

요 약

제1장 서론

- 부동산시장에 대한 규제강화정책의 지속과 국내 경기의 전반적 약세기조 등으로 침체상태에 놓여 있는 상가 등 건축물분양시장에 2005년 4월 「건축물분양에관한법률」의 제정으로, ‘공동주택의 사전 분양’에만 적용해오던 분양보증제도가 ‘상가 등 건축물의 사전 분양’에도 도입됨.
- 건축물 분양보증제도는 상가 등 건축물이 사전 분양된 후 분양사업자의 부도나 파산 등 분양에 따른 위험으로부터 피분양자를 보호하기 위한 것이지만, 한편으로 새로운 규제의 신설 및 강화법적 요건의 준수가 요구되는 분양사업자에게 비용부담 및 규제의 증가로 작용하게 됨.
- 그러나 「건축물분양법」이 시행 1년을 경과한 지금 분양면적 축소 등의 방법으로 법적용을 회피하는 경우가 적지 않으며, 분양보증제도는 보증사고의 발생가능성을 사전에 걸러낼 수 있는 기능이 미흡하고 분양대금의 토지구입비용 충당을 제한하여 자금조달의 부담을 가중시키고 있는 등의 문제점이 빈번하게 등장하고 있음.
- 이로 인해 피분양자 보호는 입법 이전과 마찬가지로의 사전 분양에 따른 피해발생 위험성에 여전히 노출되어 있으며, 분양사업자는 사업추진을 위한 자금조달의 어려움만 더욱 증가되는 등 부작용이 적지 않은 실정임.

- 한편, 건축물분양보증시장은 피분양자 보호의 필요성 증대와 2008년부터 주택 후분양제의 단계적 추진으로 축소될 주택분양보증시장을 대체하는 시장으로서의 가능성을 열어놓았다는 점에서 주목을 끌고 있으며, 정책당국의 보증시장 개방추진 등과 맞물리면서 분양보증시장도 한층 개방과 경쟁이 가속화될 것으로 전망됨.
- 이러한 환경변화의 흐름 속에서 건축물 분양에 따른 위험을 방지하고 바람직한 분양 질서가 구축될 수 있도록 하기 위해서는 분양보증제도가 제 기능을 발휘할 수 있도록 제도 정비가 시급한 실정임. 이를 위해 건축물 분양보증시장의 현황과 전망을 바탕으로 분양보증제도와 관련한 현행 건축물분양법령의 전반적인 문제점을 분석하고 제도개선방안을 제시함.

제2장 건축물 사전 분양과 분양보증

- 주택이나 건축물의 사전분양제도는 선비용 지불에 따른 위험부담, 고가의 재산을 완성상태를 보지 않고 사전에 구입함으로써 인한 선택권 침해, 공급자의 도덕적 해이로 인한 부실시공 및 품질저하, 건설업체의 부도나 파산으로 인한 공사의 중단이나 입주지연 등의 피해발생 가능성이 적지 않음.
- 분양보증제도는 분양사업자가 파산 등의 사유로 분양계약을 이행할 수 없게 되는 경우 보증기관이 당해 건축물의 분양이행 또는 납부한 분양대금의 환급이행을 책임지는 내용으로 구성되어 있음.

- 그러나 주택과 달리 상가 등 건축물에 대해서는 사전 분양하는 경우에도 분양에 따른 위험을 방지할 수 있는 분양보증 등의 제도적 장치에 관한 규정을 오랫동안 두지 아니하였음.
- 그 후 2003년 4월 ‘굿모닝 시티’ 상가분양 피해사건을 계기로 상가 등 건축물의 사전 분양에도 별도의 분양요건을 명시하고, 사전 분양으로 인한 피해를 방지할 수 있도록 분양보증제도를 신탁계약과 함께 의무화하는 내용의 「건축물분양법」을 제정함.

