

1. 개정이유

숙박업의 시설기준이 「공중위생관리법 시행규칙」 개정으로 더욱 구체적으로 규정됨에 따라 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 적용범위에 이를 반영하고자 함

「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 신탁업자의 대리사무계약에 분양관리신탁 사업장의 공사가 중단된 경우 신탁업자가 분양사업자의 지위를 승계하는 요건 등을 마련하고자 함

생활숙박시설은 「건축법」 및 「공중위생관리법」에 따라 용도변경 없이 주거용으로 사용할 수 없으며 숙박업 신고를 하여야 함에도 불구하고 주택으로 불법 전용하면서 숙박업 신고도 하지 않는 경우가 많은 실정임

따라서 생활숙박시설은 주거용으로 사용하여서는 아니되는 점과 숙박업 신고 대상 시설인 점 등에 대하여 동 시설을 분양하는 단계에서부터 명확하게 안내하도록 하고자 하며, 이에 대하여 분양받은 자가 안내받고 확인하였다는 사실을 증명하는 서류를 분양계약서에 첨부하게 하고, 생활숙박시설에 대한 건축물 사용승인을 신청할 때에 승인권자에게 제출하도록 하고자 함

분양사업자의 귀책사유로 인하여 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 체결한 분양계약을 지속하기 어려운 경우에 분양받은 자가 해당 계약을 해제할 수 있는 사유를 확대하여 명확하게 규정함으로써 건축물을 분양받은 자의 권리보호를 강화하고자 함

아울러 이미 삭제된 조항을 인용하고 있는 조문을 바로잡고자 함

2. 주요내용

가. 「공중위생관리법 시행규칙」 개정으로 숙박업 시설기준이 ‘객실 수가 30실 이상’이거나 ‘영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상’이어야 하도록 규정됨에 따라 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」의 적용범위 규정에 반영 (안 제2조 제1호 내지 제2호 개정)

나. 대리사무계약 내용에 오피스텔·상가 등 분양관리신탁 분양사업장이 공사 중단·지연이 6개월 이상 지속되는 경우 공사 이행 방법을 포함 하도록 하고, 분양받은 자의 100분의 80 이상이 신탁업자에게 분양사업자의 지위 승계 및 공사이행을 요청하고 신탁업자가 동의하는 경우 공사를 이행할 수 있도록 함 (안 제3조제2항 제4호 신설)

다. 분양광고에 생활숙박시설은 「건축법」에 따라 주거용도로 사용할 수 없는 건축물이며, 「공중위생관리법」에 따라 숙박업 신고 대상 시설임을 안내하도록 규정 (안 제8조 제1항 제5호의4 신설)

라. 생활숙박시설에 한하여 분양계약서에 포함할 사항으로 「공중위생관리법」에 따른 숙박업 신고를 하여야 하는 점 및 「건축법」에 따른 주거용으로 사용하여서는 아니되는 점 등을 분양받은 자가 확인하였음을 증명하는 사항을 추가하도록 규정 (안 제9조 제1항 제9호의3 신설)

마. 분양받은 자가 분양계약을 해제할 수 있는 열거 사항에 「표시·광고

의 공정화에 관한 법률」 위반으로 처분을 받은 경우 및 그 밖에 분양사업자의 귀책사유로 인한 경우로서 분양계약서에 계약목적을 달성할 수 없어 계약해제 사유로 열거되어 있는 항목을 추가하여 분양사업자의 귀책사유를 확대 (안 제9조 제1항 라목 내지 마목 신설)

바. 거주자 우선 분양 기준을 규정한 영 제9조의2 중 제1항이 삭제됨에 따라, 같은 조 제2항 제1호 내지 제2에서 인용 중인 ‘제1항 각 호’ 문구를 삭제 (안 제9조의2 제2항 제1호 내지 제2호 개정)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 생략
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당 사항 없음
- 라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

대통령령 제 호

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부개정령안

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 각 목 외의 부분을 다음과 같이 한다.

「건축법 시행령」 별표1제14호나목2)에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)로서 30실(室) 이상인 것

제2조제1호가목 및 나목을 각각 삭제하고, 같은 조 제2호 및 제3호를 각각 제3호 및 제4호로 하며, 같은 조에 제2호를 다음과 같이 신설한다.

2. 「건축법 시행령」 별표1제15호가목에 따른 생활숙박시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 객실수가 30실(室) 이상으로 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고 대상인 것

나. 숙박업 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상으로

「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고 대상인 것

제3조제2항제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 공사 중단·지연 상태가 6개월 이상 지속되는 경우 해당 건축물의 공사 이행 및 분양사업자 지위 승계 방법 등에 관한 사항(지위승계는 분양받은 자의 100분의 80 이상에 해당 하는 자가 신탁업자에게 분양사업자의 지위 승계 및 공사 이행을 요청하고 신탁업자가 이에 동

의하는 경우로 한정한다)

제8조제1항에 제5호의4를 다음과 같이 신설한다.

5의4. 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고를 하여야 한다는 점 및 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 없이는 주거용으로 사용할 수 없다는 점 등에 관한 사항(건축물이 생활숙박시설인 경우로 한정한다.)

제9조제1항에 제9호의3을 다음과 같이 신설한다.

9의3. 분양받은 자가 국토교통부령으로 정하는 서식에 따라 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고를 하여야 한다는 점 및 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 없이는 주거용으로 사용할 수 없다는 점 등을 확인 및 증명하는 것에 관한 사항(분양건축물이 생활숙박시설인 경우로 한정한다.)

