

 <b>국토교통부</b>	<b>보 도 자 료</b>	
	<b>배포일시</b>	2017. 10. 16.(월) 총 9매(본문2매, 붙임7매)
<b>담당 부서</b> 부동산개발정책과	<b>담당 자</b>	· 과장 이상훈, 사무관 황순덕, 주무관 장휘량 · ☎ (044)201-3434, 3435, 3450
<b>보 도 일 시</b>	2017년 10월 17일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 17.(화) 06:00 이후 보도 가능	

## 분양광고 시 건축물의 내진 능력 공개 의무화

### 건축물 분양법 시행령 개정안 시행...오피스텔 사용 승인 전 방문 점검 가능

- 국토교통부(장관 김현미)는 건축물의 분양에 따른 거래질서를 확립하고 소비자의 권익을 보호하기 위해, 분양광고 시 내진 설계에 관한 사항을 공개하고 오피스텔의 경우 사용승인 전 방문 점검이 가능토록 하는 등의 내용을 담은 「건축물의 분양에 관한 법 시행령」 일부 개정안을 10월 19일(목) 공포·시행한다.
- 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
  - ① **분양광고에 내진성능 확보 여부와 내진 능력을 공개하고, 오피스텔의 경우 분양받은 자의 사전 방문에 관한 사항 표시(제8조 제1항 제5호의 2 및 제10호의 2 신설)**
    - 분양사업자로 하여금 건축물의 분양을 위한 **분양광고 시에 「건축법」 제48조 제3항 및 제48조의 3 제2항에 따른 내진성능 확보 여부와 내진 능력\***을 공개하도록 했다.
    - \* **내진능력:** 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력으로, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의 2에 따라 산정한 수정 메르칼리 진도 등급(MMI 등급, I~VII)으로 표시
    - 오피스텔의 경우, 분양광고에 **사전 방문에 관한 사항을 의무적으로 표시하도록 하여, 아파트와 마찬가지로 분양받은 자가 건축물 사용 승인 전에 공사 상태를 점검하고 하자 보수를 요청할 수 있도록 했다.**

② 소규모 오피스텔을 분양하는 경우에는 분양광고를 지자체 홈페이지 게시로 갈음할 수 있도록 했다.(제8조 제2항 단서 및 제3항 신설)

- 지금까지 분양사업자는 분양광고를 일간신문에 게재하여야 했으나, 분양분이 100실 미만인 오피스텔은 분양광고를 해당 사업장이 위치한 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지에 게시할 수 있도록 했다.
- 이는 소규모 분양 시 분양광고 비용을 줄임으로써 소비자에게 전가되는 비용 부담을 완화하기 위한 조치이다.
- 아울러, 분양광고는 주택 입주자 모집공고와 마찬가지로 최초 청약 신청 접수일 5일 이전에 실시하도록 명확히 규정하여, 소비자에 대한 충분한 홍보기간을 제공하도록 했다.

③ 분양사업자가 건축물 분양 관련으로 벌칙 또는 과태료 처분을 받은 경우, 분양받은 자는 해약 가능(제9조 제1항 제11호 개정)

- 지금까지 분양받은 자는 분양사업자가 분양과 관련하여 허가권자로부터 시정명령을 받은 경우에만 분양계약을 해약할 수 있으나, 앞으로는 과태료 부과 처분을 받거나 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우에도 해약이 가능하도록 이를 분양계약서에 의무 표시토록 했다.

국토교통부 관계자는 “이번 개정을 통해 분양사업자의 의무가 강화됨에 따라 분양 건축물에 대한 소비자의 신뢰가 높아지고 분양시장의 투명성이 크게 제고될 것으로 기대 된다.”라고 말했다.

이번에 개정되는 「건축물의 분양에 관한 법 시행령」 전문은 법제처 “국가법령정보센터”(www.law.go.kr)에서 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산개발정책과 황순덕 사무관(☎ 044-201-3435)에게 연락주시기 바랍니다.

대통령령 제            호

**건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부개정령안**

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제2항제3호 중 “사용승인”을 “「건축법」 제22조에 따른 사용승인(이하 “사용승인”이라 한다)”으로 한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 단서 중 “제6호까지”를 “제5호까지, 제5호의 2, 제6호, 제10호의2”로 하고, 같은 항에 제5호의2 및 제10호의2를 각각 다음과 같이 신설한다.

5의2. 건축물의 내진(耐震)설계에 관한 다음 각 목의 사항

가. 「건축법」 제48조제3항에 따른 내진성능 확보 여부

나. 「건축법」 제48조의3제2항에 따라 산정한 내진능력

10의2. 분양받은 자의 사용승인 전 건축물 방문에 관한 사항(건축물이 오피스텔인 경우로 한정한다)

제8조제2항 중 “분양 광고는”을 “분양사업자는 분양 광고를”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 분양분이 100실 미만인 오피스텔의 경우 해당 사업장이 위치한 시·

군·자치구의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 분양 광고를 할 수 있다.

제8조제3항 및 제4항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 분양 광고는 최초 청약 신청 접수일 5일 이전에 하여야 한다.

제9조제1항에 제10호의2를 다음과 같이 신설한다.

