

## 관원질의 회신

□ 질의 요청 기관 : 경기도·하남시

□ 질의 요지

- 「주택법」 제54조의 입주자모집 승인 대상에 해당하지 않으면서 분양하는 부분의 바닥면적 합계가 3천㎡ 이상인 주택이 건축물의 분양에 관한 법률(이하 “건축물분양법”) 제5조에 따른 분양신고 대상인지 여부

□ 검토의견 (갑설 타당)

- 「건축물분양법」 제3조제2항제1호에서는 이 법을 적용하지 않는 건축물로 「주택법」에 따른 ‘주택 및 복리시설’로 규정하면서 면적이나 규모, 「주택법」에 따른 입주자모집 승인 대상 여부 등에 대하여 별도의 기준을 두고 있지는 않음
- 따라서, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하는 건축물이라 하더라도 「주택법」 제2조 등에서 정의한 주택인 경우에는 「건축물분양법」 적용대상에 해당하지 않을 것으로 판단됨

## 관원질의 회신

□ **질의 요청 기관** : 경기도·화성시

□ **질의 요지**

- 분양사업자가 「건축물의 분양에 관한 법률(이하 “건축물분양법”)」 제5조에 따른 분양신고 없이 수분양자를 모집하여 분양하는 부분의 바닥면적의 합계가 3천제곱미터를 초과하는 분양계약을 작성하였으나, 계약금 입금이 확인되는 분양계약서 바닥면적의 합계는 3천제곱미터 미만에 해당하는 경우 「건축물분양법」 제5조에 따른 분양신고 대상인지 여부

※ **질의 관련 사례**

건축주가 12인과 분양계약을 상호 간 작성하고, 작성된 계약서의 바닥면적 합계가 3천제곱미터를 초과하였으나 계약금 입금이 확인되지 않은 일부 계약(계약성립이 불명확한 계약)을 제외할 경우 바닥면적 합계가 3천 제곱미터 미만에 해당하여 이를 사유로 「건축물의 분양에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 분양신고 절차를 이행하지 않음

□ **검토의견 (갑설 타당)**

- 「건축물분양법」 제3조에 따라 이 법을 적용받는 건축물은 분양하는 부분의 바닥면적 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물 등으로 규정하고 있으며, 적용 대상 판단 시 계약금 납입 여부 등은 고려 대상이 아님