분양사업자는 분양신고의 수리사실을 통보받은 이후 분양받을 자를 공개모집할 수 있는바, 분양신고 수리사실의 통보는 어떤 절차를 거쳐 이루어지는지 여부. 또한 분양사업자에게 위와 같은 수리 통보 이후에 수 분양자를 공개모집하도록 규정한 입법취지

#### <회신내용> ('16.05)

- 허가권자는 분양사업자가 제출한 분양신고서의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 분양신고를 수리하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 함. 이 경우 접수일로부터 5일 이내에 수리 여부를 결정하여야 하며, 분양신고를 수리할 때에는 분양사업자에게 분양신고확인증을 발급하도록 하고 있음
- 공개모집 입법 취지는 허가권자는 분양광고 전에 분양사업자가 분양신고 시 제출하는 분양신고의 내용을 검토하여 적합한 경우 수리하도록 하고 있는 바, 이는 신탁계약 등의 체결 여부, 분양광고안, 대지의 등기부 등본 등을 확인함으로써 분양사업자의 파산·부도 등의 사고로부터 분양받은 자를 보호하기 위한 것임

\* 분양신고서 첨부 서류 : 위 법률 제5조 및 시행령 제7조

### 2. 분양광고안 작성에 따른 문의

#### <질의요지>

- 오피스텔을 분양 및 광고를 계획하고 있으며, 오피스텔을 분양 및 광고를 할 경우 전용면적을 표기해야 하는데.
  1. 전용면적만을 표기해야 하는지 아니면,
  2. 타입구분이나 광고에 종전처럼 계약면적만 표기해도 되는지
  3. 전용면적을 표기하고, 공용면적 및 계약면적을 병기해도 가능한지.

#### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제 8조(분양광고 등)는 불투



명한 상태에서의 분양 및 허위·과장광고 등으로 인하여 발생하는 피해로부터 분양받을 자를 보호하기 위해 다음의 사항 등을 분양광고에 포함하도록 구체적으로 규정하고 있음

1. 분양신고번호 및 분양신고일, 2. 대지의 지번(地番)
3. 건축물 연면적, 4. 분양가격(면적별·용도별 또는 위치별로 구분)
5. 건축물의 층별 용도 등

- 또한, 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조1항3호에 따라 분양계약서 상에는 '분양건축물 표시(전용면적, 공용면적, 계약면적 및 대지지분을 포함한다)'가 기재되어야 함

○ 다만, 분양광고안의 경우 분양신고 시 지자체에 제출하여 타당하다고 인정되는 경우에 신고처리가 가능하므로, 관련 자료를 구비하여 해당지역 허가권자(시, 군, 구청)에 문의바람

### 3. 일간신문 게재 범위 및 신고대상 범위

#### <질의요지>

○ 모집공고를 홈페이지에만 올려도 되는 건지, 아니면 꼭 일간신문에 공고를 해야 하는 건지, 공고대상은?

#### <회신내용> ('15.07)

○ 모집공고시 일간신문이라 함은 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호가목에 따른 일간신문에 공고하여야 함.

- 다만, 분양신청자 접수에 관하여는 홈페이지에서 접수한 후 공개추첨을 통해 분양자 받을 자를 선정하면 될 것임

○ 「건축물의 분양에 관한 법률」은 건축허가를 받아 건축하는 건축물 중 해당 건축물의 사용승인 전에 일정규모(분양하는 부분의 바닥면적 합계 3천 제곱미터 이상이거나, 30실 이상의 오피스텔) 이상을 분양하고자 하는 경우에 적용하고 있음.

○ 따라서 건축물 사용승인전에 분양하고자 하는 경우 바닥면적이 3천 제곱미터 미만인 경우에도 오피스텔 30실 이상인 경우에는 분양신고 후 분양해야 할 것임

#### 4. 주상복합아파트단지 상가의 분양에 대하여

##### <질의요지>

- 바닥면적 4,000m<sup>2</sup>의 주상복합 아파트의 상가를 분양함에 있어 사업승인 용도(아파트 및 부대 복리시설, 근린생활시설)로 승인 받은 상태로 상가 분양승인시 「건축물의 분양에 관한 법률」을 적용받아 분양을 해야 하는지 여부. 제외 사항에 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설로 분양 적용이 가능 하는지 여부
- 만약 공개경쟁입찰로 최고가 낙찰방식으로 건축물을 분양하는 경우 건축물의 분양에 관한 법률 위반여부

##### <회신내용> (16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 건축법에 따른 건축허가 대상으로 사용승인 이전에 2인 이상에게 판매하고자 하는 건축물의 경우, 분양하고자 하는 부분의 바닥면적 합계가 3천제곱미터 이상이거나, 일반 업무시설인 오피스텔의 경우 3천 제곱미터 이하라도 30실 이상이면 신고대상임
- 또한, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 짓는 건축물의 경우 주택외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상이면 같은 법 제5조 및 제6조에 따른 분양신고 대상이며, 이 경우 신고한 가격대로 공개모집, 공개추첨하여 분양받을 자를 선정해야 함
- 다만, 위 같은 법 제3조제2항에 따라, 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설 등은 이 법을 적용받지 아니하는 바, 질의 하신 상가의 '주택 및 복리시설' 해당 여부는 해당 건축물의 허가권자가 판단할 사항임

## 5. 공개추첨과 공개경쟁입찰의 차이점, 수의계약시 분양가격 등 계약 조건에 대하여

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조(분양방법 등)제3항의 “공개추첨의 방법”이라하면 아파트 청약과 같은 추첨방법을 말하는지 그게 아니라면, 공개경쟁입찰과 같이 공개적으로 경쟁입찰을 할 수 있는 건지?
- 건분법 시행령 제9조(분양계약서) 제2항 “수의계약으로 분양할 수 있다.”의 의미는 수의계약 외에 사업주체 임의대로 수의계약 또는 경쟁입찰 방식으로 미분양분을 분양할 수 있는지
- 공개추첨 이후 미분양분을 분양을 할 때의 분양가격은 분양신고시 신고된 분양가격으로만 해야 하는지

### <회신내용> (16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제1항은 분양사업자는 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후 분양광고(면적별, 용도별 등 분양가격 제시)를 통해 분양받을 자를 공개모집하도록 규정하고 있고, 같은 법 같은 조제3항에 따라 분양신청을 한 자 중에서 ‘공개추첨’을 통해 분양받을 자를 선정하도록 한 것으로, 분양사업자가 최저가를 제시하여 최고가를 낙찰시키는 ‘공개입찰’과는 전혀 다른 개념임
- 분양사업자는 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호가목에 따른 일간신문에 공고한 후 공개모집하되 추첨방법으로 분양받을 자를 선정하여야 하며, 이후 미분양부분에 대하여는 같은 법 시행령 제9조제2항에 따라 ‘수의계약’ 대상에 해당됨.
- 미분양 건축물은 당초 신고한 ‘분양가격’과 동일하여야 하며, 또한 당초 분양광고 내용과 같은 조건으로 ‘수의계약’으로 체결해야함
  - 만약, 수의계약시에도 분양신고의 내용과 다르게 거짓이나, 부정한 방법으로 분양하는 경우에는 이 법 제10조제1항에 따라 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌칙에 처하게 됨.

## 6. 건축물 분양시 공개모집, 공개추첨이란 어떻게 하는지

### <질의요지>

- 아파트와 마찬가지로 오피스텔 분양시에도 아파트 투유에 공개 청약을 하려고 할 경우, 금융결제원에서 신청 가능한 것으로 알고 있음. 이 경우, 사업주체가 신청시 금융결제원에서 의무적으로 오피스텔 공개청약 업무를 진행해주어야 하는 것인지,
  - 아니면 금융결제원 자체적인 사정 또는 다른 이유에 의해서 개별 건별로 공개청약 진행 또는 진행거절을 선택할 수 있는 것인지

### <회신내용> ('16.05)

- 오피스텔의 경우, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 동법 시행령 제2조에 따라 사용승인 이전에 2인에게 판매하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이거나 또는 업무시설인 오피스텔로 30실 이상인 경우에는, 같은 법 제5조 및 제6조에 따라 건축허가권자에게 분양신고를 하고, 신고서에 대한 수리를 통보 받은 후, 같은 법 시행령 제8조에 따라 분양받을 자를 공개모집 하여야 함.
- 공개모집시에는 금융결제원을 통하여 분양하는 의무사항을 두고 있지 않으므로 자체홈페이지를 통해 공개모집(청약접수)해도 무방하다고 보므로, 분양사업자의 임의선택은 가능하나, 반드시 신청을 받은 후 공개추첨으로 분양 받을 자를 선정해야 함

\* (참고사항) 공개 모집(청약시)에는 아파트 투유를 활용하거나 자체 홈페이지 등에 프로그램을 개설해 운영해도 될 것이나, 이 사항은 분양광고시에 모집 절차에 관한 사항으로 반드시 포함되어야 하며, 홈페이지 등을 통해 접수한 경우에도 분양신청자에 대해 공개추첨을 통해 결정해야 할 것임

\* 법 제6조(분양방법 등) ① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.

② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

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

## 7. 수의계약시 분양가를 변경할 경우 별도신고 대상인지

### <질의요지>

- 「건축물 분양에 관한 법률」 제7조, 같은 법 시행령 제10조제1호를 보면 건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경에 대해서는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야한다고 되어있음
- 공급한 사항은 분양승인 후 공개추첨이 끝나고(사용승인 전) 수의 계약으로 전환되었을 때 분양가격이 분양신고 당시와 변경이 있을 경우 신고관청에 변경신고를 해야 하는지, 공급가격이 인상되는 경우에는 분양받은 자의 동의만 받으면 되는 것인지

### <회신내용> (‘16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제5항에서는 “같은 조 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”라고 규정하고 있고, “이 경우 분양받을 자로 선정된 자와의 분양계약 체결에 관하여는 제4항을 적용한다.”고 규정하고 있어 수의계약으로 분양은 하되, 당초 분양신고 내용과 동일하게 분양가격, 납부조건 등 변경사항이 없이 즉 공개모집 내용과 동일한 조건으로 계약을 하여야 할 것임
- 따라서, 질의와 같이 같은 법 시행령 제9조제1항제7호에 해당하는 분양가격이 변경되는 경우라면 변경내용으로 하는 분양신고 후 다시 공개모집이 타당하며, 이후 미매각 부분에 대하여는 수의계약이 가능할 것임.
- 참고로, 추가 분양하는 분양가격의 변경은 같은 법 제7조의 설계 변경에 해당되지 않아 기 분양자의 동의사항이 아닌 것으로 봄

## 8. 노인복지주택 분양과 관련 문의

### <질의요지>

- 노인복지주택은 분양은 못하고 임대만 하도록 되어 있는 걸로 보입니다. 취지는 무엇인지
  - 노인복지주택과 하나의 건축물 또는 별동으로 근린생활시설과 노인복지주택을 복합용도로 건립시 근린생활시설도 분양이 불가능한지, 분양이 가능하다면 3천 제곱미터 이상시 분양에 관한법 적용하고 3천 제곱미터 미만이라면 신고대상이 아닌지

### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조 및 제3조에 따라, 「건축법」에서 규정하는 허가대상으로 사용승인 이전에 2인 이상에게 판매하는 건축물의 경우, 분양하고자 하는 부분의 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 이상이거나, 일반 업무시설인 오피스텔의 경우 30실 이상, 주택외의 시설과 주택을 동일건축물로 짓는 건축물의 경우 주택외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상이면 분양신고 후 분양을 해야 할 것임
  - 다만, 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설, 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 등은 적용대상에서 제외되는 바, 노인복지주택은 「노인복지법」 제31조 및 32조에 따라 노인복지시설에 해당되므로 이 법의 적용을 받지 않으며 관련 규정을 따라야 할 것임(참고: 「노인복지법」에 따른 '노인복지주택'은 판매시설이 아님) 그러나, 복합용도로 건축한 근린생활시설의 경우 3천 제곱미터 이상을 분양하고자 할 경우 분양신고대상 건축물로 보아야 할 것임
- 참고로 귀 민원은 지자체에서 관련법령 및 지자체 조례에 따라 사실관계 확인을 거쳐 판단이 필요하므로 관련 자료를 구비하시어 지자체(허가관청)에 문의바람

## 9. 분양광고가 입주자 모집에 한정하는지 모든 영업활동이 포함되는지

### <질의요지>

- 건축물의 분양에 관한 법률 제6조 1항을 보면 “분양사업자는 제5조 제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.” 하고 있고, 제2항은 “분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.”로 되어 있어 여기서 분양 광고란 입주자 모집공고를 말하는 것인지 모든 광고를 포함하는 것인지
  - 예) 입주자 모집공고 이전에 오피스텔 분양을 알리기 위한 전단, 현수막 및 영업활동 등도 제6조제1항에 의한 분양광고로 보아 할 수 없는 것인지

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 671, '16. 7. 28)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따르면, 일정규모 이상을 분양하고자 하는 분양사업자는 분양광고(안)을 포함하여 분양신고를 하여야 하며, 같은 법 시행령 제8조에 따라 분양광고에는 분양신고번호 및 일자, 건축물의 준공 및 입주예정일, 분양가격, 분양대금 납부 시기 등 분양에 관한 구체적인 내용이 포함되어야하며, 이러한 규정은 사업이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장광고 등으로 인하여 발생하는 피해로부터 분양받을 자를 보호하기 위한 것임
- 위 같은 법률에서 정하는 분양광고의 내용이 같은 법 제5조제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 같은 법 제9조에 따른 시정명령 대상이며, 분양신고의 수리 사실을 통보받지 아니하고 분양광고를 하거나 분양광고에 따른 공개모집이 아닌 방법으로 분양받을 자를 모집하는 경우에는 같은 법 제10조에 의한 벌칙 대상이 될 것임
- 따라서 위의 법률에서 정하는 분양신고(광고)내용에 포함되지 않는 단순 광고인 경우에는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고 산업 진흥에 관한 법률」 등 관련 법률에 따라 이행하면 될 것이라 보나, 이는 허가권자인 지자체가 사실관계 등 종합적으로 확인한 후에 판단할 사항임

**10. 추가분양분이 있어 기 분양받은 자를 대상으로 임의선정하여 계약하려고 하는데**

**<질의요지>**

- 분양 후 상가를 분양하려 하는데 지하 1층과 지하 2층에 각각 10개 호실의 창고가 있음. 이 창고를 일부 계약자들에게 임의로 배분하여 계약하려 하는데 법적으로 아무 문제가 없는지

**<회신내용> (16.05)**

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조제1항에 따라 사용승인서의 교부 전에 건축물을 2인 이상에게 분양하고자 하는 경우에는, 같은 법 시행령 제2조에 따라 오피스텔로서 30실 이상이거나, 주택외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상이면 같은 법 제5조에 따라 분양신고(승인) 대상임
  - 따라서 2인 이상에게 분양하고자 하는 상가, 창고 등 부속건축물을 포함한 바닥면적 합계(당초 분양면적 포함 계산)가 3천㎡ 이상이면, 사용승인 전에 분양하고자 한다면 분양신고(승인)후 공개모집을 해야 할 것임
  - 또한, 당초 분양한 바닥면적이 3천 제곱미터 미만으로 수의계약한 경우에도 추가 분양하고자 하는 면적을 합산한 면적이 3천 제곱미터 이상이면 후 분양하는 건축물은 반드시 분양신고 후 공개모집 절차를 거쳐 분양해야함
- 참고로 분양신고(승인) 대상의 경우, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에 따라 분양가격 등을 정하여 허가권자(시·군·구청)에게 신고하여야 하며, 동법 제6조(분양방법)에 따라 공개모집과 공개추첨을 통해 분양받을 자를 선정하여야함
- 만일 신고 내용과 다른 내용으로 분양 광고를 하거나, 거짓으로 분양신고를 하고 건축물을 분양할 경우 제9조(시정명령) 및 제10조(벌칙) 등이 적용됨



## 11. 미분양 건축물 수의계약시 분양가 증가·감소가 가능한지

### <질의요지>

- 분양승인 후 공개추첨으로 분양하고 남은 부분은 수의계약 전환할 경우 상가건물에 대해 분양승인당시 공고한 분양가보다 일부는 높게 또는 일부는 낮게 분양가격을 변경한 후 분양을 했을 때 문제점이 있는지, 수의계약 전환후 상가의 분양가는 법률상 제재되는 것은 없다고 알고 있는데 맞는지

### <회신내용> (15.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제7조 및 제8조에 따르면 분양사업자가 분양하고자 하는 때에는 미리 건축허가권자에게 분양가격 등이 포함된 분양광고안 등을 첨부하여 건축물 분양신고를 하도록 하고 있으며,
- 또한, 같은 법 시행령 제9조제2항에서는 법 제6조제5항에 따라 분양사업자는 분양계약 등을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 수의계약으로 분양할 수 있다고 규정하고 있음.
- 수의계약시 당초 분양신고한 분양가를 그대로 적용하여 건축물 분양을 하여야하며, 만약 분양면적, 분양호수, 분양가격 등이 달라지는 경우에는 다시 변경신고를 통해 공개모집으로 판매해야 할 것이며, 공개모집 판매후 미분양 분에 대해서는 신고가격대로 계약하면 될 것임
- 따라서 건축주가 임의로 분양가 증액 또는 감액한 후 수의계약시에는 처벌대상이 되므로, 보다 자세한 사항은 분양신고 업무를 담당하고 있는 해당 지자체에 문의하시기 바람

