
 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 5. 11(화) / 총 3매(본문3)	
담당 부서 부동산개발 정책과	담당자	과장 이주열, 사무관 임정록, 주무관 심유나 ☎ (044) 201-3455, 3436	
보도일시	2021년 5월 12일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 11.(화) 11:00 이후 보도 가능		

분양절차를 합리적으로 개선하여 수분양자의 권리를 강화하겠습니다

- 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령·시행규칙 개정안 입법예고 -

- 앞으로 생활숙박시설 분양사업자는 분양단계부터 이 시설이 용도 변경 없이 주거용으로 사용할 수 없으며, 숙박업 신고대상이라는 사실을 수분양자에게 반드시 안내하여야 한다.
 - 아울러, 수분양자는 분양계약을 체결할 때에 이러한 사실에 대해 안내받았음을 확인하는 증명서를 작성해야 한다.
- 국토교통부(장관 직무대행 윤성원)는 위와 같은 내용을 담은 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정안을 5.13일부터 6.21일까지 입법예고한다고 밝혔다.

■ 생활숙박시설의 불법 주택전용 방지

- 그동안 생활숙박시설은 주거용으로 무단사용되면서 인접 지역의 학교 과밀화, 교통혼잡과 주차난 가중으로 인근 주민과 갈등을 빚거나 이로 인해 민원이 생기는 경우가 있었다.
- 반면에 일부 수분양자들은 생활숙박시설 분양 당시에 이런 사실을 충분히 안내받지 못했음에도 불구하고, 불법 용도변경이나 숙박업을 신고하지 않은 것을 제재*하는 것에 대해 불만을 제기하기도 하였다.

* 「건축법」 또는 「공중위생관리법」을 위반할 경우의 제재

구분	「건축법」상 건축물 용도 위반	「공중위생관리법」상 신고 위반
제재	· 불법 용도변경 관련 시정명령 미이행 시 시가표준액 10/100 범위 내 이행강제금	· 숙박업 미신고자에게 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

- 이러한 문제를 해결하기 위해 생활숙박시설에 대하여 분양단계부터 건축물 용도 등에 대한 안내를 강화하고, 수분양자가 이를 확인하도록 하는 절차를 마련하게 되었다.

2 건축물 수분양자가 분양계약을 해제할 수 있는 사유 확대

- 건축물 수분양자가 이미 체결한 분양계약을 해제할 수 있는 분양사업자의 귀책사유를 확대한다.
 - 지금까지는 ①분양사업자가 분양광고에 대한 시·군·구청장 등 허가권자의 시정명령을 이행하지 않은 경우, ②분양절차를 위반하여 벌금형을 받은 경우, ③분양대금을 받는 시기를 어겨 과태료 처분을 받은 경우에 한하여 분양계약을 해제할 수 있었다.
 - 앞으로는 이러한 3가지 해제사유 외에도 ④분양사업자가 거짓·과장 광고로 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 따른 처분을 받은 경우,
 - ⑤그 밖에 분양사업자의 귀책사유로 인해 계약목적 달성을 수 없어 분양계약서에 해제사유*로 열거되어 있는 항목에 해당하는 경우에도 수분양자가 계약을 해제할 수 있게 된다.

* 계약이행을 기대하기 어려운 부도·파산, 입주지연, 이중분양 등과 같이 분양사업자의 귀책사유로 인하여 계약목적 달성을 수 없게 된 경우

3 공사가 중단된 분양관리신탁 사업장의 공사재개 근거 마련

- 장기간 공사가 중단·지연된 분양관리신탁 사업장에서는 신탁업자가 분양사업자의 지위를 승계하여 공사를 재개할 수 있게 된다.

- 그동안 분양관리신탁 사업장은 '토지신탁'이나 '분양보증' 사업장과 달리 사업자의 부도·파산이 아닌 공사 중단·지연으로는 공사 중인 건축물에 대한 청산이나 공사이행이 사실상 불가능하였으나,

* 「건축물의 분양에 관한 법률」상 분양사업자가 분양신고할 때에 “분양보증”과 “신탁계약(‘토지신탁’과 ‘분양관리신탁’으로 세분)” 중에서 선택

구분		책임준공 가능 여부	
		부도·파산 시	공사중단 시
분양보증		○	○
신탁계약	토지신탁	○	○
	분양관리신탁	○	×


- 앞으로는 공사가 6개월 이상 중단·지연된 사업장에서 수분양자의 80% 이상이 요청하고, 신탁업자가 이에 동의하는 경우에는 공사를 이행할 수 있게 된다.

□ 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이번 개정으로 생활숙박시설 수분양자가 시설을 적법하게 사용하게 되어 인근 주민과의 갈등을 미연에 방지할 수 있을 것으로 기대”된다면서,

○ “장기간 공사가 중단·지연된 분양관리신탁 사업장에서 공사가 재개될 수 있는 근거를 마련하는 등 수분양자의 피해 예방과 권리 보호도 강화할 수 있게 될 것”이라고 밝혔다.

□ 「건축물의 분양에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙의 일부개정안에 대해 의견이 있는 경우 2021년 5월 13일부터 6월 21일 사이에 국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>), 우편 또는 팩스 등을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (우) 30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동 국토교통부 부동산개발정책과 / 팩스 : 044-201-5661

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