10의2. 법 제6조의3에 따른 전매행위 제한에 관한 사항

제9조제1항제11호 중 “허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은”을 “분양대상 건축물과 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는”으로 하고, 같은 호에 가목부터 다목까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

가. 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우

나. 법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우

다. 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우

제9조의2제2항제2호 중 “제8조제3항”을 “제8조제4항”으로 한다.

제12조의2제4호 중 “제8조제3항”을 “제8조제4항”으로 하고, 같은 조 제5호 중 “제8조제4항”을 “제8조제5항”으로 한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2017년 10월 19일부터 시행한다.

제2조(분양 광고에 관한 적용례) 제8조제1항제5호의2, 제10호의2 및 같은 조 제3항의 개정규정은 이 영 시행 이후 최초로 분양 광고를 하는 경우 부터 적용한다.

제3조(분양계약서에 관한 적용례) 제9조제1항제10호의2 및 제11호의 개정 규정은 이 영 시행 이후 분양 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제4조(분양보증기관의 종류 등)                      ① (생략)                      ② 제1항에 따른 분양보증기관은 분양보증업무를 수행할 때 다음 각 호의 행위를 할 수 있다.</p> <p>1.·2. (생략)                      3. <u>사용승인</u> 신청 등 국토교통부령으로 정하는 보증의 이행과 관련된 업무</p>	<p>제4조(분양보증기관의 종류 등)                      ① (현행과 같음)                      ② -----                      -----                      -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)                      3. 「<u>건축법</u>」 제22조에 따른 <u>사용승인(이하 “사용승인”이라 한다)</u> ---</p>
<p>제8조(분양 광고 등) ① 법 제6조 제2항에 따라 분양 광고에 포함하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 두 번째 이후의 분양 광고로서 광고 문구에 제2호부터 <u>제6호까지</u> 및 제15호의 사항은 분양사업장(분양 건축물의 견본 등을 설치하고 청약안내 등을 하는 장소를 말한다. 이하 같다)에서 게시한다는 것을 밝히고 이를 포함하지 아니할 수 있다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)  <u>&lt;신설&gt;</u></p>	<p>제8조(분양 광고 등) ① -----                      -----                      -----.                      -----                      ----- <u>제5호까지,</u>  <u>제5호의2, 제6호, 제10호의2</u> --                      -----                      -----                      -----                      -----                      -----                      -----</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)  <u>5의2. 건축물의 내진(耐震)설</u></p>

6. ~ 10. (생략)

<신설>

11. ~ 15. (생략)

② 분양 광고는 전국을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 또는 해당 사업장이 위치한 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 1회 이상 게재하여야 한다. <단서 신설>

<신설>

계에 관한 다음 각 목의 사항  
가. 「건축법」 제48조제3항에 따른 내진성능 확보 여부

나. 「건축법」 제48조의3제2항에 따라 산정한 내진능력

6. ~ 10. (현행과 같음)

10의2. 분양받은 자의 사용승인 전 건축물 방문에 관한 사항 (건축물이 오피스텔인 경우로 한정한다)

11. ~ 15. (현행과 같음)

② 분양사업자는 분양 광고를 -  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
. 다만, 분양분이 100실 미만인 오피스텔의 경우 해당 사업장이 위치한 시·군·자치구의 인터넷 홈페이지에 게시하는 방법으로 분양 광고를 할 수 있다.

③ 분양 광고는 최초 청약 신청 접수일 5일 이전에 하여야 한다.

③·④ (생략)

제9조(분양계약서) ① 법 제6조제4항에서 “대통령령으로 정하는 사항” 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. ~ 10. (생략)

<신설>

11. 분양사업자가 허가권자로부터 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우에는 분양받은 자가 분양계약을 해약(解約)할 수 있다는 사항

12. (생략)

② (생략)

제9조의2(거주자 우선 분양 기준)

① (생략)

② 제1항에 따른 지역에서 분양

④·⑤ (현행 제3항 및 제4항과 같음)

제9조(분양계약서) ① -----  
-----  
-----.

1. ~ 10. (현행과 같음)

10의2. 법 제6조의3에 따른 전매행위 제한에 관한 사항

11. ----- 분양대상 건축물과 관련하여 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 -----  
-----  
-----

가. 법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우

나. 법 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우

다. 법 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우

12. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제9조의2(거주자 우선 분양 기준)

① (현행과 같음)

② -----

하는 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. (생략)

2. 오피스텔 외의 건축물: 분양분(제8조제3항에 따른 우선모집분은 제외한다)의 100분의 10 이하의 범위에서 제1항 각 호의 지방자치단체의 장이 정하는 비율에 해당하는 분양분

③ (생략)

제12조의2(규제의 재검토) 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항에 대하여 다음 각 호의 기준일을 기준으로 3년마다(매 3년이 되는 해의 기준일과 같은 날 전까지를 말한다) 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 제8조제3항에 따른 청약자

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)

2. -----  
제8조제4항-----  
-----  
-----  
-----  
-----

③ (현행과 같음)

제12조의2(규제의 재검토) -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제8조제4항-----



격을 제한하여 우선적으로 공개모집할 수 있는 구분소유권의 범위: 2014년 1월 1일 5. <u>제8조제4항</u> 에 따른 분양사업장의 설치 기준 등: 2014년 1월 1일 6. ~ 11. (생략)	----- ----- ----- 5. <u>제8조제5항</u> ----- ----- 6. ~ 11. (현행과 같음)
---	---

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 부동산개발정책과	
연락처	(044) 201 - 3435