## 7 분양권 전매(법 제6조의3, 영 제9조의3)

### 1. 전매 및 거주자 우선분양관련 문의

#### <질의요지>

- 주택과 다르게 분양일정에 관한 부분은 분양신고 담당 주무과의 협의만으로 진행되는지
- 건분법 제6조2에 보면 투기과열지구 내는 거주자 우선분양 해야 하고 분양받은 자는 사용승인 후 1년 동안 전매 제한을 받는데 현장(용산구)은 해당사항이 있는지

#### <회신내용> ('16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조에서 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자에게 신고하여야 하며, 분양신고를 할 때에는 신탁계약서, 대리사무계약서, 대지의 등기사항증명서 등 같은 법 시행령 제7조에서 규정하는 서류를 갖추어 허가권자에게 제출하여야 하고, 허가권자는 분양사업자로부터 분양신고서가 제출된 경우에는 신고 접수일부터 5일 이내에 수리여부를 결정하여 분양사업자에게 분양신고확인증을 발급해야함
- 같은 법 제6조의3 제2항에서 제1항에 해당하지 아니하는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 제6조 제4항에 따른 분양계약 체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2인 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다고 규정하고 있음
- 아울러, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3 제1항에 따르면 대통령령으로 정하는 건축물[주택법 제41조제1항에 따라 지정된 투기과열지구내 대통령령으로 정하는 지역)내에서 분양하는 100실 이상 오피스텔]에 해당하는 경우 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위(사용승인일부부터 소유권이전등기일까지의 기간을 말한다. 다만, 사용승인일부부터 1년이 지난 날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부부터 1년간을 말함)에서 전매행위가 제한되고 있으나, 투기과열지구가 해제(2011.12.22 관보게시일)됨에 따라 같은 법 제6조의3 제1항에 해당되지 아니함

## 2. 분양권 전매행위 제한 범위

### <질의요지>

- 분양계약 체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다“. 라는 내용이 한사람이 2명이상에게 전매할 수 없다는 것인지, 한사람이 한사람에게 전매하는 행위에 대한 횡수는 제한이 없다는 의미인지

### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3제2항 규정은 분양사업자와 분양받은 자가 분양계약을 체결한 건축물의 경우, 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 전매를 알선할 수 없도록 정한 것은 분양에 따른 거래질서 확립을 위해 분양사업자만이 건축물을 2인 이상에게 분양 할 수 있도록 한 제도이므로,
  - 오피스텔 등 2실 이상 분양받은 자는 건축물 사용승인 전에 2인 이상에게 전매하거나 알선하는 것은 금지하는 사항임 (예시: 투기과열지구가 아닌 지역의 경우, 1인이 2실 이상을 분양 받은 경우, 다른 1인에게만 1실 또는 2실 이상을 전매하는 경우는 가능)

### 3. 오피스텔 분양권 전매제한에 대한 질의

#### <질의요지>

- 하나의 건축물에 2실의 오피스텔을 분양받아 2인에게 전매하는 것을 제한하는 것인지, 멀리 떨어진 2개의 건축물에 각각 1개의 오피스텔 2실을 분양받아 2인에게 전매하는 것이 불법행위인지

#### <회신내용> ('16.02.)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3 제2항에서 규정한 전매 제한 범위는 동일한 분양사업자가 일단의 토지에 건축하는 오피스텔 2실 이상을 분양받아 사용승인 전에 2인 이상에게 전매하거나, 전매를 알선하는 것은 금지하는 사항임
  - 일단의 토지에 건축하는 오피스텔이란 건축법 제2조제1호에서 정한 대지에 건축허가를 받은 건축물로 보며, 또한, 일단의 토지에 동일한 사업자가 각각의 건축허가를 받아 건축하는 경우에도 사용승인 이후 일단의 토지로 이용하고자 한다면, 이는 하나의 건축 행위로 보아 분양신고 및 전매대상 여부를 판단하여야 할 것임
- 따라서 피분양자 1인이 일단의 토지가 아닌 구역을 달리하는 각각의 오피스텔을 각각 1실씩 분양받아 전매하는 행위는 이 법에서 규정하는 제한사항이 아니라고 보나, 만약 1실의 오피스텔을 2인 이상에게 공동명의로 전매하는 것은 제한됨.

#### 4. 투기과열지구 전매대상 기준 해석

##### <질의요지>

- 투기과열지구내의 100실이상 오피스텔에 관한 전매제한과 또한 투기과열지구가 아닌 지구의 분양받은 건축물이 2실 이상인 경우 2명이상에게 전매를 제한하는 범위에 대하여
- 분양신고 대상이 아닌 건축물도 전매제한을 받는지

##### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3제1항의 '대통령령으로 정하는 건축물' 이란 같은 법 시행령 제9조의3제1항의 규정에 의하여, 「주택법」 제41조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 내 서울특별시, 인천광역시 및 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구가 설치된 시 지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔을 의미하는 것으로서 이의 전매제한을 규정하고 있음(사용승인 후 1년의 범위에서 전매제한)
  - 또한, 위 같은 법률 제6조의3제2항의 규정은 위 내용에 포함되지 않는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 분양계약을 체결한 건축물로 2실 이상인 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 전매를 알선할 수 없도록 규정한 것임
- 이 규정은 분양에 따른 거래질서 확립을 위해 분양사업자만이 건축물을 2인 이상에게 분양 할 수 있도록 한 사항으로, 분양사업자가 아닌 자가 오피스텔, 상가 등을 2실 이상을 분양받아 사용승인 전에 각각 2인 이상에게 전매하거나 알선하는 것은 제한하는 사항임
- 참고로, 전매제한은 「건축물의 분양에 따른 법률」 제3조에 따른 '분양신고대상'에 한해 적용되는 것으로, 같은 법 제3조제2항에 따라 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설' 등의 경우는 이 법을 적용받지 아니하는 바, 보유하신 상가가 위 전매제한 규정에 해당되는지 여부는 해당 건축물의 허가권자가 허가내용을 검토한 후 판단할 사항임

## 5. 오피스텔 분양권 전매제한에 대한 질의

### <질의요지>

- 「건축물 분양에 관한 법률」에 따른 분양신고대상 건축물은 제6조의3제2항에는 분양권 전매를 제한하는 규정이 있어 다음 사항에 대해 문의드립니다

질의 1) 분양받은 A오피스텔 1실을 갑과 을 두 사람에게 공동 명의로 팔수 있는지

질의 2) ○○구에 오피스텔 1실 A를 분양 받았고, △△구에 1실 B를 분양 받았을 경우 A는 갑에게 팔고 B는 을에게 팔 수 있는지.

질의 3) 같은 단지의 101동에 1실, 102동에 1실을 각각 따로 분양 받은 후 A를 갑에게 B를 을에게 팔 수 있는지. ('16.2.11)

### <회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3 제2항은 분양사업자가 아닌 피분양자가 오피스텔 2실 이상을 분양받아 건축물 사용승인 전에 이를 2인 이상에게 전매하거나, 이의 전매를 알선하는 것은 제한하고 있음(1인이 2실 이상을 분양 받아 1실 이상을 1인에게만 판매하는 행위는 가능)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양신고 대상인 건축물을 사용승인 전에 그 전부(1실 이상)를 1인에게 전매하는 것은 가능하나, 질의 1), 3)과 같이 일단의 토지에 동일사업자가 분양하는 건축물을 2실 이상 분양받은 경우, 이를 2인 이상에게 전매할 수 없으며, 또한, 1실을 2인 이상에게 공동명의로 전매할 수 없음

- 또한, 질의 2)와 같이 일단의 토지에 허가받은 건축물이 아닌 경우라면 각각 1호실을 분양받은 후, 각각의 1인에게 판매하는 행위는 가능하다고 보나, 마찬가지로 1실을 2인 이상에게 공동명의로 전매할 수 없음. 따라서 일단의 토지에 해당되는지 등 전매제한 여부는 분양신고업무를 담당하고 있는 해당 지자체(시, 군, 구청)에서 사실 관계를 확인 후 판단할 사항임

## 6. 투기과열지구 전매제한에 대하여

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제3항제1호에 의거 “대통령령으로 정하는 건축물을 분양받은 자 또는 소유자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함하되 상속은 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 라고 명기되어 있음. 이 경우 전매제한 기간은 행정구역이나 「주택법」 제41조제1항에 따라 지정되는 투기과열지구 등을 고려하여 대통령령으로 다르게 정할 수 있다.”라고 하는데,
  - 이 경우 서울시에 오피스텔 100실 이상의 건축물을 분양받은 자는 사용승인일부터 소유권이전등기일까지의 기간 동안에 전매가 제한된다는 의미인지 위 기간에 전매가 제한된다면 오피스텔을 포함한 복합건물인 경우 일반상가나 다른 시설분양자의 전매도 제한되는지

### <회신내용> (‘16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3제1항에 따른 전매제한 대상은 같은 법 시행령 제9조의3제1항 및 제9조의2제1항에서 규정하는 “「주택법」 제41조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 내 서울특별시, 인천광역시 및 「지방자치법」 제3조제3항에 따른 자치구가 아닌 구가 설치된 지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔”이면 해당되며, 투기과열지구가 아닌 지역은 이 규정에는 해당되지 않음
- 그러나, 같은 법 제6조의3제2항 및 제3항의 규정에 따라 거주자 우선분양지역(투기과열지구)이 아닌 지역의 건축물인 경우에도 일단의 토지에 건축하는 건축물을 1인이 2실 이상 분양계약을 체결한 경우, 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나, 전매를 알선할 수 없도록 규정하고 있으니 이를 참고하시기 바람

## 7. 건축물의 전매 행위 제한 관련

### <질의요지>

- 1,000실 이상 규모의 오피스텔 중 본인명의로 2실을 분양 받아 1실은 A에게 분양권전매를 하였고, 남아있는 1개실 오피스텔을 사용승인일 이후에(소유권이전등기 이전) 분양권을 전매하는 행위가 가능한지

### <회신내용> ('16.02)

- 분양받은 건축물을 사용승인일 이후(소유권이전등기와 무관) 전매하는 행위는 제한 규정을 두지 않음. 다만, 사용승인일 전에 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선하는 행위는 이 규정을 위반하는 사항으로 이 법 제10조의 벌칙규정이 적용됨

## 8. 오피스텔 전매제한 규정

### <질의요지>

- 공개모집에 따라 분양받은 건축물을 사용승인 전에 2명 이상에게 전매할 수 없다는 규정에 대하여
  - (1) A가 분양받은 오피스텔 101호를 사용승인 전에 매수자 B에게 전매하고 매수자 B가 다시 사용승인전에 매수자 C에게 전매 할 때
  - (2) A가 오피스텔 101호,102호,103호를 분양받아 101호를 매수자 B에게 먼저 매도하고 이후 102호를 매수자 C에게 전매가 가능한지

### <회신내용> ('16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3 제2항에서는 제1항에 해당하지 아니하는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 제6조 제4항에 따른 분양계약 체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나, 이의 전매를 알선할 수 없다고 규정하고 있으며, 이는 분양사업자가 아닌 분양 받은 자가 사용승인 전에 이를 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선하는 것을 제한하고 있는 규정임
- 따라서, 이 법에 따라 분양 받은 건축물을 사용승인 전에 전부를 1명에게 전매하는 것은 가능하나, 1실 이상을 2명 이상(공동명의 포함)에게 전매를 할 수 없음(횟수제한은 없음)
  - \* 따라서 위 “(1)”은 가능하나 “(2)”는 전매제한 규정에 위반됨



## 9. 투기과열지구 전매행위 제한대상

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조의3제1항 후단의 ‘분양하는 100실 이상의 오피스텔’이라 함은 조합원(도시환경정비사업) 분양분과 일반 분양분을 합하여 100실 이상인 것을 의미하는지, 아니면 일반 분양분이 100실 이상인 오피스텔을 의미하는 것인지

### <회신내용> (건축문화팀-153, '08.10.01)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3제1항 및 동법 시행령 제9조의3에 따르면 투기과열지구 내 수도권외 특별시·광역시·인구 50만 이상의 시에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔을 분양받은 자 또는 소유자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 소유권이 전등기일까지 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없음
- 같은 법 제2조제2호에 의거 “분양”이라 함은 분양사업자(건축법 제2조제1항제12호에 따른 건축주로서 건축물을 분양하는 자)가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말하는 것으로, 건축주인 조합의 구성원들이 사용승인을 얻은 후 소유하게 될 건축물을 나누는 것은 “분양”에 해당하지 않음

### <건축물의 분양에 관한 법률>

제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한) ① 대통령령으로 정하는 건축물을 분양받은 자 또는 소유자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리가 변동되는 모든 행위를 포함하되 상속은 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한 기간은 행정구역이나 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정되는 투기과열지구 등을 고려하여 대통령령으로 다르게 정할 수 있다.

### <법 시행령>

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

② 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 사용승인일부터 소유권이전등기일까지의 기간을 말한다. 다만, 사용승인일부터 1년이 지난날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부터 1년간을 말한다.

## 10. 전매알선 금지대상 건축물의 범위는

### <질의요지>

- 건축물의 분양에 관한 법률 제5조의3제2항에 따르면 “② 제1항에 해당하지 아니하는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 제6조제4항에 따른 분양계약체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.” 라고 규정하고 있는데 이 조항은 분양광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받은 계약자만 의미하는 것인지,
  - 아니면 공개추첨 이후 잔여세대를 선착순으로 분양 받은 계약자도 포함해서 전매제한을 받는 것이 되는지 확인부탁.

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 538, '16. 7. 15)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제5항에 따르면 공개모집과 공개추첨을 통해서 분양계약을 체결하고 남은 부분이 있는 경우 그 남은 부분에 대하여 수의계약 할 수 있으며, 이 경우 분양받으자로 선정된 자와의 분양계약 체결에 관하여는 같은 법 같은 조 제4항을 적용하도록 규정하고 있음
- 따라서 위 같은 법 제6조의3에서 의미하는 ‘제6조제4항에 따른 분양계약체결’이란 공개모집과 공개추첨에 의한 분양계약만을 한정하여 의미하는 것이 아닌, 위 같은 법 시행령 제9조의 사항들을 포함하는 분양계약서를 작성한 계약(공개추첨을 통한 계약 및 수의 계약)을 의미하는 것으로서, 분양신고 후 「건축물 분양에 관한 법률」에 따른 규정과 절차 등을 거쳐 계약한 모든 건축물을 의미함이 타당함

## 11. 분양신고 대상 건축물을 분양 받은 경우 전매가능 호실의 기준

### <질의요지>

- 분양신고 대상 건축물로 준공검사 예정인 오피스텔 3실을 분양 받아 1실은 분양권으로 매도를 하였으며, 나머지 2실도 매도하고 싶은데 가능한지

### <회신내용> (부동산개발정책과 - 649, '16. 7. 27)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3(분양건축물의 전매행위 제한) 제1항에 따라, 거주자 우선분양 지역(같은 법 제6조의2)에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔에 해당하는 경우 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 전매(알선 포함)가 제한되며, 제1항에 해당되지 않는 건축물로서 분양계약을 체결한 건축물의 경우, 사용승인 전에 2명 이상(공동명의 포함)에게 전매하거나 전매를 알선할 수 없다고 규정하고 있습니다.
  - 이는 동일 건축허가 권으로 2실 이상 분양받아 사용승인 전에 전매하고자 하는 경우 1인에게만 전매가 가능하다는 의미로서, 전매횟수의 제한이 아님을 참고로 알려드립니다  
(예시: 동일 허가건의 상가 3실을 분양받아 3실 모두를 전매하고자 하는 경우 1인에게만 전매하여야 하며, 각각 다른 이에게 전매하고자 하는 경우 1실을 사용승인 전에 전매한다면 나머지 2실은 사용승인 후 전매 가능)
- 참고로, 이는 분양에 따른 거래질서 확립을 위해 분양사업자만 2인 이상에게 분양 할 수 있도록 「건축물의 분양에 관한 법률」에서 규정하고 있는 바, 분양사업자가 아닌 자가 오피스텔, 상가 등을 2실 이상을 분양받아 사용승인 전에 각각 2인 이상에게 전매하거나 알선하는 것을 제한하는 사항임

## 8 계약취소(법 제6조의4)

### 1. 분양건축물 취소 또는 해약사유

#### <질의요지>

- 분양받은 건축물을 해약 또는 취소할 수 있는지

#### <회신내용> ('16.06)

- (허가권자의 취소권한) 「제6조의4(분양 건축물의 계약 취소) 허가권자는 법 제6조의2제1항에 따른 분양을 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 경우나 법 제6조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 전매한 경우 취소가능
- (분양받은 자 해약권한) 건축물의 분양에 관한 법 시행령 제9조 제1항제11호에 따라 분양계약서에 “분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우에는 분양받은 자가 분양 계약을 해약(解約)할 수 있다는 사항”를 표기하도록 규정하고 있어 이에 위반할 경우 분양받은 자는 해약신청이 가능하다고 봄

### 2. 분양시 1인만 분양되어 건축물의 분양신고 취소가 가능한지

#### <질의요지>

- 제1·2종근린생활시설(30호) 및 업무시설[오피스텔(30호)]를 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제7조(분양신고)에 의거 분양신고 후 분양광고를 통해 분양하였으나 1실만 분양이 됨.
  - 이에 보증기관으로부터 보증금을 돌려받고자 건축주의 원에 의해 해당 시군에 분양신고 취소를 신청할 시 취소가 가능한지