제9조제1항제11호에 라목 및 마목을 각각 다음과 같이 신설한다.

라. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 위반으로 처분을 받은 경우

마. 그 밖에 분양사업자의 귀책사유로 인하여 계약목적을 달성할 수

없어 분양계약서에 계약해제 사유로 열거되어 있는 항목

제9조의2제2항제1호가목 및 나목 중 “제1항 각 호의 지방자치단체”를 각각 “지방자치단체”로 한다.

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙

신·구조문대비표

현행	개정안
제2조(적용 범위) 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모”란 분양하려는 부분의 용도 및 규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.	제2조(적용 범위) ----- ----- ----- ----- ----- ----- --.
1. 건축물의 용도가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로서 30실(室) 이상인 것	1. 「건축법 시행령」 별표1제14호나목2)에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)로서 30실(室) 이상인 것
가. 「건축법 시행령」 별표1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)	<삭 제>
나. 「건축법 시행령」 별표1 제15호가목에 따른 생활숙박시설	<삭 제>
<신 설>	2. 「건축법 시행령」 별표1제15호가목에 따른 생활숙박시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것 가. 객실수가 30실(室) 이상으

현행	개정안
	로 「공중위생관리법」 제3조 제1항에 따른 숙박업 신고 대상인 것
	나. 숙박업 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상으로 「공중위생관리법」 제3조 제1항에 따른 숙박업 신고 대상인 것
2. 3. (생략)	3. 4. (현행 제2호 및 제3호와 같음)
제3조(신탁계약 및 대리사무계약 등) ① (생략)	제3조(신탁계약 및 대리사무계약 등) ① (현행과 같음)
②법 제4조제1항제1호에 따른 대리사무계약(이하 “대리사무계약”이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.	② ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
<신 설>	4. 공사 중단·지연 상태가 6개월 이상 지속되는 경우 해당 건축물의 공사 이행 및 분양사업자 지위 승계 방법 등에 관한 사항(지위승계는 분양받은 자의 100분의 80 이상에 해당하는 자가 신탁업자에게 분양사업자의 지위 승계 및 공사

현행	개정안
	<u>이행을 요청하고 신탁업자가 이에 동의하는 경우로 한정한다)</u>
4. (생략)	5. (현행 제4호와 같음)
제8조(분양 광고 등) ① 법 제6조 제2항에 따라 분양 광고에 포함해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 두 번째 이후의 분양 광고로서 광고 문구에 제2호부터 제5호까지, 제5호의2, 제6호, 제10호의2 및 제16호의 사항은 분양사업장(분양 건축물의 견본 등을 설치하고 청약 안내 등을 하는 장소)을 말한다. 이하 같다)에서 게시한다는 것을 밝히고 이를 포함하지 않을 수 있다.	제8조(분양 광고 등) ① ----- ----- ----- ----. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --.
1. ~ 5의3. (생략) <u><신설></u>	1. ~ 5의3. (현행과 같음) 5의4. 「공중위생관리법」 제3조 제1항에 따라 숙박업 신고를 하여야 한다는 점 및 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 없이는 주거용으로 사용할 수 없다는 점 등에 관한 사항 (건축물이 생활숙박시설인 경

현행	개정안
	<u>우로 한정한다.)</u>
6. ~ 16. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	6. ~ 16. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)
제9조(분양계약서) ① 법 제6조 제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. ~ 9의2. (생략) <u><신설></u>	제9조(분양계약서) ① ----- ----- ----- ----. 1. ~ 9의2. (현행과 같음) 9의3. <u>분양받은 자가 국토교통부령으로 정하는 서식에 따라 「공중위생관리법」 제3조 제1항에 따른 숙박업 신고 대상인 점 및 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 없이는 주택용도로 사용할 수 없는 점 등에 대한 확인 및 증명에 관한 사항 (분양건축물이 생활숙박시설인 경우로 한정한다.)</u>
10. · 10의2. (생략)	10. · 10의2. (현행과 같음)
11. 분양사업자가 분양대상 건축물과 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양받은 자가 분양계약을 해약(解約)할 수 있다는 사항	11. ----- ----- ----- ----- ----- ---

현행	개정안
가. ~ 다. (생략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
<u><신설></u>	<u>라. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 위반으로 처분을 받은 경우</u>
<u><신설></u>	<u>마. 그 밖에 분양사업자의 귀책사유로 인하여 분양계약서에 계약목적물 달성할 수 없어 계약해제 사유로 열거되어 있는 항목</u>
12.·13. (생략)	12.·13. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)
제9조의2(거주자 우선 분양 기준)	제9조의2(거주자 우선 분양 기준)
① 삭제	② ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ---
② 「주택법」 제63조제1항에 따라 지정된 투기과열지구 또는 같은 법 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 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.	
1. 오피스텔	1. -----

현행	개정안
가. 분양분이 100실 이상인 경우: 분양분의 100분의 10 이상 100분의 20 이하의 범위에서 <u>제1항 각 호의 지방자치단체</u> 의 장이 정하 는 비율에 해당하는 분양 분	가. ----- ----- ----- ----- <u>지방자치단체</u> ----- ----- ----- -----
나. 분양분이 100실 미만인 경우: 분양분의 100분의 10 이하의 범위에서 <u>제1항 각 호의 지방자치단체</u> 의 장이 정하는 비율에 해당하는 분양분	나. ----- ----- ----- <u>지방자치</u> <u>단체</u> ----- ----- -----
2. (생략)	2. (현행과 같음)
③ (생략)	③ (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

부동산개발정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3436