



건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙 (약칭: 건축물분양법 시행규칙)

[시행 2021. 11. 2.] [국토교통부령 제909호, 2021. 11. 2., 일부개정]

국토교통부 (부동산개발산업과) 044-201-3445, 3454

제1조(목적) 이 규칙은 「건축물의 분양에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[전문개정 2011. 8. 11.]

제2조(대리사무계약의 내용) 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제3조제2항제4호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2021. 5. 14.>

1. 계약금을 포함한 분양대금의 수납·관리 등
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
- 2의2. 건축공사가 6개월 이상 중단되거나 영 제8조제1항제10호에 따른 준공예정일부터 6개월 이상 준공이 지연되는 경우 공사의 이행 방법에 관한 사항
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 분양사업자의 사업을 감독할 권한, 분양사업자가 신탁업자에게 자료를 제출할 의무 등
4. 자금 집행순서 및 시공사에 공사비를 지급하는 방법·시기
5. 분양계약의 관리
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
7. 분양받은 자를 위한 공사 진척 사항의 열람 및 게시 방법
8. 그 밖에 신탁업자와 분양사업자가 협의하여 정한 사항

[전문개정 2011. 8. 11.]

제3조(분양보증을 할 수 있는 금융기관 등) 영 제4조제1항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 7. 1.>

1. 「건설산업기본법」 제54조에 따라 설립된 공제조합
2. 「주택도시보증법」 제16조에 따른 주택도시보증공사

[전문개정 2011. 8. 11.]

제4조(보증업무의 수행 등) 영 제4조제2항제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 보증의 이행과 관련된 업무”란 사용승인의 신청, 계약금을 포함한 분양대금의 수납·관리 등 보증의 이행과 관련된 업무를 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2011. 8. 11.]

제5조(분양신고서 등) ① 영 제7조제1항에 따른 분양신고서는 별지 제1호서식과 같다.

② 영 제7조제3항에 따른 분양신고확인증은 별지 제2호서식과 같다. <개정 2019. 10. 10.>

[전문개정 2011. 8. 11.]

제6조(분양 광고) 영 제8조제1항제16호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 1. 22., 2019. 10. 10.>

1. 분양대금의 납부시기
2. 청약신청금 납부금액, 납부방법 및 환불시기

[전문개정 2011. 8. 11.]

제7조(분양계약서) ① 영 제9조제1항제3호의2에서 “국토교통부령으로 정하는 건축 평면도”란 「건축법 시행규칙」 별표 2에 따른 평면도(「건축법」 제16조에 따라 변경된 경우 변경된 것을 말한다)를 말한다. <개정 2021. 11. 2.>
 ② 영 제9조제1항제9호의3에서 “국토교통부령으로 정하는 서식”이란 별지 제2호의2서식의 생활숙박시설 관련 확인서를 말한다. <신설 2021. 11. 2.>
 [본조신설 2020. 2. 21.]

제8조(설계의 변경) ① 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제7조제1항에 따른 분양받은 자의 동의는 다음 각 호의 방법으로 하여야 한다.
 1. 서면동의의 방법으로 할 것. 이 경우 분양받은 자의 주소 또는 거소(居所)가 분명하지 아니하거나 그 밖의 사유로 동의를 받기 어려울 때에는 허가권자에게 그 사유를 증명하는 서류를 제출하여야 한다.
 2. 동의를 구하기 전에 해당 설계변경을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 「우편법 시행규칙」 제25조 제1항제4호가목에 따른 내용증명(이하 “내용증명”이라 한다) 우편으로 보내거나 직접 내줄 것
 ② 법 제7조제2항에서 “국토교통부령으로 정하는 설계변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2020. 2. 21.>
 1. 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 아니하는 범위에서 내부구조의 위치변경(변경되는 부분의 면적이 건축허가를 받은 연면적의 3퍼센트 이상인 경우로 한정한다)
 2. 분양받은 자의 분양면적을 변경하지 아니하는 건축물의 배치 조정
 3. 공사감리자가 건축허가를 받을 당시의 재료와 동등하거나 그 이상이라고 판단한 내장재료 및 외장재료의 변경
 4. 주된 건축물이 아닌 부속 건축물 및 그 용도의 변경. 다만, 위치변경은 제외한다.
 5. 구분소유되는 분양구획의 용도변경(「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로 변경되는 경우로 한정한다)
 6. 연면적이 10퍼센트 미만으로 증감(增減)되는 경우
 7. 영 제10조제2호 단서에 해당하는 경우
 ③ 법 제7조제2항에 따른 분양받은 자에 대한 통보는 다음 각 호의 방법으로 하여야 한다.
 1. 설계변경 신청일 10일 전까지 통보할 것
 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 통보사실과 통보내용을 증명하는 서류를 제출하여야 한다.
 3. 통보내용에는 해당 설계변경을 한 건축사의 도장이 찍힌 관련 도서와 설명서를 포함할 것
 [전문개정 2011. 8. 11.]

제8조의2(조사공무원의 증표) 법 제9조의3제2항에 따른 증표는 별지 제3호서식과 같다.
 [본조신설 2018. 1. 22.]

제9조(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 2년마다(매 2년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.
 1. 제8조제1항에 따른 분양받은 자의 동의 방법: 2015년 1월 1일
 2. 제8조제2항에 따른 분양받은 자에 대한 통보 대상 설계 변경의 종류: 2015년 1월 1일
 3. 제8조제3항에 따른 분양받은 자에 대한 통보 방법: 2015년 1월 1일
 [본조신설 2014. 12. 31.]

부칙 <제909호, 2021. 11. 2.>

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.