#### <회신내용> ('16.02)

- 분양신고 후 분양을 하였으나 1인에게만 분양된 경우 취소사유에 해당되지 않음. 이는 합법적인 계약이므로 해약에 관하여는 당사자간 민사적으로 해결해야함. 따라서 민법 등 개별법령에 따라 위약금을 지급하고 별도 처리해야 할 것임

### 3. 분양사업자의 설명만 믿고 분양받은 후 중도금 대출이 안 될 경우, 해약이 가능한지

#### <질의요지>

- 분양사업자 말만 믿고 분양을 받은 후 중도금 대출이 안되어 해약을 원하던 중 처음에는 환불을 해주신다고 약속 해놓고 계속 피하다가 이제는 계약서가 발행되어 환불이 안된다고 다시 말을 바꾸면서 인간적인 모욕을 하는데 이런 경우 계약금을 돌려받을 수 있는지

#### <회신내용> (부동산개발정책과 - 729, '16. 8. 4)

- 건축물 허가권자인 지자체에 분양신고 후 분양해야 하는 건축물은 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라, 분양사업자는 신탁계약서, 대리사무계약서, 분양광고안 등 법령에서 정한 서류를 갖추어 해당 지자체(시,군,구)에 분양신고를 하여야 하며, 이 때 분양광고안에는 같은 법 시행령 제8조에 규정된 사항(대지의 지번, 건축물의 연면적, 분양가격, 건축물의 용도 등)을 포함하도록 규정하고 있고, 분양사업자는 분양신고가 수리된 이후 같은 법 제6조에 따라 공개모집, 공개추첨을 통해 분양받을 자를 모집해야 함
- 분양계약 체결 시에는 같은 법 시행령 제9조에 따른 내용(분양사업자·분양대행사 및 시공업체의 명칭, 분양신고번호 및 신고확인증 발급일, 분양건축물의 표시 및 분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우 분양받은 자가 분양계약을 해약할 수 있다는 내용 등)을 분양계약서에 포함하도록 규정하고 있음
- 따라서 매입한 오피스텔이 30실 이상으로 분양신고 대상인 경우에는 위 규정에 따라 적법하게 이행한 후 계약을 했는지 확인이 필요하며, 분양신고 대상이 아닌 건축물인 경우에는 당사자간의 민사적인 계약으로 보아야 할 것임
- 참고로 분양사업자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자, 공개모집 및 공개추첨의 방법을 따르지 않고 분양받을 자를 선정한 자 등은 같은 법 제10조에 따른 벌칙대상이며, 아울러, 허위·과장광고를 통해 소비자를 속이는 행위는 공정거래위원회 소관의 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 위반되거나, 혹은 법무부 소관 「형법」에 의거한 사기죄에 해당될 수 있으므로 필요시에는 해당 법령의 소관기관에도 문의하여야 할 것임

### 1. 지식산업센터 신축 중 건축허가사항의 변경시 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하는지

#### <질의요지>

- 산업단지 내 지식산업센터 사업자가 건축법 제11조에 의거 건축허가를 득한 후 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4에 의거 분양승인을 받고 착공 및 분양 중에 건축법 제16조에 해당되는 허가사항을 변경코자함
  - 기 허가받은 연면적 151,935㎡에서 부대시설 1,219㎡(0.8%) 증가, 개별 공급면적과 공급가격은 증감이 없음

#### <회신내용> (‘16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에서는 이 법은 건축법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물에 대하여 「건축법」 제22조의 규정에 의한 사용승인 전에 분양하고자 하는 건축물에 분양신고를 적용한다고 규정하고 있음
- 그러나 같은 법 제3조제2항에서는 제1항에도 불구하고 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터는 이 법을 적용하지 아니한다고 규정하고 있어 관련법령 담당부처인 산업통산자원부에 문의바람

#### <산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>

제28조의2(지식산업센터의 설립 등) ① 지식산업센터의 설립승인, 인·허가등의 의제, 설립등의 승인에 대한 특례, 처리기준의 고시등, 설립등의 승인취소, 건축허가, 사용승인, 제조시설설치승인, 제조시설설치승인의 취소 및 협의에 관하여는 제13조, 제13조의2부터 제13조의5까지, 제14조, 제14조의2부터 제14조의4까지 및 제18조를 준용한다.

② 지식산업센터를 설립한 자가 「건축법」 제22조제1항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 기간 내에 시장·군수·구청장 또는 관리기관에 지식산업센터 설립완료신고를 하여야 한다. 신고한 사항 중 산업통산자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 시장·군수·구청장 또는 관리기관은 제2항에 따라 지식산업센터 설립완료신고를 받으면 지식산업센터 대장에 등록하여야 한다.

④ 관리기관은 제3항에 따라 지식산업센터의 등록을 한 경우에는 이를 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.

## 2. 건축물의 설계변경(법 제7조제1항)과 관련

### <질의요지>

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항에 따르면 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다고 규정함
- 당 조합은 주택재건축정비사업을 시행하고 있으며, 조합원 및 일반분양계약을 체결하고 공사중에 있으나, 설계변경을 하려고 할 때 위 규정에 따라야 하는지

### <회신내용> ('16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조에 의거 분양신고 대상 건축물은 건축법 제11조 규정에 따라 건축허가를 받아 건축하여야 하는 건축물로서 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물, 일반업무시설 중 오피스텔로서 30실 이상인 건축물, 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축물중 주택외의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물, 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 건축물(분양전환시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함함)임
- 같은 법 제7조제1항에서 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있어 주택이 아닌 일반건축물의 경우에는 이 법에 따라야 할 것임

### 3. 오피스텔 분양자 설계변경 동의 관련

#### <질의요지>

- 1층 근린생활시설 2~13층 오피스텔로 분양신고 후 분양하고 완공하였으나, 준공 진행 중 문제가 있어 질의드립니다
- 허가-준공 과정에 1층 근생시설 평면레이아웃이 변경된 관계로 인하여 오피스텔 분양자들의 세대공용면적이 0.92%감소(세대전용면적 변경없음, 대지지분 증가됨)되어 경미한 변경으로 판단하여 분양자들에게 통보(내용증명)하였으며 0.92% 감소에 따른 분양가 차감 통보함
- 그러나 같은 법 제7조제1항의 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경의 범위에 해당되는 사항인지

#### <회신내용> ('16.01)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조에서는 분양받은 자의 보호를 위해 분양사업자가 분양한 건축물을 사용승인 전에 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제10조 각호에서 정하고 있는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받도록 규정하고 있음
- 또한, 위 설계변경이 아닌 경우로서 「건축물의 분양에 관한 법률 시행 규칙」 제8조제2항에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 통보하도록 규정하고 있음
- 따라서, 질의와 같이 공용면적이 감소하였다면 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조 및 같은 법 시행령 제10조제2호에 따른 설계변경에 해당되어 분양받은 자의 전원의 동의사항으로 사료되므로 보다 자세한 사항은 건축물의 변경에 따른 세부자료를 갖추어 분양신고 업무를 담당하고 있는 당해 허가권자(시·군·구청 건축부서)에게 문의하시기 바람.



#### 4. 주상복합건축물 색채 변경시 분양받은 자 동의여부

##### <질의요지>

- 아파트 298세대, 오피스텔 119세대, 근린생활시설등을 포함하는 주상복합건축물을 계획, 건축허가시 색채심의를 포함하는 건축심의를 이행하여 건축허가를 득한후 분양을 하여 공사중에 있음
- 분양당시 모델하우스내의 전시모형과 분양홍보물의 투시도등에 표현된 건축물외관 색상과 허가당시 건축물외관의 색채계획(건축심의내용)의 색상이 시각적으로 상이함을 느낄 정도로 다르게 표현되어 시공시 향후 준공문제(허가사항 미이행)나 입주자 민원등이 우려되어, 색채계획을 보완하여 건축심의변경(색채계획)을 이행코자 하나, 허가권자는 분양 받은 자의 전체 동의를 득하여 건축변경심의를 진행하라고 요구함
- 이에 색채변경 관련규정은 없으므로 건축물의 색채변경을 하고자 할 경우 분양받은 자의 동의나 통보등의 절차없이 허가권자에게 건축심의변경(색채심의관련)을 요청할 수 있는지 여부

##### <회신내용> ('16.03)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항에서 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령 제10조에서 규정하고 있는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하며,
  - 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하는 설계변경이 아닌 경우로 같은 법률 시행규칙 제8조제2항에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 통보하도록 규정하고 있음
- 질의와 같이 건축물 외관의 색채변경은 위 법률에서 별도로 규정하고 있지 않으나, 재료비의 증감 및 질감의 차이가 있을 수 있으며, 건물의 가치를 고려해 분양받은 자의 민원이 우려되는 사항으로 분양받은 자 전원 동의 여부는 허가권자가 분양신고 및 건축허가서류를 종합적으로 검토한 후 판단할 사항임

## 5. 층수 변경 및 면적 변경시 다시 변경승인을 받아야 하는지

### <질의요지>

- 150실 규모의 오피스텔 사업으로 2015년 12월에 착공신고완료, 2016년 1월에 분양신고수리 완료하여 현재 분양중에 있음
  - 건축허가 및 모집공고는 20층으로 되어 승인을 받았으나, 부득이 18층으로 설계변경을 할 예정(현재까지 공급받은 수분양자들 총 150실에서 50실정도 분양완료)으로 수분양자들에게 계약서 작성시 설계변경동의서까지 첨부하여 받고 있는 상황임
- 층수변경 및 면적변경에 관하여, 설계변경이 된다면, 관할구청에 변경되는 내용으로 다시 모집공고 및 분양신고수리를 받아야 되는지, 또는 변경되는 내용으로 변경신고를 하게 된다면, 기존 수분양자들 호실도 포함하여 변경승인 받아야 되는지

### <회신내용> ('16.01)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조에서 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령 제10조에서 규정하고 있는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하며,
- 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하는 설계변경이 아닌 경우로서 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행규칙 제8조제2항에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 통보하도록 규정하고 있음
- 따라서 질의내용을 검토한 결과 설계변경을 요하고 있어, 분양신고 사항이 변경되는 경우에는 변경허가(신고) 및 별도의 분양신고변경과 수분양자의 동의를 받아야 할 것이므로, 보다 자세한 사항은 허가권자(시, 군, 구)에게 다시 문의하여 처리하시기 바람

\* 예시: 오피스텔 150실 중 50실 분양할 경우

- (기 분양 50실) 수분양자에게 설계변경에 따른 동의(통보) 필요
- (미분양 100실) 사용승인 전에 판매하고자 하는 경우에는 설계변경된 사항을 반영하여 공개모집, 공개추첨 등 절차에 따라 분양

## 6. 건축물의 설계변경시 분양 받은 자의 동의 여부

### <질의요지>

- 저층부는 관광숙박시설, 고층부는 아파트와 오피스텔로 건축허가를 받은 주상복합건축물의 아파트와 오피스텔을 각각 「주택법」 및 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 분양하고, 분양대상이 아닌 저층부 관광숙박시설의 용도를 판매시설 및 업무시설로 용도 변경하고자 하는 경우 건축물의 설계변경시 분양받은 자 전원의 동의를 얻거나 전원에게 통지하도록 규정하고 있는 동법 제7조가 적용되는지 여부.
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조가 적용된다면 분양대상이 아닌 숙박시설을 판매시설 및 업무시설로 용도변경하는 설계변경이 동조 제1항에 해당되어 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 하는 것인지 아니면 분양받은 자 전원에게 통보만 하면 되는지.

### <회신내용> (법제처 법령해석 (06-0286, '06.12.15))

- 「건축물의 분양에 관한 법률」은 분양에 관한 규제절차를 마련함으로써 사업이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장광고 또는 분양대금의 유용 등으로 인하여 발생하는 피해로부터 분양받은 자를 보호하고자 제정되었음. 따라서 단일 건축물이 복합용도부분으로 구성된 경우에 특정 용도부분이 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용을 받지 않는다고 하여도 해당 부분의 설계변경 등으로 동법의 적용대상인 다른 용도부분 분양받은 자들의 기대이익에 변동은 가져오는 등 분양받은 자들의 이해관계에 영향을 줄 수 있는 경우에는 분양받은 자를 보호하고자 한 이 법의 입법취지에 비추어 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조가 적용되는 것이 타당함
- 또한 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항은 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령이 정하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 한다고 규정하여 '분양한 건축물'이라고 하고 있지 '건축물의 분양부분'이라고 하고 있지 않으므로 동 법률 제7조의 적용대상은 분양사업자가 건축하는 건축물 전체라고 보아야 할 것임

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항은 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 하는 설계변경의 범위를 “분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령이 정하는 설계변경”으로 규정하면서 동 시행령 제10조제4호에서 “용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법」 별표 1의 동일한 호에 속하는 용도로의 변경인 경우를 제외한다)”을 규정하고 있고, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제2항은 분양받은 자 전원에게 통지하여야 하는 설계변경의 대상을 “제1항의 규정에 의한 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령이 정하는 설계변경”으로 규정하면서 동 시행규칙 제8조제2항제4호에서 “주된 건축물이 아닌 부속건축물 및 그 용도의 변경”을 규정하고 있습니다. 따라서 설계변경이 분양받은 자전원의 동의대상인지 통보대상인지는 동법 시행령 제10조제4호에 해당하느냐 동법 시행규칙 제8조제2항제4호에 해당하느냐에 따라 결정됨
- 그런데 동법 시행령 제10조제4호에서 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 하는 설계변경 중의 하나로서 용도변경을 정하고는 있지만 ‘구분 소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 동일한 호에 속하는 용도로의 변경인 경우를 제외한다’는 문언상 이 용도변경의 대상은 분양받은 자들이 분양받은 건축물 그 자체를 의미하는 것이라고 보아야 할 것입니다. 또한 동법 시행규칙 제8조제2항제4호에서 분양받은 자 전원에게 통보하여야 하는 설계변경의 하나로 ‘주된 건축물이 아닌 부속건축물 및 그 용도의 변경’을 규정하고 있는데 분양받은 자들이 분양받지 않은 건축부분을 분양받은 자들의 입장에서 ‘주된 건축물’이라고 보기도 어려움
- 그렇다면 건축물의 분양에 관한 법률에 의해 분양되지 않은 부분을 용도변경하는 경우 동법의 입법취지를 고려하여 법 제7조를 적용한다고 하더라도 그 용도변경은 동법 시행규칙 제8조제2항제4호의 ‘부속건축물 및 그 용도의 변경’에 해당한다고 할 것이므로 통보의 대상이 된다고 할 것임

## 7. 건축물의 연면적 기준 10퍼센트 미만 증가시에 분양받은 자의 동의 여부

### <질의요지>

- 분양건축물 연면적이 10퍼센트 미만으로 증가(1개 점포 전용면적 증감으로, 118개 점포의 대지지분 면적 감소)되는 경우, 설계변경 시 분양받은 자의 전원 동의를 얻어야 하는지, 아니면 전원 통보 하여야 하는지

### <회신내용> (건축문화팀-155, '08.10.13)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조에 따라 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 동법 시행령 제10조 각 호의 어느 하나에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 얻어야 하며, 동법 시행규칙 제8조제2항에 해당하는 설계변경을 하고자 하는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 통보하여야 함
- 분양건축물 연면적이 10퍼센트 미만으로 증가되어도, 분양받은 자의 대지지분이 감소되는 변경인 경우라면 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조 및 같은 법 시행령 제10조 제2호에 따라 분양받은 자의 전원 동의를 얻어야 할 것임

#### <분양받은 자 전원의 동의를 요하는 설계변경> : 법 시행령 제10조

1. 건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경
2. 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경
3. 내장재료 및 외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가를 받을 당시의 재료와 동등하거나 그 이상이라고 판단한 변경은 제외한다)
4. 용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로의 변경은 제외한다)
5. 난방기기·냉방기기 등 주요 설비를 변경하여 건축물 사용가격의 인상을 초래하는 변경
6. 층수가 증감(增減)되는 경우
7. 연면적이 10퍼센트 이상 증감되는 경우

1. 오피스텔 중도금 기표일자 변경

<질의요지>

- '건축물분양에 관한 법률 시행령 제11조(분양대금)의제2항제2호 "중도금: 공사감리자의 공정확인서에 의한 건축공사비(대지 매입비는 제외한다)의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상으로 구분하여 받을 수 있으며, 최초로 납부하는 중도금은 계약일부터 1개월이 지난날부터 받을 수 있다."와 관련하여 50%이상 확인이 3월 10일이고, 중도금 5차 3월20일, 중도금 6차 6월인 경우 대출은행과 협의하여 5, 6차 기표일을 5차 일자로 같이 발생하도록 할 수 있는지
- 계약서상으로는 1~6차까지 중도금 약정(5차3.20, 6차 6월)임

