

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안
(안태준의원 대표발의)

의안 번호	17163
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 27.

발 의 자 : 안태준 · 정준호 · 김성희
윤후덕 · 문진석 · 복기왕
김영진 · 김정호 · 이연희
이정문 의원(10인)

제안이유

「주택법」은 30호·30세대 이상 주택에 대한 분양대행과 관련하여 분양대행자의 자격요건, 교육 및 관리·감독 의무를 규정하고 있으나, 오피스텔, 상가, 생활숙박시설 등 주택 외 건축물의 분양 절차 및 방법을 규정하고 있는 「건축물의 분양에 관한 법률」에는 관련 규정이 미비한 상황임. 이 법이 적용되는 비주택 건축물의 경우에도 주택과 같이 분양대행업이 성행하고 있는 가운데, 분양사업자와 대행자 간 분쟁이나 책임 전가 등으로 수분양자 피해가 발생하고 있음에도 불구하고 분양대행 관련 현행 규정이 미비하여 분양대행업을 관리·감독하는 데 한계가 있다는 지적이 있음.

특히 최근 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 생활숙박시설 등의 분양 시 이를 주거용으로 안내하거나 과장된 수익률을 제시하는 등 허위·과장 정보를 제공하는 사례가 빈번히 발생하고 있고, 거짓·과장된 판

촉이나 분양 강요 등으로 부당하게 분양 계약을 체결하는 경우도 다수 발생하고 있음에도 불구하고 이를 규제할 법적 근거가 미비하여 관련 피해 예방에 한계가 있다는 지적도 있음.

이에 비주택 건축물에 대한 분양대행자의 자격요건과 교육·관리·감독 의무를 마련하는 한편, 거짓·과장 정보 제공 및 분양 강요 등 부당행위에 대한 금지·제재 규정을 마련함으로써 수분양자 보호 및 건전한 분양 질서 확립에 이바지하려는 것임.

주요내용

- 가. 분양사업자가 건축물 분양업무를 대행하게 하는 경우, 법령에 따른 자격을 갖춘 자만 지정하도록 하고, 분양사업자의 분양대행자에 대한 교육 및 관리·감독 의무를 신설함(안 제6조의5 신설).
- 나. 분양사업자 및 분양대행자의 거짓·과장 정보 제공, 강압적 권유 등 행위를 금지함(안 제6조의6 신설).
- 다. 거짓이나 과장된 사실을 알려 타인으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인 또는 강요한 자 등이 법 개정내용 위반에 대한 벌칙 및 과태료 규정을 신설함(안 제10조 및 제12조).

건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안

건축물의 분양에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조의5 및 제6조의6을 각각 다음과 같이 신설한다.

제6조의5(건축물 분양업무의 대행) ① 분양사업자는 건축물을 효율적으로 분양하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 건축물의 분양업무 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 분양계약 체결 및 분양 관련 상담 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 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. 「공인중개사법」 제9조제1항 및 제14조에 따라 등록된 법인인

개업공인중개사

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

③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

제6조의6(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 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 건축물을 분양받도록 강요하는 행위

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

제10조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는

2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조의5제2항을 위반하여 건축물 분양업무를 대행하게 한 자
2. 제6조의6제1항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위를 한 자
3. 제6조의6제1항제2호를 위반하여 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 자

제12조제2항 및 제3항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제5항(중전의 제3항) 중 “제1항 및 제2항”을 “제1항부터 제4항까지”로 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조의6제1항제3호를 위반하여 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위를 한 자
2. 제6조의6제2항을 위반하여 제6조의6제1항 각 호의 행위를 하도록 강요한 자

③ 제6조의5제3항에 따른 조치를 하지 아니한 분양사업자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축물의 분양업무 대행에 관한 적용례) 제6조의5제2항 및 제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 최초로 분양업무 대행 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>제6조의5(건축물 분양업무의 대</u> <u>행) ① 분양사업자는 건축물을</u> <u>효율적으로 분양하기 위하여</u> <u>필요하다고 인정하는 경우 건</u> <u>축물의 분양업무 일부를 제3자</u> <u>로 하여금 대행하게 할 수 있</u> <u>다.</u></p> <p><u>② 제1항에도 불구하고 분양계</u> <u>약 체결 및 분양 관련 상담 등</u> <u>국토교통부령으로 정하는 업무</u> <u>를 대행하는 경우에는 다음 각</u> <u>호의 어느 하나에 해당하는 자</u> <u>(이하 “분양대행자”라 한다)에</u> <u>게 대행하게 하여야 한다.</u></p> <p><u>1. 「주택법」 제4조에 따라 등</u> <u>록한 주택건설사업자</u></p> <p><u>2. 「건설산업기본법」 제2조제</u> <u>7호에 따른 건설사업자로서</u> <u>대통령령으로 정하는 자</u></p> <p><u>3. 「도시 및 주거환경정비법」</u> <u>제102조에 따른 정비사업전문</u> <u>관리업자</u></p> <p><u>4. 「부동산개발업의 관리 및</u></p>

육성에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 등록사업자

5. 「공인중개사법」 제9조제1항 및 제14조에 따라 등록된 법인인 개업공인중개사

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

③ 분양사업자는 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자(분양대행자가 법인·단체인 경우에는 그 임직원을 포함한다)에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다. 이 경우 분양사업자는 관련 전문기관에 교육의 실시를 위탁할 수 있다.

제6조의6(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

<신 설>

제10조(벌칙) ① (생략)

② (생략)

1. ~ 6. (생략)

③ (생략)

<신설>

2. 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

3. 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 건축물을 분양받도록 강요하는 행위

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

제10조(벌칙) ① (현행과 같음)

② (현행과 같음)

1. ~ 6. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제6조의5제2항을 위반하여 건축물 분양업무를 대행하게 한 자

2. 제6조의6제1항제1호를 위반

제12조(과태료) ① (생략)

<신설>

하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 다른 사람으로 하여금 건축물을 분양받도록 유인하는 행위를 한 자

3. 제6조의6제1항제2호를 위반하여 다른 사람으로 하여금 분양을 받게 할 목적으로 분양 대상 건축물 및 그 입지·환경·인근 편의시설 설치계획 등과 관련된 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 자

제12조(과태료) ① (현행과 같음)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제6조의6제1항제3호를 위반하여 상대방이 건축물을 분양받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 건축물을 분양받을 것을 강요하는 행위를 한 자

2. 제6조의6제2항을 위반하여 제6조의6제1항 각 호의 행위를 하도록 강요한 자

<신 설>

② (생 략)

③ 제1항 및 제2항에 따른 과
태료는 대통령령으로 정하는
바에 따라 국토교통부장관 또
는 허가권자가 부과·징수한다.

③ 제6조의5제3항에 따른 조치
를 하지 아니한 분양사업자에
게는 1천만원 이하의 과태료를
부과한다.

④ (현행 제2항과 같음)

⑤ 제1항부터 제4항까지-----

-.