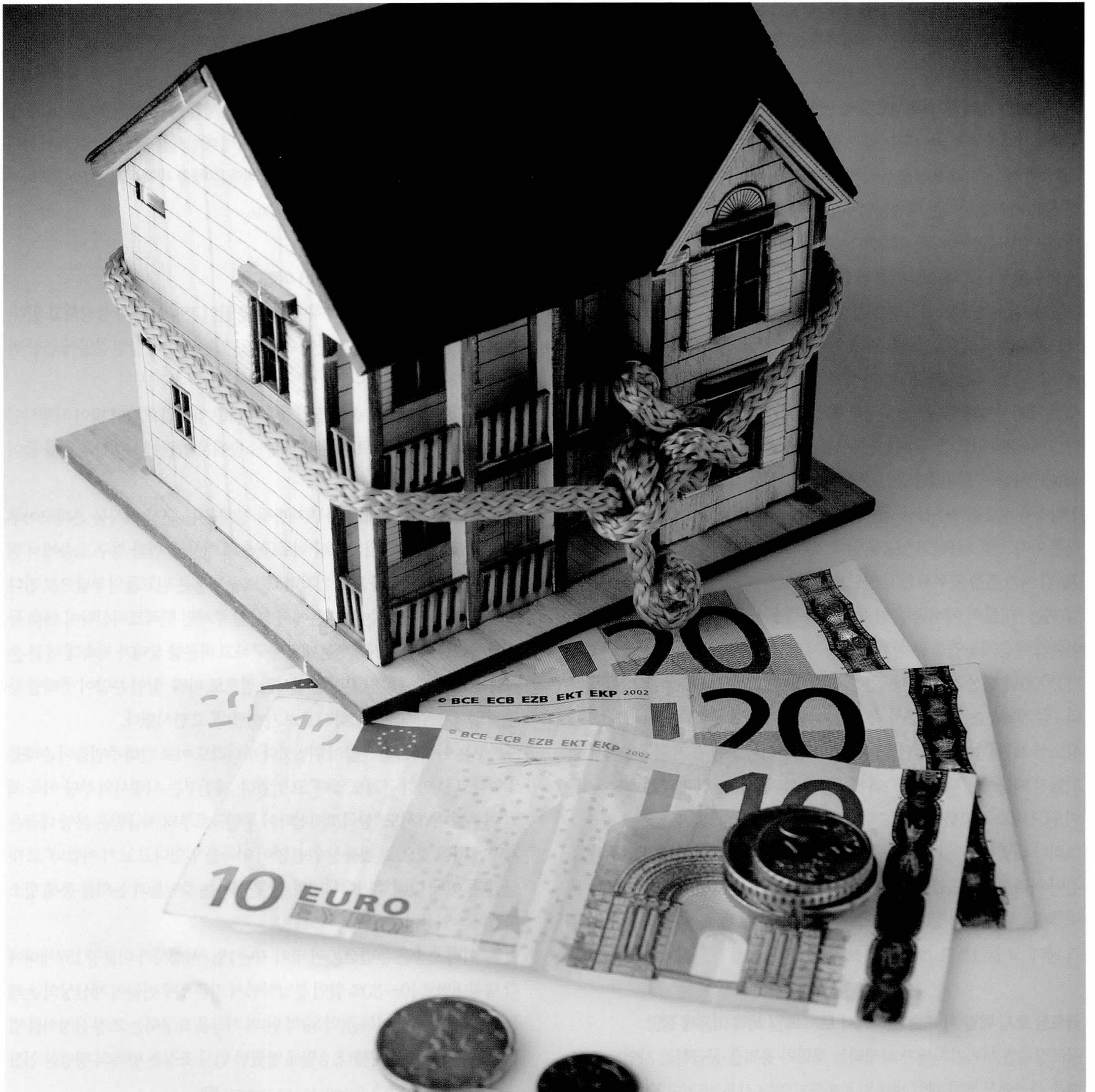


이현 변호사의 법률 칼럼

오피스텔 전매 제한, 실효성도 없고 명분도 없다

지난해 오피스텔 청약 광풍이 불면서 인천 송도 신도시 A오피스텔의 청약률은 거의 5000대 1에 육박했다. 전매 제한의 행정 지도에도 불구하고 동탄의 주상복합 오피스텔 청약률도 80대 1에 이르렀다. 결국 지난 3월, 오피스텔 청약 열기를 잠재우고자 '건축물의 분양에 관한 법률(이하 건분법)'이 개정됐다. 아직 개정 건분법에 대한 시행령과 시행 규칙은 공포되지 않았지만, 이번 건분법의 개정은 전매 제한 외에도 몇 가지 중요한 내용을 담고 있어 살펴보고자 한다. 글 이현(법무법인 렉스 변호사)



주택의 분양에 관한 규제 사항은 주택법 및 그 전신인 주택건설촉진법에 오래전부터 명시되어 있었다. 그러나 주택이 아닌 상가나 오피스텔의 분양에 관해서는 이렇다 할 법적 규제가 없었다. 이른바 ‘굿모닝시티 사건’이 발생하면서 주택 외의 상가 건물 등의 분양을 규제하는 내용을 담은 법이 필요하게 됐고, 그 결과 탄생한 것이 건분법이다. 건분법은 주택법상의 주택이 아닌 건축법에 따라 신축되는 건물 중에서 20실 이상의 오피스텔이나 바닥면적이 일정 수준을 넘는 건물에 적용되는 법률이다(건분법 제2조). 따라서 이번에 오피스텔의 청약 과열을 진정시키기 위해 건분법을 개정하는 것은 바람직해 보인다.

분양분의 20% 안에서 거주자 우선 배정 가능