<회신내용> ('16.06)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제8조 및 같은 법 시행령 제11조 분양대금의 납입방법에서 분양사업자가 분양받은 자로부터 받는 계약금은 분양대금의 20퍼센트 이내, 중도금은 분양대금의 70퍼센트 이내로 하고, 그 시기로 계약금은 계약 체결시, 중도금은 공사감리자의 공정확인서에 의한 건축공사비(대지 매입비는 제외)의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상으로 구분하여 받을 수 있도록 하고 있으며, 최초로 납부하는 중도금은 계약일부터 1개월이 지난날부터 받을 수 있음
- 공정확인서에 의한 건축공사비(대지 매입비는 제외)의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 전후 각 2회 이상으로 구분하여 받을 수 있도록 하고 있는 내용은 임의조항으로 분양사업자가 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 전후로 각 2회 이상으로 정해도 법령상 무방할 것으로 보나, 이미 계약서상에 중도금 일자를 명시한 후 계약이 이루어진 경우라면 그 계약내용에 따라야할 것임
- 따라서 계약서상으로는 1~6차까지 중도금 약정(5차3.20, 6차 6월)로 정하여 이미 피분양자와 계약을 했다면 임의변경은 곤란하다고 봄

## 2. 건축물의 내·외장재 변경 및 중도금 회차변경 가능여부

### <질의요지>

- 업무용 건축물에 대하여 다음 사항을 위반한 경우가 「건축물의 분양에 관한 법률」에 위반하는지 여부, 분양승인 조건의 불이행인지 대리사무계약의 불이행인지 여부 등 질의
  - 1) 당초 허가도면과 다르게 내·외장재를 임의 변경한 경우
  - 2) 중도금 대출의 이자대납, 중도금 회차 변경, 분양가격의 차이, 잔금일자의 차이 등 계약을 위반한 경우

### <회신내용> (건축문화경관팀-774. '12.07.06)

- 질의 “1)” 분양사업자가 건축물을 분양한 후 사용승인 전 설계변경을 하는 경우 분양받은 자의 부담이 증가하는 사항은 동의를 받도록 하고 있으며, 이는 분양건축물의 사용승인 전 설계변경시 분양사업자와 분양받은 자(당사자) 간의 법률관계를 명확하게 하기 위한 것으로,
  - 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조 및 같은 법 시행령 제10조에 따라 내·외장재료의 변경은 공사감리자가 건축허가를 받을 당시 재료의 동등 이상 여부를 판단하여 분양받은 자에게 동의를 받거나 알리도록 하고 있음
  - 따라서, 귀 사업장의 설계변경 여부는 공사감리자의 의견에 따라 동의 또는 통지하여야 할 사항으로 만약 이를 위반하였다면 「건축물의 분양에 관한 법률」 제10조(벌칙)제2항제6호에 의거 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처함
- 질의 “2)” 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조(분양방법 등) 및 같은 법 시행령 제9조(분양계약서)규정에 따라 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항이 분양계약서에 포함 되어야 하며 특히 분양가격, 계약금, 중도금, 잔금의 납부시기 및 납부방법 등이 반드시 포함되어야 함
  - 따라서 중도금 회차변경, 분양가격 차별은 임의로 정할 수 없으며 이를 위반시에는 같은 법 제10조제2항제3호에 따라 처벌을 받음

### 3. 건축물 분양대금 중도금 납부 조정 가능여부

#### <질의요지>

- 중도금은 공사감리자의 공정확인서에 의한 건축공사비(대지 매입비는 제외한다)의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상으로 구분하여 받을 수 있으며, 최초로 납부하는 중도금은 계약일부터 1개월이 지난 날부터 받을 수 있다. 라고 명기되어 있으나, 분양대금의 납부 비율은 명확히 명기되어 있지 않아서, 임의로 조정 가능한지
- \* 예를 들면, 분양대금의 60%를 중도금으로 가정하고, 건축공사비의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 각 2회, 총 4회 납부를 가정하여, 1회차는 분양대금의 20%, 2회차는 분양대금의 20%, 3회차는 분양대금의 10%, 4회차는 분양대금의 10%의 비율로 납부하는 것이 가능한지.

#### <회신내용> ('15.03)

- 분양사업자는 일정 건축물을 「건축법」에 따라 사용승인 이전에 분양하고자 할 때에는 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조 및 제6조에 따라 건축허가권자에게 분양신고 후 같은 법 시행령 제8조에 따라 분양광고 후 공개모집 하여야 함
- 이는 사업이 불투명한 상태에서의 분양, 허위·과장광고 등으로 인하여 발생되는 피해로부터 분양받은 자를 등을 보호하기 위한 것으로서 분양광고에는 분양신고번호 및 일자, 건축물의 준공 및 입주예정일, 분양가격, 분양대금 납부시기 등 분양에 관한 구체적인 내용이 포함되어야 하며, 또한, 같은 법제6조제4항에서는 분양계약서에 포함되어야 하는 사항으로 같은 법 시행령 제9조제1항제7호에 따른 분양가격, 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법(계약금,회차별 중도금, 잔금으로 구분하여 납부일 및 납부 금융기관 등을 분명하게 밝혀야 한다)을 정하고 있음
- 따라서 분양사업자가 중도금 60%를 4회로 분납할 경우에는 각각 15%씩 동일하게 배분함이 적정하다고 보며, 이는 대지 매입비를 제외한 건축공사비 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때가 기준이 되므로 보다 자세한 사항은 분양신고 업무를 담당하고 있는 해당 건축물의 허가권자가 종합적으로 검토 후 판단할 사항임



## 11 벌칙 및 과태료(법 제10조~제12조, 영 제13조)

### 1. 상가를 공개입찰하여 최고가로 분양 할 경우 벌칙대상

#### <질의요지>

- 상가를 '공개경쟁입찰'의 방법으로 분양 시 「건축물의 분양에 관한 법률」 위반 여부

#### <회신내용> ('16.05)

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 제5조(분양신고)에 따르면 분양사업자는 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상의 상가 등에 대하여는 허가권자에게 분양가격 등을 정하여 신고하여야 하며 분양 받을 자의 선정은 '공개추첨'에 의하도록 규정하고 있음
- 이에 따라 분양사업자는 해당 허가권자로부터 신고된 '분양가격'으로 공개모집, '공개추첨'을 하여야 하며, 만약 최고가가 낙찰되도록 하는 '공개경쟁입찰' 등의 부정한 방법으로 건축물을 분양하는 경우에는 이 법 제9조(시정명령) 및 제10조(벌칙)제2항의 규정이 적용될 수 있음

1. 법 시행이전에 허가받은 건축물의 적용례(건축문화팀-261. '08.05.07)

(질의요지) ○ 상가(연면적 21,964.28m<sup>2</sup>)의 분양사업자가 건축허가('05.04.18)를 받고, 건축물의 분양에 관한 법률 시행 이전에 분양공고('05.04.22)하여 분양받은 자와 분양계약을 체결('06.01.13)한 경우 건축물의 분양에 관한 법률 적용대상인지.

(회신내용) ○ 건축물의 분양에 관한 법률 부칙(법률 제7244호, '04.10.22) 제2조에 따르면 “이법은 이법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개 모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용한다.”라고 규정하고 있음.

○ 따라서 이 법 시행일('05.04.23) 이전에 분양받을 자를 모집한 건축물 [‘05.04.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 해당되는 경우라면 건축물의 분양에 관한 법률 적용대상 건축물에 해당되지 아닐 것이나 이에 해당 여부는 해당 분양광고 등 관련 내용을 검토하여 판단하여야 할 사항임.

2. 건축물의 분양에 관한 법률에 정하지 않은 사항에 대한 적용례

(건축기획팀-2015. '05.12.19)

(질의요지) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」의 제2조(적용례)

(회신내용) ○ 일반적으로 법령에서는 그 법령 적용 당사자인 일반국민과 관계공무원들이 입법목적 및 취지 등을 정확하게 파악하고 이해할 수 있도록 함과 동시에 법령의 다른 조문 해석에 있어서 지침을 부여하기 위하여 해당 법령이 달성하려는 목적을 밝힌 “목적” 규정을 두고 있으며, 부칙규정은 본칙에 대한 부수적·보충적 효력을 지니고 있음.

○ 따라서 이 법 시행이전('05.04.23)에 분양행위를 하고 ‘분양하는 부분의 바닥면적’의 변경 없이 사용승인을 득할 시는 분양사업자의 분양신고 의무를 소급할 수 없을 것이나, 질의의 경우와 같이 분양 건축물에 이 법 시행 후 증축의미의 설계변경을 하여 ‘분양하고자 하는 바닥면적’을 변경할 시는 당연히 “분양받은

자의 보호(대지 및 건축물, 계약사항 등)”라는 입법목적 및 취지 등을 정확하게 파악한 후 부칙 조항을 해석하는 것이 바람직할 것임.

○ 참고로 「건축물의 분양에 관한 법률」은 해당 법령에서 정한 사항이 없을 경우 보충적으로 신탁 및 보증 등의 근거 및 관련법령을 따라야 함.

### 3. 법 시행이전에 건축허가 사항 변경시 법 적용여부(건축기획팀-4184. '06.07.03)

(질의요지) ○ '05.04.23 이전에 분양행위가 있었음이 인정된 경우 그 이후에 건축허가사항 변경(설계변경)시 「건축물의 분양에 관한 법률」 적용 제외 여부.

(회신내용) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 부칙 제2조(적용례)에 따르면 이 법은 이 법 시행 후 최초로 분양 받을 자를 모집하는 건축물부터 적용하는 것으로 규정하고 있음.

○ 이와 관련 '불소급의 원칙'이란 행정법에 있어서 효력발생 이전에 종결된 사실에 대하여 적용되지 아니하는 것을 의미한다 할 것이므로 이 법 시행 전의 분양행위가 건축물의 규모 등에 대한 변경 없이 종결되는 것에 한하여 이 법의 적용을 제외함이 타당할 것임.

○ 따라서 질의의 경우가 '05.04.23이전에 분양행위가 있었음이 인정된 경우라 할지라도 이 법이 시행된 후에 건축연면적 증가 등 건축허가사항변경이 되었다면 '분양받은 자 보호'에 미치는 영향 등을 고려한 적의 판단이 필요할 것이므로 법적 권한을 가진 해당 허가권자에게 문의 요망.

### 4. 법 시행이전에 건축허가를 받은 경우 법 적용여부(건축문화팀-30. '08.05.06)

(질의요지) ○ CGV멀티플렉스상가(연면적 21,964.28m<sup>2</sup>)의 분양사업자가 건축허가('05.04.18)를 받고, 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행 이전에 분양공고('05.04.22)하여 분양받은 자와 분양계약을 체결('06.01.13)한 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용대상인지 여부.

(회신내용) ○ 「건축물의분양에관한법률」 부칙(법률 제7244호,'04.10.22) 제2조에 따르면, “이법은 이법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개 모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용한다”라고 규정하고 있음.

○ 따라서, 이 법 시행일('05.04.23) 이전에 분양받을 자를 모집한 건축물 [ '05.04.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 해당되는 경우라면 위 법 적용대상 건축물에 해당되지 아니할 것으로 사료되나, 해당 분양광고 등 관련 내용을 검토하여 판단하여야 할 것임.

#### 5. 법시행이전 설계변경시 법적용 여부(건축문화팀-128, '08.08.27)

(질의요지) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행 이전에 분양받을 자를 모집하고 당시 분양모집한 범위 내에서 미분양분 및 일부 분양계약 체결분에 대해 설계변경(건축물의 용도와 연면적, 층수 및 최고높이 등 기허가받은 범위 내 변경, 다만 각 호실들의 일부 전용면적, 분양면적은 다소 증감이 있음)을 하여 사용승인 전에 분양하고자 하는 경우 건축물의 분양에 관한 법률을 적용받아 분양하여야 하는지.

(회신내용) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 부칙 제2조에 따르면 이 법은 “이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함)하는 건축물부터 적용”하도록 규정하고 있음.

○ 이 법 시행이전('05.04.23)에 분양모집한 범위내에서 일부 미분양된 부분을 설계변경하여 분양하고자 하는 경우로서 설계변경 후에도 건축물의 용도와 연면적, 층수 등이 동일한 기 허가 범위내에서 변경인 경우라면 이 법의 적용대상에 해당되지 않을 것임.

#### 6. 법시행 이전에 분양받은자 모집 등 법적용 여부(건축문화팀-671, '09.04.21)

(질의요지) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행일 이전에 건축허가('03.01.07)를 받고 분양받을 자를 모집한 경우[전체 분양광고:'03.01.21, 일부 계약체결: '04.4월, 7월], 남은잔여 물량에 대하여 분양 시 동 법률에 따라 분양신고 하여야 하는지.

(회신내용) ○ 건축물의 분양에 관한 법률 부칙<제7244호,'04.10.22> 제2조에 따라 이 법은 이 법 시행후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함)하는 건축물부터 적용하는 것인바, 동 법률 시행일 전에 분양받을 자를 모집한 건축물['05.04.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광

고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 대하여는 동 법률이 적용되지 않음.

## 7. 법시행전 건축허가 받고 법시행 후 설계변경시 법적용 여부

(건축문화팀-1165, '09.08.05)

(질의요지) ○ 건축물의 분양에 관한 법률 시행전('04.08)에 건축허가를 받아, 이 법 시행 후 '06.06에 설계변경(연면적 증가 40%, 대지면적 증가)한 상가를 분양하고자 하는 경우 분양법 적용 여부.

(회신내용) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 부칙<제7244호, '04.10.22> 제2조에 따라 이 법은 이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용하는 것이므로,

○ 건축허가 신청 또는 건축허가 여부와 관계없이 동 법률 시행일전에 분양받을 자를 모집한 건축물['05.04.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 대하여는 동 법률이 적용되지 않으며, 이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집하는 경우로서 사용승인전에 3천제곱미터 이상을 분양하고자 하는 경우 등에는 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 분양 절차·방법(분양신고, 공개모집, 공개추첨 등)에 의하여 분양을 하여야 하는 것임.

## 8. 법시행이전에 건축물 설계변경시 법적용 여부(건축문화팀-697, '10.03.17)

(질의요지) ○ 인·허가 진행사항 (시행사:디앤엠, PM사:타임몰, 설계·감리 : 창조건축)

- 최초허가 : '02.05.10 지하3층 지상5층 13,020.91제곱미터
- 1차 변경 : '04.02.20 지하4층 지상7층 22,958.32제곱미터
- 2차 변경 : '06.01.13 지하4층 지상9층 22,949.55제곱미터
- \* 2차 변경시 6층,7층은 영화관으로(롯데시네마 '04.07.09일 확정) 층고가 매우 높아 2차 변경시 6,7층에 중층을 걸어 6층을 6,7층으로 7층을 8,9층으로 변경하였음.

※ (당시 수분양자 동의 없었음, 최초분양 : '04.03.12, 현재공정 : 98%)

○ 상기 내용과 같이 최종적으로 설계변경을 하고자 하는데 건축물 분양에 관한 법률 제7조 및 동법시행령 제10조에 적용을 받는지.

(회신내용) ○ 건축물의 분양에 관한 법률 부칙(법률 제7244호, '04.10.22) 제2조에 따라 「건축물의 분양에 관한 법률(이하 건축물분양법)」은 건축물분양법 시행('06.06.23) 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용됨.

○ 따라서 건축물분양법 시행일('05.04.23) 이전에 분양받을 자를 모집한 건축물['05.04.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 해당되는 경우라면 건축물분양법 적용대상이 아니며, 이 경우 해당 건축물의 설계변경에 관한 사항도 건축물분양법에 관한 규정을 적용받지 않음.

#### 9. 건축물 사용승인이후 법 적용여부(건축문화경관팀-159, '11.03.08)

(질의요지) ○ '04.07.30 분양을 마치고, '08.08.28 사용승인을 받은 건축물의 ①설계변경 사항의 「건축물의 분양에 관한 법률」에서 정하고 있는 관련 규정의 적용여부. ②법률 적용대상이 아니더라도 설계변경으로 추가분양이 이루어질 경우 법 적용대상 여부.

(회신내용) ○ 귀하께서 언급하신 바와 같이 건축물 분양과정의 투명성과 거래안전성을 확보하여 분양받는 자를 보호하고자 '04.10.22 제정된 『건축물의 분양에 관한 법률』은 공포 후 6월이 경과한 날부터 시행되었음.(부칙 제1조)

○ 이와 같이 부칙에서 시행일을 규정하는 것은 기본적으로 법률이 효력을 가지게 되는 시점(始點)을 정한다는 의미가 있으나, 해당 법률의 시행과정에서 적용시기 또는 적용대상 등에 대하여 논란의 소지가 있을 수 있어 적용례 규정(부칙 제2조)을 두어 이를 명확히 하였는 바,

○ 부칙 제2조는 “이 법은 이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용 한다”고 규정하고 있으므로 귀하께서 질의한 '04.07.30 분양을 마친 건축물은 「건축물의 분양에 관한 법률」의 적용대상이 아니며, 동 법률의 규정을 부분적으로 적용할 수도 없음.

**10. 법시행 이전에 건축허가 받은 사항에 대한 설계변경시 법적용여부**  
(건축문화경관팀-43, '12.01.18)

(질의요지) ○ '02년 최초 분양된 건축물로 2차 설계변경(1차: '05.07.25, 2차: '06.05.25)으로 추가분양이 이루어진 경우 이를 최초의 분양모집으로 볼 수 있는지 여부.

○ 이 경우 「건축물의 분양에 관한 법률」에서 정한 설계변경 적용 여부

(회신내용) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 부칙(제7244호, '04.10.22) 제2조에 따라 이 법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함 한다.)하는 건축물부터 적용함.

