

(1) 행정기관의 재량행위 투명화를 위하여 종전 법률의 시행과 관련하여 노동부령으로 규정하고 있던 사항 중 근로자와 사업주의 권리·의무에 관한 중요 사항은 대통령령으로 정하도록 법률이 개정됨.

(2) 이에 따라 진폐의 원인이 되는 분진작업의 범위, 진폐의 예방을 위하여 작업환경 측정을 대행하는 자의 인력·시설·장비 기준, 사업주가 상시 분진작업에 종사하는 근로자에게 실시하여야 하는 교육의 내용, 건강진단을 받을 의무의 면제 사유, 건강진단기관의 인력·시설의 기준 및 건강진단기관의 지정 취소 사유 등 종전에 시행규칙에서 정하고 있던 사항을 시행령으로 상향 규정함.

나. 건강진단기관에 대한 평가 업무에 관한 권한 위탁(영 제16조제3항 신설)

(1) 건강진단기관에 대한 평가 근거를 법률에 신설함에 따라 건강진단 업무의 효율적인 수행을 위하여 이 분야의 전문기관에 건강진단기관 평가 업무에 관한 권한을 위탁할 필요가 있음.

(2) 산업안전과 더불어 산업보건위생 업무를 전문적으로 수행하고 있는 한국산업안전공단에 건강진단기관 평가 업무에 관한 권한을 위탁함. <법제처 제공>

**국무회의의 심의를 거친 건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부개정령을 이에 공포한다.**

**대통령 이명박** 인

**2008년 9월 18일**

**국무총리 한승수**

**국무위원  
국토해양부장 정종환**

**●대통령령 제21017호**

**건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부개정령**

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제3항의 규정에 의하여”를 “법 제4조제4항에 따라”로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제3항의 규정에 의하여”를 “법 제4조제4항에 따라”로, “각호”를 “각 호”로 하며, 같은 항에 제2호의2를 다음과 같이 신설한다.

2의2. 분양대금은 신탁계약 및 대리사무계약에서 정한 토지매입비, 공사비, 설계비, 감리비, 그 밖의 부대사업비 등 해당 분양사업과 관련된 용도로만 사용할 수 있다는 사항

제4조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제3항의 규정에 의하여”를

“법 제4조제4항에 따라”로, “각호”를 “각 호”로 한다.

제5조 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제4조제4항에서 “대통령령이 정하는 건설업자”라 함은 「건설산업기본법」 제9조제1항의 규정에 의한 일반건설업자로서”를 “법 제4조제5항에서 “대통령령이 정하는 건설업자”란 「건설산업기본법」 제9조제1항에 따라 종합공사를 시공하는 업종의 등록을 한 건설업자로서”로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 조 각 호 외의 부분 단서 중 “「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호의 규정에 의한”을 “「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제3호에 따른”으로 한다.

제6조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제5항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은”을 “법 제4조제6항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”란”으로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제4조제6항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”라 함은”을 “법 제4조제7항 단서에서 “대통령령이 정하는 경우”란”으로, “각호”를 “각 호”로 하며, 같은 항 제4호 중 “법 제4조제6항 본문의 규정에 의한”을 “법 제4조제7항 본문에 따른”으로 한다.

제7조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 “법 제5조제2항의 규정에 의하여”를 “법 제5조제2항에 따라”로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 항

각 호 외의 부분 후단 중 “담당 공무원은”을 “「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “허가권자”라 한다)는”으로 하며, 같은 항 제2호 중 “「건축법」 제21조의 규정에 의하여”를 “「건축법」 제25조에 따라”로, “법 제4조제1항제2호의 규정에 의하여”를 “법 제4조제1항제2호에 따라”로 하고, 같은 조 제2항 중 “「건축법」 제8조의 규정에 의한 허가권자(이하 “허가권자”라 한다)”를 “허가권자”로, “국토해양부령이”를 “국토해양부령으로”로 한다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “법 제6조제2항의 규정에 의하여”를 “법 제6조제2항에 따라”로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 항 제12호를 다음과 같이 하며, 같은 항에 제12호의2 및 제12호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