< 건축물분양법 시행 전·후의 분양제도 비교 >

구분	건축물분양법 시행 이전	건축물분양법 시행 이후
분양시기	- 제한 없음 - 건축허가 전에도 가능	- 골조공사 2/3 경과 후 하거나 신탁계약 또는 분양보증을 받아 착공신고후 가능
대지확보	- 확보 전에도 가능	- 대지 소유권 반드시 확보
피분양자 선정	- 제한 없음. 수의계약 가능	- 공개모집, 공개추첨
분양광고	- 표시·광고법에 따름	- 건축물분양법에 따른 구체적인 광고 기준도 만족필요
설계변경	- 계약내용에 따름	- 주요변경은 피분양자 전원의 사전동의 필요
피분양자 보호	- 부도시 대책없음	- 신탁계약분양보증·연대보증 등을 통해 실질적인 피분양자 피해보호

제3장 건축물 분양보증제도의 구성

- 분양보증 적용대상

- 분양하는 부분의 바닥면적이, i) 3,000㎡ 이상인 건축물, ii) 일반 업무시설 중 20실 이상의 오피스텔, iii) 주상복합건물의 주택 외의 시설 바닥면적이 3,000㎡ 이상인 경우, iv) 3,000㎡ 이상이면서 임대 후 분양전환조건의 임대건축물 등
- 「주택법」에 의한 주택 및 복리시설, 「산업집적성화및공장설립에관한법률」에 의한 아파트형 공장, 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설, 「노인복지법」에 의한 노인복지시설 등

- 분양보증을 받으려면, 건축할 대지에 대한 완전한 소유권을 확보하고 기존의 설정된 제한물권이 전부 말소된 경우라야 함.

- 분양보증의 내용

- 분양보증기관은 i) 「보험업법」 제2조 제5호의 규정에 의한 보험회사(보증보험을 영위하는 보험회사에 한함), ii) 「은행법」 제2조 제2호의 규정에 의한 금융기관, iii) 「건설산업기본법」에 의하여 건교부장관으로부터 인가를 받은 공제조합과 「주택법」에 의한 대한주택보증(주)
- 분양보증기관은 i)보증심사 및 이행(재산조사를 포함)을 위한 조사 및 관계인에 대한 자료제공 요청, ii) 공사감리자에 대한 시공방법·공정현황·사용자재 및 품질 등에 관한 자료 제출 요청, iii)사용승인의 신청, 계약금을 포함한 분양대금의 수납관리 등 보증의 이행과 관련된 업무수행

제4장 건축물의 분양보증 현황

< 2004/2005년 상가분양 현황 비교 >

상가구분	상가 수(개)		증감률 (%)	점포 수(개)		증감률 (%)	연면적(평)		증감률 (%)
	2004년	2005년		2004년	2005년		2004년	2005년	
근린 상가	484	214	-55.79	22,238	8,591	-61.37	1,215,379	959,421	-21.06
쇼핑몰	74	21	-71.62	35,013	7,505	-78.57	770,321	166,038	-78.45
주상복합 상가	175	111	-36.57	10,716	6,992	-34.75	1,278,566	1,240,496	-2.98
기타	27	17	-37.04	5,299	3,250	-38.67	493,319	312,149	-36.72
단지내 상가 *	167	141	-15.57	2,510	2,147	-14.46	96,865	174,731	+80.39
합계	927	504	-45.63	75,766	28,485	-62.40	3,854,451	2,852,835	-25.99

< 2006년 1~2월의 상가 분양 및 분양보증 현황 >

상가구분	상가 수(개)		점포 수(개)		연면적(평)
	전체	건분법 적용	전체	건분법 적용	
근린상가	36	31	1,142	1,063	62,793
쇼핑몰	4	4	1,146	1,146	11,318
주상복합상가	4	3	187	167	28,254
기타	1	1	30	30	1,798
단지내 상가 *	19	-	423	-	14,880
합계	64	39	2,928	2,406	119,043