○ 따라서, 이 법 시행 전 분양받을 자를 모집한 건축물이 명백하다면 설계변경 적용여부 등은 이 법의 적용대상이 아님.

**11. 법시행 이전에 건축허가 받은 사항에 대한 설계변경시 법적용여부**  
(건축문화경관팀-1076, '12.09.11)

(질의요지) ○ 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하“건분법”이라 함)시행전 상업시설(일산방송 콤플렉스)에 대하여 일괄매각 추진('04.7월) 및 사업진행('04.7월 매입제안서 입찰안내 공문 발송, 입찰제안서 3개 업체 제출, 우선협상 대상자 지정) 행위가 건분법 부칙 제2조에 따른 분양 행위로 보는 것이 적합한 것인지 여부.

(회신내용) ○ 건분법에 따른 건축물의 분양에 대하여는 동법 부칙(제7244호,2004.10.22) 제2조에 따라서 이 법은 이법 시행 후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용하는 것으로,

○ 건축허가 신청 또는 건축허가 여부와 관계없이 건분법 시행일전에 분양받을 자를 모집한 건축물[2005.4.23전에 분양행위가 있었다는 것을 객관적으로 증명(일간지 광고 또는 계약서·광고지에 대한 확정일자 공증 등)한 경우]에 대하여는 이 법을 적용되지 않으며,

○ 이 법 시행일(2005.4.23) 이후부터 분양사업자가 건축물의 사용승인 전에 3천제곱미터 이상 분양하고자 하는 경우 등에는 이 법에 따른 분양 절차·방법(분양신고, 공개모집, 공개추첨 등)에 의하여 분양을 하여야 함.

○ 따라서 귀 질의의 경우와 같이 이 법 시행 전에 입찰(매매협상)을 위한 공고 등의 절차를 거쳐 분양 받을 자를 모집하였다면 이 법 적용대상 건축물에 해당되지 아니함.



## 13 현안사항(분양신고 변경)

- (현행) 분양사업자는 이 법에서 정하는 규모 이상의 건축물을 사용 승인전에 분양하고자 하는 경우 분양신고 후 공개모집하여야 함
- (문제점) 건축물 분양신고 후 변경신고사항이 발생하는 경우 변경신고 절차가 없어 민원 발생 및 허가권자의 처리 곤란
- ☞ 분양변경신고 절차를 마련하여 변경사항 발생시에는 변경신고 후 분양이 가능하도록 하는 등 제도개선 필요

※ 변경신고 개정안이 제19대 국회에서 폐기됨에 따라 향후 재추진 계획

<제19대 계류중 폐기 법안> : 신설조항

제5조의2(변경신고) ① 제5조에 따라 신고한 사항을 변경하려는 분양사업자는 허가권자에게 변경신고를 하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.

② 분양사업자는 제1항에 따라 변경신고를 할 때에는 변경사항을 증명하는 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 허가권자가 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 확인한 서류의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 허가권자는 변경신고의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 변경신고를 수리하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 한다.

- (추진안) 허가권자인 지자체는 제도개선시까지 자체실정에 맞게 분양신고를 처리함이 타당하다고 봄
- (분양전) 건축물 분양신고 후, 판매전에 변경사항이 발생
  - ☞ 분양신고서 철회 후 다시 분양신고 처리가 가능하다고 봄
- (분양후) 일부 판매 후 건축물의 설계변경 등으로 분양신고내용을 변경하고 다시 분양해야하는 경우
  - ☞ 설계변경 등 조건을 달리하여 분양하고자 하는 경우에는 분양받은 자가 있어 철회가 곤란하므로 설계변경은 제7조에 따르되, 분양신고서에 변경사유와 증명자료를 첨부하여 다시 신고하되, 분양신고서가 수리된 경우에는 공개모집·추첨 등 법령에서 정하는 절차를 다시 거쳐야 할 것임

## 분양신고서

(앞쪽)

접수번호	접수일	처리기간	접수일부터 5일 이내
분양 사업자	성명(사업자명)	생년월일(사업자등록번호)	
	주소 <span style="float: right;">(전화번호:                                    )</span>		
시공사	상호명	대표자	
	국적 또는 소속 국가명	법인등록번호	
	주소 <span style="float: right;">(전화번호:                                    )</span>		

**분양 개요; \* 변경신고시에는 변경사유를 별지에 작성하여 증빙서류 첨부 가능**

대지 위치

<b>건축물 명칭</b>		<b>분양대상 연면적</b>			
건축허가 현황	허가 번호			착공 신고일	
	대지면적(m <sup>2</sup> )	용적률(%)		건폐율(%)	
	주 용 도	층 수		동 수	
<b>건축공사 공정 현황</b>		%(전체 건축공사 중 공정)			
분양 현황	<b>분양 대상</b>	※ 해당하는 항목에 "√"표시를 하시기 바랍니다. [ ] 전체 분양                    [ ] 일부 분양([ ]층별, [ ]동별)			
	<b>분양대상 층수</b>	[ ] 전체 층                    [ ] 일부 층(○○층~○○층)			
	<b>분양 구획 수</b>		<b>분양 용도</b>	※ 층별로 적으시기 바랍니다.	
	<b>분양 기간</b>	-	<b>추첨 일</b>	<b>계약 일</b>	
	<b>분양대금 납부시기</b>		계약금(            ), 중도금(            ), 잔금(            )		
신탁 등 현황	<b>구분</b>	※ 해당하는 항목에 "√"표시를 하시기 바랍니다. [ ] 신탁                    [ ] 분양보증                    [ ] 연대보증			
	<b>기관명</b>	법인(사업자)등록번호	주소		전화번호
	공증일(연대보증 시)				

「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따라 위와 같이  
분양 신고서를 제출합니다.

년          월          일

신고인(분양사업자)

(서명 또는 인)

**특별시장·광역시장  
특별자치시장·특별자치도지사,  
시장·군수·구청장**

귀하

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	-----------

210mm×297mm[백상지 80g/m<sup>2</sup>(재활용품)]

---

## 건축물의 분양에 관한 법령

- 법률·시행령·시행규칙, 고시 -
-



- 건축물의 분양에 관한 법령(3단) 조문별 차례 -

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
제1조(목적) / 132 제2조(정의) / 132 제3조(적용범위) / 133 제4조(분양시기 등) / 135  제5조(분양신고) / 142 제6조(분양방법 등) / 144  제6조의2(거주자 우선 분양) / 150 제6조의3(분양건축물의 전매행위 제한)/152 제6조의4(분양건축물의 계약 취소) / 154 제7조(설계의 변경) / 154 제8조(분양대금의 납입) / 157 제9조(시정명령) / 159  제9조의2(보고 및 감독) / 162 제10조(벌칙) / 163 제11조(양벌규정) / 164 제12조(과태료) / 165 부칙 / 165	제1조(목적) / 132  제2조(적용범위) / 133 제3조(신탁계약 및 대리사무계약 등) / 135 제4조(분양보증기관의 종류 등) / 138 제5조(연대보증을 할 수 있는 건설업자의 요건 등)/139 제6조(토지소유권의 확보예외 등) / 140 제7조(분양신고) / 143 제8조(분양광고 등) / 144 제9조(분양계약서) / 147 제9조의2(거주자 우선 분양 기준) / 150 제9조의3(전매행위의 제한기간 등) / 152  제10조(설계의 변경) / 154 제11조(분양대금) / 157 제12조(공표방법 및 절차 등) / 159 제12조의2(규제의 재검토) / 160  제13조(과태료의 부과기준) / 165 부칙 / 165 <별표> 과태료의 부과 기준 / 176	제1조(목적) / 132  제2조(대리사무계약의 내용) / 136 제3조(분양보증을 할 수 있는 금융기관 등) / 138 제4조(보증업무의 수행 등) / 139  제5조(분양신고서 등) / 143 제6조(분양광고) / 146 제7조(삭제) / 150  제8조(설계의 변경) / 154  제9조(규제의 재검토) / 160  부칙 / 165 <별지 제1호서식> 분양신고서 / 177 <별지 제2호서식> 분양신고확인증 / 179

\* 분양사업장 설치기준(국토교통부 고시)



## 건축물의 분양에 관한 법령(3단)

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
2004.10.22 법률 제7244호 제정 2007. 8. 3 법률 제8635호(자본시장과 금융투자자에 관한 법률) 2008. 2.29 법률 제8852호(정부조직법) 2008. 3.21 법률 제8972호 2008. 3.21 법률 제8974호(건축법) 2008. 3.28 법률 제9060호 2009. 4. 1 법률 제9593호 2009.12.29 법률 제9857호 2010. 4.12 법률 제10252호(산업직접활성화 및 공장설립에 관한 법률) 2011. 3. 9 법률 제10462호(알기쉬운법률) 2011. 4.12 법률 제10580호(부동산등기법) 2011. 5.24 법률 제10719호(건설산업기본법) 2012. 6. 1 법률 제11467호 2013. 3.23 법률 제11690호(정부조직법 개정)	2005. 4.23 대통령령 제7244호 제정 2007. 6.28 대통령령 제20120호(행정정보의 공동이용 및 문서감축을 위한 간접투자자산 운용법 시행령) 2008. 2.29 대통령령 제20722호(국토해양부와 그 소속기관 직제) 2008. 7.29 대통령령 제20947호(자본시장과 금융투자에 관한 법률 시행령) 2008. 9.18 대통령령 제21017호 2009. 8.18 대통령령 제21696호 2009. 9.21 대통령령 제21744호(한국토지주택공사법 시행령) 2010. 5. 4 대통령령 제22151호(전자정부법시행령) 2010.11. 2 대통령령 제22467호(행정정보의 공동 이용 및 문서감축을 위한 경제교육지원법 시행령) 2010.11.15 대통령령 제22493호(은행법시행령) 2011. 1.24 대통령령 제22637호(보험업법시행령) 2011. 8.11 대통령령 제23069호(알기쉬운법령) 2013. 3.23 대통령령 제24443호(국토교통부와 그 소속기관 직제) 2014. 1. 1. 대통령령 제25050호(타법개정) 2014.12. 3. 대통령령 제25810호	2005. 4.23 건설교통부령 제436호 제정 2008. 3.14 국토해양부령 제4호(감정평가에 관한 규칙) 2008. 9.18 국토해양부령 제51호 2009. 3.26 국토해양부령 제110호 2011. 8.11 국토해양부령 제370호(알기쉬운법령) 2013. 3.23 국토교통부령 제1호(국토교통부와 그 소속기관 직제시행 규칙) 2014. 8. 7. 국토교통부령 제120호 2014.12. 3. 국토교통부령 제150호 2015.12.31. 국토교통부령 제169호 2015. 7.11. 국토교통부령 제213호

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p><b>제1조(목적)</b> 이 법은 건축물의 분양 절차 및 방법에 관한 사항을 정함으로써 건축물 분양과정의 투명성과 거래의 안전성을 확보하여 분양받는 자를 보호하고 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p> <p><b>제2조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.&lt;개정 2012.6.1&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "건축물"이란 「건축법」 제2조제1항제2호의 건축물을 말한다.</li> <li>2. "분양"이란 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 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 1인</li> </ol>	<p><b>제1조(목적)</b> 이 영은 「건축물의 분양에 관한 법률」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	<p><b>제1조(목적)</b> 이 규칙은 「건축물의 분양에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>에게 판매하는 것은 제외한다.</p> <p>3. "분양사업자"란 「건축법」 제2조제1항 제12호의 건축주로서 건축물을 분양하는 자를 말한다.</p> <p>4. "분양받은 자"란 제6조제3항부터 제5항까지의 규정에 따라 분양사업자와 건축물의 분양계약을 체결한 자를 말한다.</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p> <p><b>제3조(적용 범위)</b> ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 "사용승인"이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.</p> <p>1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물</p> <p>2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느</p>	<p><b>제2조(적용 범위)</b> 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>하나에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다. &lt;개정 2012.6.1&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설</li> <li>2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터</li> <li>3. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설</li> <li>4. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설</li> <li>5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물</li> <li>6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물</li> </ol> <p>③ 제2조제2호 단서 및 제2항에도 불구하고 제2조제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 제2항제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 전매 또는 전매 알선에 대하여는 제6조의3제3항 및 제10조제2항제5호를 적용한다. &lt;신설 2012.6.1&gt;</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p>	<p>는 용도 및 규모"란 분양하려는 부분의 용도 및 규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 오피스텔(「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 일반업무시설인 오피스텔을 말한다. 이하 같다)로서 30실(室) 이상인 것</li> <li>2. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정(算定)한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 것</li> <li>3. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)</li> </ol> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제4조(분양 시기 등) ① 분양사업자는 다음 각 호의 구분에 따라 건축물을 분양하여야 한다.</p> <p>1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자와 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 경우 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받는 경우: 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 후</p> <p>2. 해당 건축물의 사용승인에 대하여 다른 건설업자 들 이상의 연대보증을 받아 공증받은 경우: 골조공사의 3분의 2 이상이 완료된 후</p> <p>② 제1항제1호의 적용과 관련하여 신탁회사가 분양사업자로 되는 신탁계약이 체결된 경우에는 착공신고 후 분양을 위한 별도의 신탁계약이 필요하지 아니하다.</p> <p>③ 제1항제1호에서 "분양보증"이란 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 해당 건축물의 분양(사용승인을 포함한다)의 이행이</p>	<p>제3조(신탁계약 및 대리사무계약 등) ① 법 제4조제1항제1호에 따른 신탁계약(이하 "신탁계약"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. 분양받은 자의 소유권등기 진날까지의 토지와 그 정착물의 소유권 관리에 관한 사항</p> <p>2. 신탁받은 소유권의 처분에 관한 사항</p> <p>3. 신탁을 정산할 때에 분양받은 자가 납부한 분양대금을 다른 채권 및 수익자의 권리보다 우선하여 정산하여야 한다는 사항</p> <p>② 법 제4조제1항제1호에 따른 대리사무계약(이하 "대리사무계약"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>나 납부한 분양대금의 환급(분양받은 자가 원하는 경우로 한정한다)을 책임지는 보증을 말한다.</p>	<p>1. 분양받은 자를 보호하기 위한 분양수입금 관리계획의 개시에 관한 사항</p> <p>2. 분양사업자는 분양수입금 총액을 신탁업자(「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자)를 말한다. 이하 같다)에게 양도하여야 한다는 사항</p> <p>3. 분양대금은 신탁계약 및 대리사무계약에서 정한 토지매입비, 공사비, 설계비, 감리비 또는 그 밖의 부대사업비 등 해당 분양사업과 관련된 용도로만 사용할 수 있다는 사항</p> <p>4. 그 밖에 신탁계약의 목적을 달성하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 사항</p> <p>③ 신탁업자는 제2항제2호에 따라 양도받은 분양수입금을 별도의 독립된 계정으로 회계처리하여야 하며, 신탁계약 및 대리사무계약에서 정한</p>	<p>제2조(대리사무계약의 내용) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제3조제2항제4호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>1. 계약금을 포함한 분양대금의 수납·관리 등</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>목적으로만 사용하여야 한다.</p> <p>④ 신탁업자가 분양받은 자로부터의 입출금, 분양계약의 해제, 주소 관리 등 분양업무를 수행하는 경우에는 그 관리 내용을 공정하고 투명하게 전산으로 관리하여야 하고, 분양 개시일부터 6개월마다 분양사업자에게 통지하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	<p>2. 부도·파산 등으로 사업 추진이 불가능한 경우 분양수입금 관리계좌의 남은 금액은 분양받은 자에게 우선하여 지급하여야 한다는 사항을 포함한 분양대금의 지출 원칙, 방법 및 용도</p> <p>3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)가 분양사업자의 사업을 감독할 권한, 분양사업자가 신탁업자에게 자료를 제출할 의무 등</p> <p>4. 자금 집행순서 및 시공사에 공사비를 지급하는 방법·시기</p> <p>5. 분양계약의 관리</p> <p>6. 건축공사의 공정(工程) 관리(시공사가 분양사업자에게 공사비를 청구할 때 시공사의 예정 공정계획에 비례하여 공사비를 지급할 수 있도록 신탁업자가 실제 공정 현황을 파악하는 등의 업무를 말한다)에 대한 사항</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>④ 제1항제1호에 따른 신탁계약·대리사무계약의 방법과 기준, 분양보증을 할 수 있는 금융기관 등의 종류 및 범위는 대통령령으로 정한다.</p>	<p><b>제4조(분양보증기관의 종류 등) ①</b> 법 제4조제4항에 따라 분양보증을 할 수 있는 금융기관 등의 종류는 다음 각 호와 같다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목에 따른 보증보험을 취급하는 보험회사(이하 "보험회사"라 한다)</li> <li>2. 「은행법」 제2조제2호에 따른 은행</li> <li>3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 기관</li> </ol>	<p>7. 분양받은 자를 위한 공사 진척 사항의 열람 및 게시 방법</p> <p>8. 그 밖에 신탁업자와 분양사업자가 협의하여 정한 사항</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>
		<p><b>제3조(분양보증을 할 수 있는 금융기관 등)</b></p> <p>영 제4조제1항제3호에서 "국토교통부령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「건설산업기본법」 제54조에 따라 설립된 공제조합</li> <li>2. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사 [2015.7.1. 타법개정]</li> </ol>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>⑤ 제1항제2호에서 “다른 건설업자”란 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 건설업자를 말한다. &lt;개정 2011.5.24&gt;</p>	<p>② 제1항에 따른 분양보증기관은 분양보증업무를 수행할 때 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 보증심사 및 이행(재산조사를 포함한다)을 위한 조사 및 관계인에 대한 자료 제공 요청</li> <li>2. 공사감리자에 대한 시공방법·공정현황·사용자제 및 자재품질 등에 관한 자료 제출 요청</li> <li>3. 사용승인 신청 등 국토교통부령으로 정하는 보증의 이행과 관련된 업무</li> </ol> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>제5조(연대보증을 할 수 있는 건설업자의 요건 등)</b> 법 제4조제5항에서 “대통령령으로 정하는 건설업자”란 「건설산업기본법」 제9조제1항에 따라 종합공</p>	<p><b>제4조(보증업무의 수행 등)</b> 영 제4조제2항 제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 보증의 이행과 관련된 업무”란 사용승인의 신청, 계약금을 포함한 분양대금의 수납·관리 등 보증의 이행과 관련된 업무를 말한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>⑥ 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 건축할 대지(垆地)의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 건축할 대지의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 있거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</p>	<p>사를 시공하는 업종의 등록을 한 건설업자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건설업자를 말한다. 다만, 분양사업자와 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 계열회사의 관계에 있는 건설업자는 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자본금이 연대보증 대상 건설공사 계약금액의 50퍼센트 이상일 것</li> <li>2. 연대보증 대상 건설공사에 해당되는 용도의 건축물을 시공한 실적이 있고, 최근 5년간 수주(受注)한 금액이 연대보증 대상 건설공사 계약금액의 2배 이상일 것</li> </ol> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>제6조(토지소유권 확보의 예외 등) ①</b> 법 제4조제6항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분양사업자가 「한국토지주택공사</li> </ol>	