12. 구분소유권에 대하여 우선적으로 공개모집을 하는 경우 그 업종, 건축물 내 위치, 전체 분양면적 중 우선 모집 면적비율, 피분양자의 자격제한 등 우선 공개모집의 내용에 관한 사항(제3항에 해당하는 경우로 한정한다)

12의2. 거주자 우선 분양에 관한 사항(법 제6조의2에 해당하는 경우만 해당한다)

12의3. 전매행위의 제한에 관한 사항(법 제6조의3에 해당하는 경우

만 해당한다)

제8조제3항 각 호 외의 부분 전단 중 “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단을 삭제한다.

제9조제2항 각 호 외의 부분 전단 중 “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “국토해양부령이”를 “국토해양부령으로”로 하며, 같은 항 제1호 중 “제8조제3항의 규정에 의하여”를 “제8조제3항에 따라”로, “50퍼센트”를 “40퍼센트”로 하고, 같은 항 제3호 중 “3회”를 “2회”로 한다.

제9조의2 및 제9조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(거주자 우선 분양 기준) ① 법 제6조의2제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 중 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 특별시
  2. 광역시
  3. 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구가 설치된 시(이하 “대도시”라 한다)
- ② 제1항에 따른 지역에서 분양하는 건축물 중 다음 각 호의 구분에 따른 분양분에 대하여는 분양신고일 현재 해당 건축물이 건설되

는 지역의 거주자로서 분양을 신청한 자 중에서 1명당 1실의 기준으로 우선 분양하여야 한다.

#### 1. 오피스텔

가. 분양분이 100실 이상인 경우: 분양분의 100분의 10 이상 100분의 20 이하의 범위에서 특별시장·광역시장 또는 대도시의 시장이 정하는 비율에 해당하는 분양분

나. 분양분이 100실 미만인 경우: 분양분의 100분의 10 이하의 범위에서 특별시장·광역시장 또는 대도시의 시장이 정하는 비율에 해당하는 분양분

2. 제1호 외의 건축물: 분양분(제8조제3항에 따른 우선 모집분은 제외한다)의 100분의 10 이하의 범위에서 특별시장·광역시장 또는 대도시의 시장이 정하는 비율에 해당하는 분양분

③ 제2항에 따른 우선 분양을 신청한 자 중 분양받을 자로 선정되지 못한 자에 대하여는 별도의 신청절차 없이 법 제6조제3항에 따라 분양신청을 한 자에 포함한다.

제9조의3(전매행위의 제한기간 등) ① 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 제9조의2제1항에 따른 지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔을 말한다.

② 법 제6조의3제1항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 사용승인일부터 소유권이전등기일까지의 기간을 말한다. 다만, 사용승인일부터 1년이 지난 날까지 소유권이전등기를 완료되지 아니한 경우에는 사용승인일부터 1년을 말한다.

제11조제2항 각 호 외의 부분 중 “제1항 본문의 규정에 의한”을 “제1항 본문에 따른”으로, “각호”를 “각 호”로 하고, 같은 항 제2호 중 “30퍼센트”를 “50퍼센트”로, “2회”를 “그 전후 각 2회”로 하며, 같은 항 제3호 단서 중 “「건축법」 제18조제3항 단서의 규정에 의하여”를 “「건축법」 제22조제3항 단서에 따라”로 한다.

제13조를 삭제한다.

**부칙**

제1조(시행일) 이 영은 2008년 9월 22일부터 시행한다.

제2조(구분소유권 우선 모집 등에 관한 적용례) 제8조제1항제12호, 제12호의2 및 제12호의3, 같은 조 제3항 각 호 외의 부분 후단 및 제11조제2항제2호의 개정규정은 이 영 시행 후 최초로 건축물의 분양을 신고하는 분부터 적용한다.