제5장 현행 건축물 분양보증제도의 문제점

- 건축물분양법령상 분양보증의 분양위험 관리기능 미흡
 - 신탁계약대리사무계약의 경우 사전 분양에 따른 위험발생을 최소화하기 위하여 공정률 확인 등 공정관리와 분양사업자의 분양대금 적정관리 업무가 포함되어 있으나 분양보증의 경우에는 자료제출 요청 등 분양사업자의 적극적 협조에 의존하는 한계 노출
- 분양대금 지출용도의 과도한 제한
 - 건설금융시스템이 아직 일천한 상태에서 분양사업자의 토지구입 비용 충당불가 등 피분양자 보호를 위한 지나친 분양대금의 지출용도 제한으로 오히려 사업수행에 장애 초래
- 주상복합건물의 상가부분에 대한 보증계약체결의 사실상 제한
 - 주상복합건물의 주택부분에 대한주택보증(주)의 분양보증계약이 선행되어 있는 경우 상가부분의 사전 분양을 위한 타 보증기관의 보증계약 체결은 「주택법」에 의할 때 불가능하기 때문에 분양사업자의 분양보증기관 선택권을 사실상 제한하는 결과 초래
- 적용대상 한정에 따른 불충분한 피분양자 보호
 - 3,000㎡ 미만 규모의 상가 등 건축물의 분양은 건축물분양법령의 적용대상에 포함되고 있지 않아 규제를 회피하기 위한 분양규모 줄이기가 행해지면서 피분양자 보호의 부실화 초래

제6장 건축물 분양보증제도의 합리적 개선방안

- 상가분양에 따른 위험요인의 관리 실효성을 강화
 - 분양보증사고의 발생가능성을 줄이기 위하여 보증기관의 위험관리 기능을 신탁계약대리사무계약의 수준까지 보완할 필요
 - 。 i)피분양자 보호를 위한 분양대금 관리계좌의 분양사업자와 공동명의 의무화, ii)분양대금의 사업목적 외의 사용을 금지하는 조항의 계약서 명시, iii)공사비 지급에 관한 순서·방법·시기의 관리, iv)분양계약의 관리, v)건축공사의 공정관리 등의 기능 보완
- 분양대금의 토지구입비용 충당 허용
 - 분양사업자의 자금지출 투명성 확보를 전제로 분양대금으로 토지구입비용의 변제에 충당할 수 있도록 개선 필요
 - 자금조달의 원활화를 통해 사업추진에 따른 재정적 위험감소로 피분양자 보호의 실효성 증대
- 현행 주상복합건물의 상가부분 분양보증을 위한 제도적 장애 개선
 - 주상복합건물의 상가부분에 대한 분양보증은 실무상 주택부분과 분리하기 곤란하므로 분양보증시장의 공정한 경쟁을 위해서는 주택법령의 개정 필요
 - 분양사업자의 분양보증기구에 대한 선택권 보장, 보증기관간 공정한 경쟁 확보를 통해 보증서비스의 질적 향상과 보증수수료의 적정성 확보 등의 효과 기대

- 건축물 분양보증기관에게도 단계적으로 주택분양보증시장의 진입허용
 - 건축물 분양보증제도의 활성화를 바탕으로 일반보증기관에게도 단계적으로 주택분양보증을 허용하여 대한주택보증(주)의 주택분양보증시장의 독점적 지위를 개선함으로써 주택분양시장에서의 분양계약자 보호를 강화할 필요
 - 분양보증시장의 개방과 경쟁 추구 및 분양사업자의 보증시스템 혹은 분양보증기관을 선택할 수 있는 권리 보장의 효과 기대

- 3,000㎡ 미만 분양건축물에 대한 사전분양의 위험성 방지 기능 보완
 - 주택보다 사전 분양에 따른 위험성이 크다는 점을 고려할 때 피분양자 보호의 실효성 확보를 위하여 i) 3,000㎡미만 건축물로서의 분양보증 적용확대 또는 ii) 시장상황을 고려할 때 확대 적용이 곤란할 경우 분양보증 적용은 배제하되 사전 분양 위험성을 방지할 수 있도록 분양신고는 의무화하도록 보완할 필요
 - 편법적 분양으로 인한 피분양자 보호의 실효성 부재 보완