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑦ 분양사업자는 제6항에 따라 소유권을 확보한 데지에 저당권, 가등기담보권, 전세권, 지상권 및 등기되어 있는 부동산임차권이 설정되어 있는 경우에는 이를 말소하여야 한다. 다만, 분양사업자가 국가</p>	<p>법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 하기 위하여 설립된 지방공사인 경우</p> <p>2. 건축할 대지가 「도시개발법」 등 관계 법률에 따른 환지(換地) 예정지인 경우</p> <p>3. 「도시개발법」, 「택지개발촉진법」 등 관계 법률에 따라 조성된 대지를 공급받은 경우로서 그 대지의 지적(地籍)이 정리되지 아니하여 소유권을 확보할 수 없는 경우. 이 경우 대지의 사용권리를 증명하는 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>② 법 제44조제7항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <p>1. 분양사업자가 국가, 지방자치단체,</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>또는 지방자치단체인 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. [전문개정 2011.3.9]</p>	<p>한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 하기 위하여 설립된 지방공사인 경우</p> <p>2. 분양사업자가 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업조합인 경우</p> <p>3. 법 제4조제1항제1호에 따라 분양보증을 받은 경우로서 분양보증기관이 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권(擔保物權)을 설정한 경우</p> <p>4. 법 제4조제7항 본문에 따른 저당권 또는 가등기담보권 설정액에 상당하는 금액을 보험회사의 책임으로 변제(辨濟)한다는 보증보험에 가입한 경우</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	<p>제5조(분양신고) ① 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)에게 신고하여야 한다.</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>② 분양사업자는 제1항에 따라 분양신청할 때에는 신탁계약서, 대리사무계약서, 대지의 등기사항증명서 등 대통령령으로 정하는 서류를 갖추어 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 허가권자가 「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통하여 확인한 서류의 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011.4.12&gt;</p> <p>③ 허가권자는 분양신청의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 분양신청수리(受理)하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 한다. [전문개정 2011.3.9]</p>	<p>제7조(분양신청) ① 분양사업자가 법 제5조제2항에 따라 분양신청을 할 때에 분양신청서에 첨부하여야 하는 서류는 다음 각 호와 같다. 이 경우 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 해당 건축물을 건축할 대지의 토지 등기부 등본을 확인하여야 한다.</p> <p>1. 신탁계약서 및 대리사무계약서 또는 분양보증서의 사본(법 제4조제1항제1호에 따라 착공신고 후에 분양을 하는 경우로 한정한다)</p> <p>2. 연대보증서 및 「건축법」 제25조에 따라 지정된 공사감리자(이하 "공사감리자"라 한다)의 공정확인서(법 제4조제1항제2호에 따라 골조공사의 3분의 2 이상을 완료한 후에 분양을 하는 경우로 한정한다)</p>	<p>제5조(분양신청서 등) ① 영 제7조제1항에 따른 분양신청서는 별지 제1호서식과 같다.</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p><b>제6조(분양방법 등)</b> ① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>③ 분양사업자는 제1항에 따른 분양 광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받을 자를 선정하여야 한다.</p>	<p>3. 분양 광고안</p> <p>② 허가권자는 분양사업자로부터 분양신고서가 제출된 경우에는 신고 접수일부터 5일 이내에 수리(受理) 여부를 결정하여야 하고, 분양신고를 수리할 때에는 분양사업자에게 국토교통부령으로 정하는 분양신고확인증을 발급하여야 한다.&lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>제8조(분양 광고 등)</b> ① 법 제6조제2항에 따라 분양 광고에 포함하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 두 번째 이후의 분양 광고로서 광고 문구에 제2호부터 제6호까지 및 제15호의 사항은 분양사업장(분양 건축물의 견본 등을 설치하고 청약 안내 등을</p>	<p>② 영 제7조제2항에 따른 분양신고확인증은 별지 제2호서식과 같다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>하는 장소를 말한다. 이하 같다)에서          제시한다는 것을 밝히고 이를 포함하지          아니할 수 있다.&lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분양신고번호 및 분양신고일</li> <li>2. 대지의 지번(地番)</li> <li>3. 건축물 연면적</li> <li>4. 분양가격(면적별·용도별 또는 위              치별로 구분할 수 있다)</li> <li>5. 건축물의 층별 용도</li> <li>6. 분양사업자·분양대행사 및 시공              업체의 명칭</li> <li>7. 분양대금의 관리자와 분양사업자              간의 관계</li> <li>8. 신탁업자 또는 분양보증기관의 명              칭(법 제4조제1항제1호에 해당하는              경우로 한정한다)</li> <li>9. 연대보증을 한 둘 이상의 건설업              자의 명칭(법 제4조제1항제2호에              해당하는 경우로 한정한다)</li> <li>10. 준공예정일 및 입주예정일</li> </ol>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>11. 분양받을 자의 모집기간 및 선정 일시</p> <p>12. 구분소유권에 대하여 우선적으로 공개모집을 하는 경우 그 업종, 건축물 내 위치, 전체 분양면적 중 우선 모집 면적비율, 분양받을 자의 자격제한 등 우선 공개모집의 내용에 관한 사항(제3항에 해당하는 경우로 한정한다)</p> <p>13. 거주자 우선 분양에 관한 사항 (법 제6조의2에 해당하는 경우로 한정한다)</p> <p>14. 전매행위 제한에 관한 사항(법 제6조의3에 해당하는 경우로 한정한다)</p> <p>15. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</p> <p>② 분양 광고는 전국을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 또는 해당 사업장이 위치한 지역을 주된 보급지</p>	<p>제6조(분양 광고) 영 제8조제1항제15호에 서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 분양대금의 납부시기를 말한다. &lt;개정 2013.3.23&gt; [전문개정 2011.8.11]</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>④ 분양사업자는 제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 하며, 분양계약서에는 분양 건축물의 표시, 신탁계약·대리사무계약 또는 분양</p>	<p>역으로 하는 일간신문에 1회 이상 게재하여야 한다.</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구분소유권에 대해서는 청약 자격을 제한하여 우선적으로 공개모집할 수 있다.</p> <p>1. 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 구분소유권</p> <p>2. 연면적의 5분의 1 이상인 구분소유권</p> <p>④ 분양사업장을 설치할 때에는 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 설치하여야 하며, 분양 광고의 내용과 다르게 견본을 설치하거나 분양 안내를 할 수 없다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>제9조(분양계약서)</b> ① 법 제6조제4항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 분양사업자·분양대행사 및 시공</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>보증계약의 종류, 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭 등 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.</p>	<p>업체의 명칭</p> <p>2. 분양신고번호 및 신고확인증 발급일</p> <p>3. 분양 건축물의 표시(전용면적·공용면적·계약면적 및 대지분율을 포함한다). 이 경우 오피스텔의 전용면적은 건축물의 외벽의 내부선을 기준으로 산정한 면적으로 하고, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공용면적을 제외하며, 바닥면적에서 전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산한다.</p> <p>가. 복도·계단·현관 등 오피스텔의 지상층에 있는 공용면적</p> <p>나. 가목의 공용면적을 제외한 지하층·관리사무소 등 그 밖의 공용면적</p> <p>4. 분양대금 계좌번호 및 예금주, 분양대금의 관리자</p>	



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>5. 신탁계약 및 대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류와 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭(법 제4조제1항제1호에 따라 착공신고 후 분양을 하는 경우로 한정한다)</p> <p>6. 연대보증을 한 물 이상의 건설업자의 명칭(법 제4조제1항제2호에 따라 골조공사를 3분의 2 이상 완료한 후에 분양을 하는 경우로 한정한다)</p> <p>7. 분양가격, 계약금·중도금·잔금 등의 납부시기 및 납부방법(계약금, 회차별 중도금, 잔금으로 구분하여 납부일 및 납부 금융기관 등을 분명하게 밝혀야 한다)</p> <p>8. 분양계약 후 건축물의 내부구조 변경에 관한 사항</p> <p>9. 준공예정일 또는 입주예정일</p> <p>10. 분양계약증명서의 고유번호</p> <p>11. 분양사업자가 허가권자로부터 법</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>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. [전문개정 2011.3.9]</p>	<p>제9조에 따른 시정명령을 받은 경우에는 분양받은 자가 분양계약을 해약(解約)할 수 있다는 사항 12. 그 밖에 허가권자가 필요하다고 인정하는 사항 ② 법 제6조제5항 전단에 따라 분양사업자는 분양계약 등을 체결하고 남은 부분이 있는 경우에는 수의계약(隨意契約)으로 분양할 수 있다. &lt;개정 2013.3.23. 2014.12.3.&gt; 1. 삭제 &lt;2014.12.3.&gt; 2. 삭제 &lt;2014.12.3.&gt; 3. 삭제 &lt;2014.12.3.&gt; ③ 삭제 &lt;2014.12.3.&gt; [전문개정 2011.8.11]</p>	<p>제7조 삭제 &lt;2014.12.3.&gt;</p>
<p>제6조의2(거주자 우선 분양) ① 분양사업자는 「주택법」 제41조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 내 대통령령으로 정하는 지역에서 건축물을 분양하려는 분양</p>	<p>제9조의2(거주자 우선 분양 기준) ① 법 제6조의2제1항 전단에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>분의 100분의 20의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양 신고일 현재 그 건축물 건설지역의 거주자(주된 사무소의 소재지가 있는 법인을 포함한다. 이하 같다)로서 분양을 신청한 자 중에서 분양받을 자를 우선 선정하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 분양 광고에 이를 밝히야 한다.</p> <p>② 제1항은 제6조제1항에 따라 최초 공개모집이 이루어진 경우에만 적용한다. [전문개정 2011.3.9]</p>	<p>다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 서울특별시</li> <li>2. 인천광역시</li> <li>3. 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구가 설치된 시</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 지역에서 분양하는 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 오피스텔 <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 분양분이 100실 이상인 경우: 분양분의 100분의 10 이상 100분의 20 이하의 범위에서 제1항 각 호의 지방자치단체의 장이 정하는 비율에 해당하는 분양분</li> <li>나. 분양분이 100실 미만인 경우: 분양분의 100분의 10 이하의 범위에서 제1항 각 호의 지방자치</li> </ul> </li> </ol>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제6조의3(분양 건축물의 전매행위 제한) ① 대 통령령으로 정하는 건축물을 분양받은 자 또는 소유자는 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 대통령령으 로 정하는 기간에는 분양받은 자의 지위 또는 건축물을 전매(매매, 증여, 그 밖에</p>	<p>단체의 장이 정하는 비율에 해당 하는 분양분</p> <p>2. 오피스텔 외의 건축물: 분양분(제 8조제3항에 따른 우선 모집분은 제 외한다)의 100분의 10 이하의 범위 에서 제1항 각 호의 지방자치단체 의 장이 정하는 비율에 해당하는 분양분</p> <p>③ 제2항에 따른 우선 분양을 신청 한 자 중에서 분양받을 자로 선정되 지 못한 자는 별도의 신청 절차 없 이 법 제6조제3항에 따라 분양신청 을 한 자에 포함한다. [전문개정 2011.8.11]</p> <p>제9조의3(전매행위의 제한기간 등) ① 법 제6조의3제1항 전단에서 "대통령령으 로 정하는 건축물"이란 제9조의2제1 항 각 호의 지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔을 말한다. ② 법 제6조의3제1항 전단에서 "대</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>권리가 변동되는 모든 행위를 포함하되 상속은 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한 기간은 행정구역이나 「주택법」 제41조제1항에 따라 지정되는 투기과열지구 등을 고려하여 대통령령으로 다르게 정할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 해당하지 아니하는 건축물로서 분양사업자와 분양받은 자가 제6조제4항에 따른 분양계약 체결을 한 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2명 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다.</p> <p>③ 제2조제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 제3조제2항제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 경우에는 사용승인 전에 2인 이상에게 전매하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. &lt;신설 2012.6.1&gt;</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p>	<p>통령령으로 정하는 기간"이란 사용승인일부터 소유권이전등기일까지의 기간을 말한다. 다만, 사용승인일부 터 1년이 지난 날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우에는 사용승인일부 터 1년간을 말한다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제6조의4(분양 건축물의 계약 취소) 허가권자 또는 분양사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양받은 자와의 계약을 취소할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>제6조의2제1항에 따른 분양을 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 받은 경우</li> <li>제6조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 전매한 경우</li> </ol> <p>[전문개정 2011.3.9]</p> <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 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.</p>	<p>제10조(설계의 변경) 법 제7조제1항에서 "대통령령으로 정하는 설계변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경</li> <li>공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경</li> <li>내장재료 및 외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가를 받을 당시의 재료와 동등하거나 그 이상이라</li> </ol>	<p>제8조(설계의 변경) ① 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제7조제1항에 따른 분양받은 자의 동의는 다음 각 호의 방법으로 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>서면동의를 방법으로 할 것. 이 경우 분양받은 자의 주소 또는居所(居所)가 분명하지 아니하거나 그 밖의 사유로 동의를 받기 어려울 때에는 허가권자에게 그 사유를 증명하는 서류를 제출하여야 한다.</li> <li>동의를 구하기 전에 해당 설계변경</li> </ol>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>② 분양사업자는 제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토교통부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 진원에게 알려야 한다.&lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 동의 및 통보의 시기, 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.&lt;개정 2013.3.23&gt;</p>	<p>고 판단한 변경은 제외한다)</p> <p>4. 용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로의 변경은 제외한다)</p> <p>5. 난방기기·냉방기기 등 주요 설비를 변경하여 건축물 사용가격의 인상을 초래하는 변경</p> <p>6. 층수가 증감(增減)되는 경우</p> <p>7. 연면적이 10퍼센트 이상 증감되는 경우</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p>	<p>을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 「우편법 시행규칙」 제25조제1항제4호가목에 따른 내용 증명(이하 "내용증명"이라 한다) 우편으로 보내거나 직접 내줄 것</p> <p>② 법 제7조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 설계변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>1. 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 아니하는 범위에서 내부구조의 위치변경(변경되는 부분의 면적이 건축허가를 받은 연면적의 3퍼센트</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>[전문개정 2011.3.9]</p>		<p>이상인 경우로 한정한다)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 아니하는 건축물의 배치 조정</li> <li>3. 공사감리자가 건축허가를 받을 당시의 재료와 동등하거나 그 이상이라고 판단한 내장재료 및 외장재료의 변경</li> <li>4. 주된 건축물이 아닌 부속 건축물 및 그 용도의 변경. 다만, 위치변경은 제외한다.</li> <li>5. 구분소유되는 분양구획의 용도변경 (「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로 변경되는 경우로 한정한다)</li> <li>6. 연면적이 10퍼센트 미만으로 증감(增減)되는 경우</li> </ol> <p>③ 법 제7조제2항에 따른 분양받은 자에 대한 통보는 다음 각 호의 방법으로 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 설계변경 신청일 10일 전까지 통보</li> </ol>