건분법의 개정 입법 과정을 보면, 개정안 도입 목적은 다음과 같이 설명된다. 아파트 등 주택 시장이 대출 규제, 전매 제한, 분양가상한제의 실시 등으로 안정적인 기조를 보이고 있는 반면, 오피스텔은 그렇지 않다는 것이 그 이유다. 오피스텔의 경우 청약자가 지역적 제한을 받지 않고 1세대 2주택 원칙도 적용되지 않는다. 분양 대금을 위한 대출도 비교적 자유로우며, 전매 제한 규정을 적용받지 않는다. 따라서 개정되는 건분법에는 건축물 건설 지역 거주자 우선 분양 및 분양 관련 전매 행위를 제한할 필요가 있다고 명시돼 있다. 개정법에 의하면, 주택법에 따라 지정된 투기과열지구 내 시행령으로 정하는 지역에서 건축물을 분양하고자 하는 경우 분양분의 20%의 범위 안에서 시행령에 따라야 한다. 분양 신고일 현재 당해 건축물 건설 지역의 거주자로 분양을 신청한 사람들 중에서 분양자를 우선 선정한 뒤, 이를 분양 광고에 명시해야 한다. 단, 이러한 우선권은 건분법의 최초 분양에 국한된다(건분법 제6조의2). 또한 시행령이 정하는 건축물을 분양받은 피분양자 또는 소유자는 분양 계약을 체결한 날부터 사용 승인 후 1년의 범위 내에서 시행령이 정하는 기간 내에 피분양자의 지위 또는 건축물을 전매하거나 그 전매를 알선하는 것을 금하고, 위의 전매 제한을 받지 않는 건축물이라 하더라도 사용 승인 전에는 두 번 이상 전매하거나 그 전매를 알선하는 것을 금하고 있다(건분법 제6조의3). 아울러 우선 분양권의 적격을 허위로 보이거나 전매 제한 규정을 위반하는 경우 허가권자나 분양 사업자는 피분양자와의 계약을 취소할 수 있고(건분법 제6조의4), 처벌을 받을 수도 있다(건분법 제10조 제2항 제4호 및 제5호).