제3조(거주자 우선 분양분에 관한 특례) 이 영 시행 후 제9조의2제2항 각 호의 개정규정에 따라 특별시장·광역시장 또는 대도시의 시장이 관할 지역에서 분양하는 건축물의 우선 분양분을 정할 때까지

그 우선 분양분에 관하여는 제9조의2제2항 각 호의 개정규정에 따른 우선 분양분의 최대한도를 적용한다.

**◇건축물의 분양에 관한 법률 시행령 개정이유**

오피스텔 등 건축물의 분양 과열 방지 등을 위한 분양건축물의 거주자 우선 분양 및 전매행위 제한 도입 등을 내용으로 「건축물의 분양에 관한 법률」이 개정(법률 제8972호, 2008. 3. 21. 공포, 9. 22. 시행)됨에 따라 같은 법에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 구체적으로 정하고, 미분양 건축물에 대한 수의계약 요건을 완화하는 등 건축물 분양업자의 부담을 완화하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

**◇주요내용**

- 가. 미분양 건축물에 대한 수의계약 요건 완화(영 제9조제2항제1호 및 제3호)
  - (1) 분양사업자는 최초 분양신고면적의 50퍼센트를 초과하여 분양되거나 피분양자 공개모집 횟수가 3회 이상인 경우 미분양분을 수의계약으로 분양할 수 있도록 하고 있으나, 건축물의 미분양을 해소하고 건축물 분양시장의 안정화를 도모하기 위하여 수의계약 요건을 완화할 필요가 있음.

(2) 미분양 건축물 수의계약 요건 중 최초 분양신고면적의 50퍼센트를 초과하여 분양된 경우를 40퍼센트를 초과하여 분양된 경우로 완화하고, 피분양자 공개모집 횟수를 3회에서 2회로 완화함.

나. 거주자 우선 분양의 기준(영 제9조의2 신설)

(1) 분양사업자는 투기과열지구 내 대통령령으로 정하는 지역에서 건축물을 분양하는 경우 분양분의 100분의 20의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 건축물 건설지역의 거주자에게 우선 분양하도록 함에 따라 구체적인 우선분양 대상지역 및 우선 분양 범위를 정할 필요가 있음.

(2) 투기과열지구로서 수도권 중 특별시·광역시 및 자치구가 아닌 구가 설치된 대도시에서 분양하는 건축물 중 100실 이상의 오피스텔은 분양분의 100분의 10 이상 100분의 20 이하의 범위에서, 그 밖의 건축물은 100분의 10 이하의 범위에서 특별시장·광역시장 또는 대도시의 시장이 정하는 비율의 분양분은 해당 건축물 건설지역의 거주자에게 우선 분양하도록 함.

다. 전매행위 제한대상 건축물 및 제한기간(영 제9조의3 신설)

(1) 대통령령으로 정하는 분양건축물은 분양계약을 체결한 날

부터 사용승인 후 1년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 전매행위를 제한하도록 함에 따라 구체적인 제한대상 건축물 및 제한기간을 정할 필요가 있음.

(2) 거주자 우선 분양지역에서 분양하는 100실 이상의 오피스텔은 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 소유권 이전등기를 한 날까지 전매행위를 제한하도록 함.

라. 중도금 납입시기 및 횟수 조정(영 제11조제2항제2호)

(1) 건축물 공사비는 분양대금 중 중도금에 의존하는 비율이 높으나 현재 중도금은 건축공사비가 30퍼센트 이상 투입된 것이 확인된 후에야 2회 이상 구분하여 받을 수 있어 분양사업자의 재정압박으로 사업 추진에 지장을 초래하고 있음.

(2) 중도금 납입시기 및 회수를 공동주택을 분양하는 경우와 같이 건축공사비의 50퍼센트 이상 투입이 확인된 때를 기준으로 그 전후 각 2회 이상 구분하여 받을 수 있도록 함.

<법제처 제공>