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제8조(분양대금의 납입) ① 분양사업자가 분양받은 자로부터 받는 분양대금은 계약금·중도금 및 잔금으로 구분한다.</p> <p>② 제1항에 따른 계약금·중도금 및 잔금의 비율과 이를 받을 수 있는 시기는 대통령령으로 정한다.</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p>	<p>제11조(분양대금) ① 분양사업자가 법 제8조제2항에 따라 분양받은 자로부터 받는 계약금은 분양대금의 20퍼센트 이내로 하고, 중도금은 분양대</p>	<p>할 것</p> <p>2. 내용증명 우편으로 통보하거나 직접 내줄 것. 이 경우 분양받은 자의 주소 또는 거소가 분명하지 아니하거나 그 밖의 사유로 서류를 송달할 수 없을 때에는 허가권자에게 통보 사실과 통보내용을 증명하는 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>3. 통보내용에는 해당 설계변경을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 포함할 것</p> <p>[전문개정 2011.8.11] [본조신설 2014.12.30]</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>금의 70퍼센트 이내로 한다. 다만, 법 제4조제1항제2호에 해당하는 경우에는 분양사업자가 계약금·중도금 및 잔금의 비율을 따로 정할 수 있다.</p> <p>② 제1항 본문에 따른 분양대금은 다음 각 호의 구분에 따라 그 해당 시기에 받을 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계약금: 계약 체결 시</li> <li>2. 중도금: 공사감리자의 공정확인서에 의한 건축공사비(대지 매입비용 제외한다)의 50퍼센트 이상의 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상으로 구분하여 받을 수 있으며, 최초로 납부하는 중도금은 계약일부터 1개월이 지난 날부터 받을 수 있다.</li> <li>3. 잔금: 사용승인일 이후. 다만, 「건축법」 제22조제3항 단서에 따라 임시 사용승인을 받아 입주하는</li> </ol>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제9조(시정명령) ① 허가권자는 분양사업자의 분양 광고의 내용이 제5조제3항에 따라 수리된 분양신고의 내용과 다르거나 제6조제2항에 따른 사항을 포함하지 아니하였다고 인정되는 경우에는 즉시 분양사업자에게 시정을 명하고, 그 사실을 해당 허가권자가 운영하는 정보통신망에 공표하여야 한다.</p> <p>② 분양사업자는 제1항에 따른 시정명령을 받은 경우에는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정할 사항을 대통령령으로 정하는 방법으로 공표하여야 한다.</p> <p>③ 분양사업자는 제2항에 따른 시정명령을 이행하기 전에 제6조에 따라 분양받을 자를 선정하였거나 분양계약을 체결</p>	<p>경우에는 잔금 중 50퍼센트는 입주일에, 나머지 50퍼센트는 사용승인일 이후에 받을 수 있다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p>제12조(공표 방법 및 절차 등) ① 허가권자는 법 제9조제1항에 따라 분양사업자에게 위반행위의 시정을 명할 때에는 위반행위의 내용 및 정도, 기간 및 횟수, 매체 및 광고의 크기 등을 고려하여야 한다.</p> <p>② 허가권자가 제1항에 따라 위반행위의 시정을 명할 때에는 해당 분양사업자에게 미리 공표 문안 등에 관하여 허가권자와 협의하게 할 수 있다.</p> <p>③ 시정명령을 받은 분양사업자는 시정명령을 받은 날부터 10일 이내에 시정명령을 받은 내용과 정정사항 등을 위반행위가 이루어진 해당 간행물·분양사업장 또는 전자매체에 공표하여야 한다.</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>하였을 때에는 분양받을 자로 선정된 자 또는 분양받은 자에게 제2항에 따른 공표 내용을 알려야 한다. [전문개정 2011.3.9]</p>	<p>④ 제3항에 따른 공표는 평일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)에 게재하도록 하고, 공표 제목에는 시정명령을 받은 사실을 명료하게 표시하여야 하며, 위반행위가 이루어진 분양 광고 크기의 4분의 1 이상으로 공표하여야 한다.</p> <p>⑤ 허가권자는 시정명령을 받은 분양사업자가 제3항에 따라 공표한 날부터 10일 이내에 그 명령을 이행하였는지를 확인하여야 한다. [전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>제12조의2(규제의 재검토)</b> 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지 이를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.</p>	<p><b>제9조(규제의 재검토)</b> 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 2년마다(매 2년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지 이를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.</p> <p>1. 제8조제1항에 따른 분양받은 자의</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제2조에 따른 적용 범위: 2014년 1월 1일</li> <li>2. 제5조에 따른 연대보증을 할 수 있는 건설업자의 요건 등: 2014년 1월 1일</li> <li>3. 제8조제1항에 따른 분양 광고에 포함하여야 하는 사항: 2014년 1월 1일</li> <li>4. 제8조제3항에 따른 청약 자격을 제한하여 우선적으로 공개모집할 수 있는 구분소유권의 범위: 2014년 1월 1일</li> <li>5. 제8조제4항에 따른 분양사업장의 설치 기준 등: 2014년 1월 1일</li> <li>6. 제9조제1항에 따른 분양계약서에 포함하여야 하는 사항: 2014년 1월 1일</li> <li>7. 제9조제2항에 따른 수의계약 방법의 분양: 2014년 1월 1일</li> <li>8. 제9조의2에 따른 거주자 우선 분</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>동의 방법: 2015년 1월 1일</li> <li>2. 제8조제2항에 따른 분양받은 자에 대한 통보 대상 설계 변경의 종류: 2015년 1월 1일</li> <li>3. 제8조제3항에 따른 분양받은 자에 대한 통보 방법: 2015년 1월 1일</li> </ol>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제9조의2(보고 및 감독) ① 국토교통부장관은 허가권자에게 분양사업자의 분양신고 등과 관련하여 필요한 자료 제출이나 보고를 요구할 수 있다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따른 자료 제출이나 보고를 요구받은 경우에는 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 허가권자가 한 명령이나 처분이 이 법에 위반된다고 인정하는 경우에는 그 명령 또는 처분의 취소·변경이나 그 밖에 필요한 조치를 명</p>	<p>양 기준: 2014년 1월 1일</p> <p>9. 제9조의3에 따른 판매행위의 제한 기간 등: 2014년 1월 1일</p> <p>10. 제11조에 따른 분양대금 납입방법: 2014년 1월 1일</p> <p>11. 제12조제3항 및 제4항에 따른 시정명령을 받은 내용과 정정사항 등의 공표 방법 등: 2014년 1월 1일</p> <p>[본조신설 2013.12.30]</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>할 수 있다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>④ 제3항에 따른 필요한 조치명령을 받은 허가권자는 그 시정 결과 등을 국토교통부장관에게 지체 없이 보고하여야 한다. &lt;개정 2013.3.23&gt;</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p> <p><b>제10조(벌칙)</b> ① 제5조제1항에 따른 분양신고를 하지 아니하거나, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자는 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. &lt;개정 2012.6.1&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제6조제1항을 위반하여 분양신고를 수리 사실을 통보받지 아니하고 분양광고를 하거나 공개모집이 아닌 방법으로 분양받은 자를 모집한 자</li> <li>2. 제6조제3항을 위반하여 공개추첨의 방법에 따르지 아니하고 분양받은 자를</li> </ol>		

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>선정한 자</p> <p>3. 제6조제4항 또는 제5항 후단을 위반하여 분양계약을 체결한 자</p> <p>4. 제6조의2제1항을 위반하여 분양한 분양사업자</p> <p>5. 제6조의3제1항부터 제3항까지의 규정을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자</p> <p>6. 제7조제1항 또는 제2항을 위반하여 분양받은 자 전원에게 동의를 받지 아니하거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자</p> <p>③ 제6조의2제1항 후단을 위반하여 분양광고를 한 분양사업자는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>[전문개정 2011.3.9]</p> <p><b>제11조(양벌규정)</b> 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제10조제1항 또는 제2항의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는</p>		



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. [전문개정 2009.4.1]</p> <p><b>제12조(과태료)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1억원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제8조를 위반하여 분양대금을 받은 자</li> <li>2. 제9조제2항 또는 제3항을 위반하여 공표하지 아니하거나 공표 내용을 알리지 아니한 분양사업자</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 허가권자가 부과·징수한다.[전문개정 2011.3.9]</p> <p><b>부칙</b> &lt;법률 제7244호, 2004.10.22&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 법은 공포후 6월이 경과한</p>	<p><b>제13조(과태료의 부과기준)</b> 법 제12조제1항에 따른 과태료의 부과기준은 별표와 같다.</p> <p>[전문개정 2011.8.11]</p> <p><b>부칙</b> &lt;대통령령 제18797호, 2005.4.22&gt; 이 영은 2005년 4월 23일부터 시행한다.</p>	<p><b>부칙</b> &lt;건설교통부령 제436호, 2005.4.23&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 규칙은 2005년 4월 23일</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>날부터 시행한다.</p> <p><b>제2조(적용례)</b> 이 법은 이 법 시행후 최초로 분양받을 자를 모집(공개모집의 방법에 의하지 아니하고 분양받을 자를 모집하는 경우를 포함한다)하는 건축물부터 적용한다.</p> <p><b>제3조(다른 법률의 개정 등)</b> ①주택법중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제38조제3항을 삭제한다.</p> <p>②이 법 시행 당시 투기과열지구안에서 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물(20호실 이상인 경우)을 건설·공급하기 위하여 종전의 「주택공급에 관한 규칙」 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물(20호실 이상인 경우)을 건설·공급하기 위하여 종전의 「주택공급에 관한 규칙」 제8조의2의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장으로부터 입주자모집승인을 얻거나 입주자모집승인을 신청한 분에 대하여는 제1항의 개정규정에 불구하고 종전의 주택법을 적용한다.</p> <p><b>부칙</b> (자본시장과 금융투자업에 관한 법률) &lt;법률 제8635호, 2007.8.3.&gt;</p>	<p><b>부칙</b> (행정정보의 공동이용 및 문서감축을 위한 간접투자자산 운용업법 시행령 등 일부개정령) &lt;대통령령 제20120호, 2007.6.28.&gt;</p> <p>이 영은 2007년 7월 4일부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> (국토해양부와 그 소속기관 직제) &lt;대통령령 제20722호, 2008.2.29.&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 부칙 제6조에 따라 개정되는 대통령령 중 이 영의 시행 전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 대통령령을 개정된 부분은 각각 해당 대통령령의 시행일부터 시행한다.</p> <p><b>제2조부터 제5조까지 생략</b></p> <p><b>제6조(다른 법령의 개정)</b> ①부터 ⑦까지 생략</p> <p>⑧ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제8조제4항 중 "건설교통부장관"을 "국</p>	<p>부터 시행한다.</p> <p><b>제2조(다른 법령의 개정 등)</b> ①주택공급에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제3항 및 제8조의2를 각각 삭제한다.</p> <p>②이 규칙 시행 당시 투기과열지구안에 서 「건축법」 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물(20호실 이상인 경우)을 건설·공급하기 위하여 종전의 「주택공급에 관한 규칙」 제8조의2의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장으로부터 입주자모집승인을 얻거나 입주자모집승인을 신청한 분에 대하여는 종전의 「주택공급에 관한 규칙」을 적용한다.</p> <p><b>부칙</b> (정부조직법의 개정에 따른 감정평가에 관한규칙 등 일부 개정령) &lt;국토해양부령 제4호, 2008.3.14.&gt;</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년 6개월이 경과한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p>제2조부터 제41조까지 생략</p> <p>제42조(다른 법률의 개정) ①부터 ㉔까지 생략</p> <p>㉕ 건축물의분양에관한법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제1항제1호 중 "신탁업법에 의한 신탁회사"를 "「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자"로 한다.</p> <p>제6조제4항 중 "신탁회사"를 "신탁업자"로 한다.</p>	<p>토해양부장관"으로 한다.</p> <p>제3조제2항제3호, 제4조제1항제3호·제2항제3호, 제7조제2항, 제8조제1항제13호, 제9조제2항 각 호 외의 부분 후단 및 제13조제4항 중 "건설교통부령"을 각각 "국토해양부령"으로 한다.</p> <p>⑨부터 ㉔까지 생략</p> <p>부칙 (자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령)</p> <p>&lt;대통령령 제20947호, 2008.7.29&gt;</p>	<p>이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;국토해양부령 제51호, 2008.9.18&gt;</p> <p>이 규칙은 2008년 9월 22일부터 시행한다.</p> <p>부칙 (행정정보의 공동이용 및 문서감축을 위한 개발이의 환수에 관한 법률 시행규칙 등 일부개정령)</p> <p>&lt;국토해양부령 제350호, 2011.4.11&gt;</p>
<p>제43조 및 제44조 생략</p> <p>부칙 (정부조직법)</p> <p>&lt;법률 제8852호, 2008.2.29&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, . . . &lt;생략&gt; . . . , 부칙 제6조에 따라 개정되는 법률 중 이 법의 시행</p>	<p>제1조(시행일) 이 영은 2009년 2월 4일부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p>제2조부터 제25조까지 생략</p> <p>제26조(다른 법령의 개정) ① 및 ② 생략</p> <p>③ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제1항 각 호 외의 부분 중 "「신탁업법」에 의한 신탁회사"를 "「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따</p>	<p>이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;국토해양부령 제370호, 2011.8.11&gt;</p> <p>이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;국토교통부령 제1호, 2013.3.23&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>전에 공포되었으나 시행일이 도래하지 아니한 법률을 개정한 부분은 각각 해당 법률의 시행일부터 시행한다.</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법률의 개정) ①부터 ⑥까지 생략</p> <p>⑥ 건축물의분양에관한법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제2항 및 제3항 중 "건설교통부령"을 각각 "국토해양부령"으로 한다.</p> <p>⑥부터 ⑦까지 생략</p> <p>제7조 생략</p> <p>부칙 &lt;법률 제8972호, 2008.3.21&gt;</p>	<p>른 신탁업자"로, "신탁회사"를 "신탁업자"로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분, 같은 항 제2호, 같은 조 제3항 및 제4항 중 "신탁회사"를 각각 "신탁업자"로 한다.</p> <p>제8조제1항제8호 중 "신탁회사"를 "신탁업자"로 한다.</p> <p>제9조제1항제5호 중 "신탁회사"를 "신탁업자"로 한다.</p> <p>④부터 ⑬까지 생략</p> <p>제27조 및 제28조 생략</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제21017호, 2008.9.18&gt;</p>	<p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법령의 개정) ①부터 ⑨까지 생략</p> <p>⑩ 건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제2조 각 호 외의 부분, 제3조 각 호 외의 부분, 제4조, 제6조, 제7조 각 호 외의 부분 및 제8조제2항 각 호 외의 부분 중 "국토해양부령"을 각각 "국토교통부령"으로 한다.</p> <p>⑪부터 ⑳까지 생략</p> <p>부칙 &lt;국토교통부령 제120호, 2014.8.7.&gt;</p>
<p>①(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>②(일반적 경과조치) 이 법 시행 전에 분양사업자가 제5조제1항에 따라 허가권자에게 분양신고를 한 경우에는 종전의 규정에 따른다.</p>	<p>제1조(시행일) 이 영은 2008년 9월 22일부터 시행한다.</p> <p>제2조(구분소유권 우선 모집 등에 관한 적용례) 제8조제1항제12호, 제12호의2 및 제12호의3, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 후단 및 제11조제2항제2호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 건축물의 분</p>	<p>제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(서식에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규정에 따라 사용 중인 서식은 계속 사용하되, 이 규칙에 따라 주민등록번호가 삭제되거나 생년월일로 개정된 부분은 삭제하거나 수정하여 사용한다.</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>부칙 (건축법) &lt;법률 제8974호, 2008.3.21&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p>제2조부터 제12조까지 생략</p> <p>제13조(다른 법률의 개정) ① 생략</p> <p>② 건축물의분양에 관한법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제1항 각 호 외의 부분 중 "건축법 제8조"를 "「건축법」 제11조"로 하고, 같은 항 제1호 중 "건축법 제73조"를 "「건축법」 제84조"로 한다.</p> <p>제4조제1항제1호 중 "건축법 제16조"를 "「건축법」 제21조"로 한다.</p> <p>제5조제1항 중 "건축법 제8조"를 "「건축법」 제11조"로 한다.</p> <p>③부터 ⑦까지 생략</p> <p>제14조 생략</p> <p>부칙 &lt;법률 제9060호, 2008.3.28&gt;</p>	<p>양을 신고하는 부분부터 적용한다.</p> <p>제3조(거주자 우선 분양분에 관한 특례) 이 영 시행 후 제9조의2제2항 각 호의 개정규정에 따라 특별시장·광역시장 또는 데도시의 시장이 관할 지역에서 분양하는 건축물의 우선 분양분을 정할 때까지 그 우선 분양분에 관하여는 제9조의2제2항 각 호의 개정규정에 따른 우선 분양분의 최대한도를 적용한다.</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제21696호, 2009.8.18&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(경과조치 등) ① 이 영 시행 전의 위반행위에 대한 과태료의 부과는 종전의 규정에 따른다.</p> <p>② 별표의 개정규정에 따라 위반행위의 횟수에 따른 과태료 부과기준을 적용하는 경우 이 영 시행 후에 최초로 행한 위반행위를 1회 위반행위로 본다.</p>	<p>부칙 &lt;국토교통부령 제150호, 2014.12.3.&gt;</p> <p>이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;국토교통부령 제169호, 2014.12.31.&gt;</p> <p>이 규칙은 2015년 1월 1일부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;국토교통부령 제213호, 2015.7.1.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 규칙은 2015년 7월 1일부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법령의 개정) ① 생략</p> <p>② 건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제2호를 다음과 같이 한다.</p> <p>2. 「주택도시보증공사」 제16조에 따른 주택도시보증공사</p> <p>③부터 ⑩까지 생략</p> <p>제3조 생략</p>