국토부 장관 감독권 부여 · 신탁 계약 절차 간소화

그밖에도 국토해양부 장관이 허가권자인 지방자치단체장에게 분양 사업자의 분양 신고 등과 관련된 자료 제출 등을 요구할 수 있고, 허가권자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응해야 한다는 규정이 신설됐다. 허가권자가 행한 명령이나 처분이 이 법에 위반된다고 인정하는 경우 해당 명령 또는 처분의 취소·변경 등의 조치를 명할 수 있으며, 허가권자는 그 시정 결과 등을 보고

해야 한다(건분법 제9조의2). 물론 이번 건분법 개정을 통해 부동산 시장 관리를 위한 국가 정책 실현에 기여하고자 하는 의도는 수궁이 간다. 그러나 분양 승인 업무가 국가 사무가 아닌 자치 사무인 이상 단순히 허가권자의 처분이 부당하다는 이유만으로 본 조항에 기한 감독권이 행사되어서는 안 되며 위법한 경우에만 제한적으로 발동되어야 할 것이다.

또 종전에는 분양 사업자의 부도나 파산 등으로부터 피분양자를 보호하기 위해 신탁 계약 및 대리 사무 계약 제도를 활용하도록 되어 있었는데(건분법 제4조 제1항 제1호), 그로 인해 신탁 회사가 분양 사업자로 되는 신탁 계약이 체결된 경우에는 분양을 위한 별도의 신탁 계약을 추가로 체결하지 않아도 되는 조항도 신설됐다(건분법 제4조 제2항). 이는 분양 사업자의 부담을 완화시켜 준다는 점에서 타당한 규정이다. 따라서 국토해양부 장관의 감독권과 신탁 계약의 간소화에 관해서는 별다른 문제점은 없을 거라 예상된다.

거주자 분양 우선권 · 전매 제한 적용 논란 우려

그러나 거주자 분양 우선권과 전매 제한에 관해서는 도입 당시에도 이견이 있었다. 결국 이 논쟁은 오피스텔이 주택 투기의 대안이므로 규제돼야 한다는 점에 관한 시각 차이에서 비롯된 것이다.

물론 이번 개정이 오피스텔이 사실상 주거용으로 많이 전용되고 있다는 점을 감안한 것이라는 점은 이해가 된다. 그렇지만 기본적으로 오피스텔은 업무 시설이나 판매 시설이 주거 시설이 아니다. 그럼에도 불구하고 건설 지역 거주자에게 분양 우선권을 부여하는 데 정당한 명분이 있는 것인지 다소 의문이 든다. 실무에서는 단순한 개인 투자자가 아닌 건축물의 전체 또는 상당 부분을 한꺼번에 매입하는 부동산 펀드도 등장하고 있어 경우에 따라서는 분양 자체가 힘든 경우도 있다. 또 진정한 의미의 상가 분양은 주거용과 아무런 관련도 없다. 그런데도 건축물이 신축되는 지역이 투기과열지구 내라는 이유만으로 건분법의 적용을 받는 모든 건물에 거주자 우선권을 부여한다는 것은 시장 논리는 별론으로 하더라도 부당한 결과를 낳을 수 있다. 물론 건분법 개정안은 모든 건축물의 분양권 전매를 제한하지는 않았고, 제한하는 기간도 주택법에 비해서는 짧다. 적용 대상 지역에 대해서도 시행령에 위임하고 있다. 이것은 오피스텔이 원론적으로는 주거용이 아니라는 점을 감안한 것으로 보인다. 그렇다면 오히려 개정법이 의도했던 규제의 실효성이 크지 떨어지지 않을까 의구심이 든다.

건분법은 오피스텔만 규제하는 법령이 아니다. 상가나 기타 주택이 아닌 건물에 적용되는 법이므로 비록 건분법이 모든 지역의 건축물의 분양에 있어서 전매 제한 등을 규제하는 것은 아니라고 하지만, 건분법이 적용되는, 이른바 오피스텔이 아닌 모든 유형의 건물에 대해 모두 거주자 분양 우선 및 전매 제한을 적용하는 것이 타당하다는 점에 의문이 든다. 또 이러한 점을 감안해 개정하면서 그 규제의 폭과 강도가 높지 않은 만큼 그 실효성도 대해서도 일정한 기간 동안 점검이 이뤄져야 할 것이다. ☐