

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

(한민수의원 대표발의)

| | |
|----------|------|
| 의안 번호 | 5311 |
|----------|------|

발의연월일 : 2024. 11. 6.

발 의 자 : 한민수 · 이기현 · 박정하
민병덕 · 박홍배 · 홍기원
황 희 · 송옥주 · 이연희
임오경 · 박희승 · 황정아
한준호 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물의 분양 절차 및 방법을 규정하고 있고, 이 법이 적용되는 건축물의 범위에 대해서는 주택 등을 제외한 일정 규모 이상의 건축물·오피스텔 및 생활숙박시설 등으로 한정하고 있음.

그런데 이 법이 적용되는 건축물의 경우에도 주택과 같이 분양대행업이 성행하고 있는 가운데 분양사업자와 대행자 간 분쟁이나 책임 전가 등으로 수분양자 피해가 발생하고 있음에도 불구하고 주택과 달리 분양대행 관련 현행 규정이 미비하여 분양대행업을 관리·감독하는데 한계가 있다는 지적이 있음.

한편, 거짓·과장된 판촉·광고, 분양 강요 등으로 부당하게 분양계약을 체결하는 경우가 다수 발생하고 있음에도 불구하고 이를 규제할 법적 근거가 미비하여 관련 피해 예방에 한계가 있다는 지적도 있음.

이에 분양 건축물에 대한 분양대행 규정을 마련하는 한편, 거짓·과장된 관측·광고 및 분양 강요 등에 대한 금지·제재 규정을 마련함으로써 수분양자 보호 및 건전한 분양 질서 확립에 이바지하려는 것임(안 제6조의3 및 제6조의4 신설 등).

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제3항 중 “제6조의3”을 “제6조의5”로 한다.

제6조의3 및 제6조의4를 각각 제6조의5 및 제6조의6으로 하고, 제6조의3 및 제6조의4를 각각 다음과 같이 신설하며, 제6조의6(중전의 제6조의4)제2호 중 “제6조의3”을 “제6조의5”로 한다.

제6조의3(건축물의 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우에는 건축물의 분양업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 분양사업자가 동·호수 등을 지정하여 분양받을 자를 선정하는 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자
2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자

5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자

③ 분양사업자는 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육을 받도록 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

제6조의4(분양사업자 등의 의무) ① 분양사업자 및 분양대행자는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위

2. 다른 사람으로 하여금 그릇된 판단을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위

② 누구든지 분양사업자 및 분양대행자에게 제1항 각 호의 행위를 하도록 강요하여서는 아니 된다.

제10조제2항에 제4호의2 및 제4호의3을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제5호 중 “제6조의3”을 “제6조의5”로 한다.

4의2. 제6조의4제1항을 위반하여 같은 조 같은 항 제1호 또는 제2호

에 해당하는 행위를 한 자

4의3. 제6조의4제2항을 위반하여 같은 조 제1항제1호 또는 제2호에

해당하는 행위를 하도록 강요한 자

제12조제2항 및 제3항을 각각 제5항 및 제6항으로 하고, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제5항까지”로 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조의4제1항을 위반하여 같은 조 같은 항 제3호에 해당하는 행위를 한 자

2. 제6조의4제2항을 위반하여 같은 조 제1항제3호에 해당하는 행위를 하도록 강요한 자

③ 제6조의3제2항을 위반하여 건축물의 분양 업무를 대행하게 한 자에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

④ 제6조의3제3항을 위반하여 교육을 받게 하지 아니한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축물의 분양업무의 대행에 관한 적용례) 제6조의3제2항 및 제

3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 분양사업자가 제5조에 따른 분양신고를 하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제3조(적용 범위) ①·② (생략) | 제3조(적용 범위) ①·② (현행과 같음) |
| 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 <u>제6조의3제3항</u> 및 <u>제10조제2항제5호</u> 를 적용한다. | ③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제6조의5</u> ----- ----- -----. |
| <u><신 설></u> | <u>제6조의3(건축물의 분양업무의 대행)</u> ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요한 경우에는 건축물의 분양업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다. ② 제1항에도 불구하고 분양사업자가 동·호수 등을 지정하여 분양받을 자를 선정하는 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당 |

하는 자(이하 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자

2. 「건설산업기본법」 제2조제7호에 따른 건설사업자로서 대통령령으로 정하는 자

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자

4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자

5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 대통령령으로 정하는 자

③ 분양사업자는 분양대행자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 실시하는 교육을 받도록 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

제6조의4(분양사업자 등의 의무)

① 분양사업자 및 분양대행자

<신 설>

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p><u>는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.</u></p> <p>1. <u>거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위</u></p> <p>2. <u>다른 사람으로 하여금 그릇된 판단을 하게 할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위</u></p> <p>3. <u>상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 건축물을 분양받도록 강요하는 행위</u></p> <p>② <u>누구든지 분양사업자 및 분양대행자에게 제1항 각 호의 행위를 하도록 강요하여서는 아니 된다.</u></p> |
| <u>제6조의3(분양 건축물의 전매 행위 제한) (생략)</u> | <u>제6조의5(분양 건축물의 전매 행위 제한) (현행 제6조의3과 같음)</u> |
| <u>제6조의4(분양 건축물의 계약 취소) 허가권자 또는 분양사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양받은</u> | <u>제6조의6(분양 건축물의 계약 취소)</u> ----- ----- ----- |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>자와의 계약을 취소할 수 있다.</p> <p>1. (생 략)</p> <p>2. 제6조의3제1항 또는 제2항을 위반하여 전매한 경우</p> <p>제10조(벌칙) ① (생 략)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. ~ 4. (생 략)</p> <p><신 설></p> <p><신 설></p> <p>5. 제6조의3제1항부터 제3항까지의 규정을 위반하여 전매한 자 및 이의 전매를 알선한 자</p> <p>6. (생 략)</p> <p>제12조(과태료) ① (생 략)</p> <p><신 설></p> | <p>-----.</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. 제6조의5-----</p> <p>-----</p> <p>제10조(벌칙) ① (현행과 같음)</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>4의2. 제6조의4제1항을 위반하여 같은 조 같은 항 제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 한 자</p> <p>4의3. 제6조의4제2항을 위반하여 같은 조 제1항제1호 또는 제2호에 해당하는 행위를 하도록 강요한 자</p> <p>5. 제6조의5-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>6. (현행과 같음)</p> <p>제12조(과태료) ① (현행과 같음)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 5천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제6조의4제1항을 위반하여</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><신 설></p> <p><신 설></p> <p>② (생 략)</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 과 태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관 또 는 허가권자가 부과·징수한다.</p> | <p><u>같은 조 같은 항 제3호에 해 당하는 행위를 한 자</u></p> <p>2. <u>제6조의4제2항을 위반하여 같은 조 제1항제3호에 해당하 는 행위를 하도록 강요한 자</u></p> <p>③ <u>제6조의3제2항을 위반하여 건축물의 분양 업무를 대행하 게 한 자에게는 2천만원 이하 의 과태료를 부과한다.</u></p> <p>④ <u>제6조의3제3항을 위반하여 교육을 받게 하지 아니한 자에 게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.</u></p> <p>⑤ (현행 제2항과 같음)</p> <p>⑥ <u>제1항부터 제5항까지</u>----- ----- ----- ----- -.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|