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> &lt;법률 제9593호, 2009.4.1&gt;</p> <p>①(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>②(경과조치) 이 법 시행 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.</p> <p><b>부칙</b> &lt;법률 제9857호, 2009.12.29&gt;</p> <p>이 법은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> (산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률) &lt;법률 제10252호, 2010.4.12&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p><b>제2조</b>부터 <b>제5조</b>까지 생략</p> <p><b>제6조(다른 법률의 개정)</b> ① 건축물의 분양에</p>	<p><b>부칙</b> (한국토지주택공사법 시행령) &lt;대통령령 제21744호, 2009.9.21&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 영은 2009년 10월 1일부터 시행한다.</p> <p><b>제2조</b> 및 <b>제3조</b> 생략</p> <p><b>제4조(다른 법령의 개정)</b> ①부터 ④까지 생략</p> <p>⑤ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제6조제1항제1호 중 “「대한주택공사법」에 의한 대한주택공사(이하 “대한주택공사”라 한다), 「한국토지주택법」에 의한 한국토지공사(이하 “한국토지공사”라 한다)”를 “「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)”로 하고, 같은 조 제2항제1호 중 “대한주택공사·한국토지공사”를 “한국토지주택공사”로 한다.</p> <p>⑥부터 ⑭까지 생략</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. 제3조제2항제2호를 다음과 같이 한다.</p> <p>2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터 ②부터 ⑮까지 생략</p> <p><b>부칙</b> &lt;법률 제10462호, 2011.3.9&gt;</p> <p>이 법은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> (부동산등기법) &lt;법률 제10580호, 2011.4.12&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p><b>제2조 및 제3조 생략</b></p> <p><b>제4조(다른 법률의 개정)</b> ① 건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다. 제5조제2항 본문 중 "등기부 등본"을 "등기 사항증명서"로 한다. ②부터 ④까지 생략</p>	<p><b>제5조 생략</b></p> <p><b>부칙</b> (전자정부법 시행령) &lt;대통령령 제22151호, 2010.5.4&gt;</p> <p><b>제1조(시행일)</b> 이 영은 2010년 5월 5일부터 시행한다.</p> <p><b>제2조 및 제3조 생략</b></p> <p><b>제4조(다른 법령의 개정)</b> ①부터 ⑩까지 생략 ⑪ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다. 제7조제1항 각 호 외의 부분 후단 중 "「전자정부법」 제21조제1항"을 "「전자정부법」 제36조제1항"으로 한다. ⑫부터 ⑳까지 생략</p> <p><b>부칙</b> (행정정보의 공동이용 및 문서감축을 위한 경제교육지원법 시행령 등 일부개정령) &lt;대통령령 제22467호, 2010.11.2&gt;</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제5조 생략</p> <p><b>부칙</b> (건설산업기본법) &lt;법률 제10719호, 2011.5.24&gt;</p>	<p>이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> (은행법 시행령) &lt;대통령령 제22493호, 2010.11.15&gt;</p>	
<p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법률의 개정) ① 생략</p> <p>② 건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제5항 중 "「건설산업 기본법」 제2조제5호의"를 "「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른"으로 한다.</p> <p>③부터 ⑨까지 생략</p>	<p>제1조(시행일) 이 영은 2010년 11월 18일부터 시행한다.</p> <p>제2조 및 제3조 생략</p> <p>제4조(다른 법령의 개정) ①부터 ⑤까지 생략</p> <p>⑥ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제1항제2호 중 "금융기관"을 "은행"으로 한다.</p> <p>⑦부터 ⑮까지 생략</p> <p>제5조 생략</p>	
<p><b>부칙</b> &lt;법률 제11467호, 2012.6.1&gt;</p> <p>이 법은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p><b>부칙</b> &lt;법률 제11690호, 2013.3.23&gt;</p>	<p><b>부칙</b> (보험업법 시행령) &lt;대통령령 제22637호, 2011.1.24&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 영은 2011년 1월 24일부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p>	



건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제1조(시행일) ① 이 법은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>② 생략</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법률의 개정) ①부터 ⑥까지 생략</p> <p>⑦ 건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제7조제2항 및 제3항 중 "국도해양부령"을 각각 "국도교통부령"으로 한다.</p> <p>제9조의2제1항·제3항 및 제4항 중 "국도해양부장관"을 각각 "국도교통부장관"으로 한다.</p> <p>⑧부터 ⑩까지 생략</p> <p>제7조 생략</p> <p>부칙 &lt;법률 제13805호, 2016.1.19&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 2016년 8월 12일부터 시행한다.</p> <p>제2조부터 제20조까지 생략</p>	<p>제2조부터 제21조까지 생략</p> <p>제22조(다른 법령의 개정) ① 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제4조제1항제1호 중 "「보험업법」 제2조제5호의 규정에 의한"을 "「보험업법」 제2조제6호에 따른"으로 한다.</p> <p>②부터 ⑬까지 생략</p> <p>제23조 생략</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제23069호, 2011.8.11&gt;</p> <p>이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제24443호, 2013.3.23&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. &lt;단서 생략&gt;</p> <p>제2조부터 제5조까지 생략</p> <p>제6조(다른 법령의 개정) ①부터 ⑥까지 생략</p> <p>⑦ 건축물의 분양에 관한 법률 시행령</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
<p>제21조(다른 법률의 개정) ①부터 ⑤까지 생략</p> <p>⑥ 건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제6조의2제1항 전단 및 제6조의3제1항 후단 중 "「주택법」 제41조"를 각각 "「주택법」 제63조"로 한다.</p> <p>⑦부터 ⑧까지 생략</p> <p>제22조 생략</p>	<p>건축물의 분양에 관한 법 시행령</p> <p>일부를 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제3조제2항제4호, 제4조제1항제3호, 같은 조 제2항제3호, 제7조제2항, 제8조제1항제15호 및 제9조제2항 각 호 외의 부분 후단 중 "국토해양부령"을 각각 "국토교통부령"으로 한다.</p> <p>제8조제4항 중 "국토해양부장관"을 "국토교통부장관"으로 한다.</p> <p>⑧부터 ⑩까지 생략</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제25050호, 2013.12.30.&gt;</p> <p>이 영은 2014년 1월 1일부터 시행한다.</p> <p>부칙 &lt;대통령령 제25810호, 2014.12.3.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(오피스텔의 전용면적 산정에 관한 적용례) 제9조제1항제3호의 개정규정은 이 영 시행 이후 법 제6조제1항에 따른 분</p>	

건축물의 분양에 관한 법	건축물의 분양에 관한 법 시행령	건축물의 분양에 관한 법 시행규칙
	<p>양 광고를 하는 오피스텔부터 적용한다.  제3조(적용 범위에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 법 제5조제1항에 따라 분양신고한 오피스텔에 대해서는 제2조제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.</p>	

[별표] <개정 2011.8.11>

### 과태료의 부과기준(제13조 관련)

#### 1. 일반기준

가. 위반행위의 횟수에 따른 과태료의 부과기준은 최근 3년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용한다. 이 경우 위반행위에 대하여 과태료를 부과처분한 날과 다시 같은 위반행위로 적발한 날을 기준으로 위반 횟수를 계산한다.

나. 위반행위가 둘 이상인 경우로서 그에 해당하는 각각의 처분기준이 다른 경우에는 그 중 무거운 처분기준에 따른다.

다. 허가권자는 해당 위반행위의 동기·내용 및 위반의 정도 등 다음에 해당하는 사유를 고려하여 제2호에서 정한 금액의 2분의 1의 범위에서 과태료 금액을 늘리거나 줄일 수 있다.

- 1) 위반행위가 고의나 중대한 과실이 아닌 사소한 부주의 또는 오류로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반의 내용·정도가 경미하여 분양받은 자에게 미치는 피해가 적다고 인정되는 경우
- 3) 위반행위자가 처음으로 해당 위반행위를 한 경우로서, 사업을 모범적으로 경영한 사실이 인정되는 경우

#### 2. 개별기준

(단위: 만원)

위반행위	근거 법조문	과태료 금액		
		1회	2회	3회 이상
가. 법 제8조를 위반하여 분양대금을 받은 경우	법 제12조제1항 제1호	2,000	5,000	10,000
나. 법 제9조제2항을 위반하여 공표를 하지 않은 경우	법 제12조제1항 제2호	2,000	5,000	10,000
다. 법 제9조제3항을 위반하여 공표 내용을 알리지 않은 경우	법 제12조제1항 제2호	1,000	2,000	5,000

## 분양신고서

(앞쪽)

접수번호	접 일 수	처리기간	접수일부터 5일 이내
분양 사업자	성명(사업자명)	생년월일(사업자등록번호)	
	주소	(전화번호: )	
시공사	상호명	대표자	
	국적 또는 소속 국가명	법인등록번호	
	주소	(전화번호: )	

**분양 개요**

대지 위치

건축물 명칭	분양대상 연면적		
건축허가 현황	허가 번호	착공 신고일	
	대지면적(㎡)	용적률(%)	건폐율(%)
	주 용 도	층 수	동 수
건축공사 공정 현황	%(전체 건축공사 중 공정)		

분양 현황	분양 대상	※ 해당하는 항목에 "√"표시를 하시기 바랍니다. [ ] 전체 분양 [ ] 일부 분양([ ]층별, [ ]동별)		
	분양대상 층수	[ ] 전체 층 [ ] 일부 층(○○층~○○층)		
	분양 구획 수	분양용도	※ 층별로 적으시기 바랍니다.	
	분양 기 간	-	추 첨 일	계 약 일
	분양대금 납부시기		계약금( ), 중도금( ), 잔금( )	

신탁 등 현황	구 분	※ 해당하는 항목에 "√"표시를 하시기 바랍니다. [ ] 신탁 [ ] 분양보증 [ ] 연대보증		
	기 관 명	법인(사업자)등록번호	주 소	전화번호
	공증일(연대보증 시)			

「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조제2항 및 같은 법 시행령 제7조제1항에 따라 위와 같이  
분양 신고서를 제출합니다.

년      월      일

신고인(분양사업자)

(서명 또는 인)

**특별시장·광역시장**  
**특별자치시장·특별자치도지사,**      귀하  
**시장·군수·구청장**

첨부서류	뒤쪽 참조	수수료 없음
------	-------	--------

210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

신고인 제출서류	1. 신탁계약서 및 대리사무계약서 또는 분양보증서의 사본(「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조 제1항제1호에 따라 착공신고 후에 분양을 하는 경우로 한정합니다) 2. 연대보증서 및 「건축법」 제25조에 따라 지정된 공사감리자의 공정확인서(「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제2호에 따라 골조공사의 3분의 2 이상을 완료한 후에 분양을 하는 경우로 한정합니다) 3. 분양 광고안
담당 공무원 확인사항	건축물을 건축할 대지의 토지 등기사항증명서

신고 안내

제출하는 곳	처리기관 (특별시·광역시, 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구)	처리부서	건축 허가부서
--------	---	------	---------

처리절차



신청인

처리기관  
(특별시·광역시, 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구)

적용범위

「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조	<p>1. 분양신고 대상 건축물 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축해야 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인(이하 "사용승인"이라 한다) 전에 분양하는 건축물 가. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 나. 오피스텔(「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 일반업무시설인 오피스텔을 말한다. 이하 같다)로서 20실(室) 이상인 것 다. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 것 라. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)</p> <p>2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 건축물은 분양신고 대상에서 제외한다. 가. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설 나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터 다. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 라. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 마. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물 바. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물</p>
--	---

벌칙 규정

「건축물의 분양에 관한 법률」 제10 조 제1항	분양신고를 하지 않거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 분양신고를 하고 건축물을 분양한 자는 3년 이하의 징역 또는 3억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.
「건축물의 분양에 관한 법률」 제10 조제2항	다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. 1. 분양신고의 수리사실을 통보받지 않고 분양 광고를 하거나 공개모집이 아닌 방법으로 분양받을 자를 모집한 자 2. 공개추첨의 방법에 따르지 않고 분양받을 자를 선정한 자 3. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제4항 또는 제5항 후단을 위반하여 분양계약을 체결한 자 4. 거주자 우선 분양을 위반하여 분양한 분양사업자 5. 전매행위 제한을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자 6. 분양받은 자 전원에게 동의를 받지 않거나 알리지 아니하고 설계변경을 한 자
「건축물의 분양에 관한 법률」 제10 조제3항	「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의2제1항 후단을 위반하여 분양광고를 한 분양사업자는 1억원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

제 호

## 분양신고 확인증

분양사업자 (사업자명)		생년월일 (사업자등록번호)	년 월 일 -
대지위치		전화번호	
건축물명칭		주용도	
분양구획수		분양용도	
신탁계약, 분양보증 또는 연대보증 기관	기관명	주소	전화번호

귀하께서 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제7조제2항에 따라 제출하신 분양신고서를 검토한 결과 다음과 같이 분양신고 확인증을 발급합니다.

년 월 일

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사  
시장·군수·구청장

직인





---

## 분양사업장 설치기준

---



# 분양사업장 설치기준

건설교통부고시 제2005-113호(2005.5.17 제정)  
국토해양부 고시 제2009-1070호(2009.11.12 일부개정)  
국토해양부 고시 제2012-757호(2012.11.1 일부개정)

**제1조(목적)** 이 기준은 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제8조제4항에 따른 분양사업장의 설치기준에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용대상)** 이 기준은 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조 각 호에 해당하는 건축물의 분양사업자가 분양을 촉진하기 위하여 설치하는 분양사업장(이하 “분양사업장”이라 한다)에 적용한다.

**제3조(분양사업장의 형식)** 분양사업장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 형식으로 설치할 수 있다.

1. 기존 건축물안에 설치
2. 가설건축물 설치
3. 인터넷 등 전자매체 활용

**제4조(분양사업장의 구조)** ① 분양사업장의 주 출입구 또는 인터넷 메인 페이지에 “(분양신고확인증에 기입되어 있는 건축물 명칭), 분양사업장(분양신고 번호 및 일자)”를 부착 또는 표시하여야 한다.

② 분양사업장은 분양사업외의 다른 용도와 같이 사용할 수 없다.

③ 제3조제2호의 형식으로 설치하는 분양사업장은 다음 각 호의 기준을 모두 적합하여야 한다.

1. 인접대지의 경계선으로부터 3미터 이상 이격(離隔)하여 건축할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1미터 이상으로 이격(離隔)하여 건축할 수 있다.

가. 분양사업장의 외벽과 처마가 내화(耐火)구조 또는 불연(不煙)재료인 경우  
나. 도로·공원·광장 등 건축이 금지된 공지인 인접대지에 접하고 있는 경우

2. 외부로 직접 대피할 수 있는 출구를 1개소 이상 설치할 것

3. 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항에 따라 고시된 화재안전기준에 적합한 능력단위 1 이상의 소화기 2개 이상을 배치할 것

4. 외부구조나 광고물 등은 도시미관을 해치지 아니할 것

**제5조(게시사항 등)** ① 분양사업장에는 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제8조제1항 각 호의 사항을 게시하여야 한다.

② 「건축법 시행규칙」 별표 2(다만, 평면도의 표시하여야 할 사항란 중 1층 및 기준층 평면도는 각층 평면도로 한다)에 따른 분양건축물의 설계도서를 비치하여 일반인이 자유롭게 열람할 수 있도록 하여야 한다.

**제6조(설치시기)** ① 분양사업장은 영 제7조제2항에 따른 분양신고확인증이 교부된 후에 설치할 수 있다.

② 분양사업자는 분양사업장을 설치한 경우 「건축법」 제11조에 따른 건축허가권자에게 다음 각 호의 사항을 포함하여 설치사실을 신고하여야 한다.

1. 분양신고확인증 사본
2. 기존건축물, 가설건축물 또는 인터넷 웹사이트 등 분양사업장 형식
3. 소재지 및 규모(기존건축물 또는 가설건축물 형식인 경우에 한한다)
4. 설치한 날 및 존치(存置)예정기간
5. 이 기준에 적합하게 설치되었다고 「국가기술자격법」에 따른 건축분야 기술사·기사 또는 「건축사법」에 따른 건축사가 인정한 확인서(가설건축물 형식으로 설치된 것에 한한다)

③ 분양사업자는 존치(存置)예정기간이 만료되거나 분양계약이 완료되는 경우 6개월 이내에 분양사업장을 철거하여야 한다.

**제7조(오피스텔에 대한 특례)** 법 적용대상인 오피스텔의 경우 이 기준뿐 아니라 「주택법」 제38조의3에서 정한 건본주택 건축기준에도 적합하게 분양사업장을 설치 및 유지관리하여야 한다.

**제8조(재검토 기한)** 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령훈령 제 248호)에 따라 이 고시 발령 후의 법령이나 현실여건의 변화 등을 검토하여 이 고시의 폐지, 개정 등의 조치를 하여야 하는 기한은 2015년 8월24일까지로 한다.

## 부 칙 (2005.5.17)

- ①(시행일) 이 기준은 고시한 날부터 시행한다.
- ②(적용례) 이 기준은 이 기준 시행후 최초로 법 제5조의 규정에 의하여 분양신고한 것부터 적용한다.
- ③(일반적 경과조치) 이 기준 시행 당시 투기과열지구안에서 「건축법」 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물(30실 이상인 경우에 한한다)을 건설·공급하기 위하여 종전의 「주택 공급에 관한 규칙 제8조의2의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장으로부터 입주자모집승

인을 신청한 것에 대하여는 「건본주택 건축기준」을 적용한다.

부 칙 (2009.11.12)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다

부 칙 (2012.11.1)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.

부 칙 (2015.09.23)

이 고시는 고시한 날부터 시행한다.