

# 건축법 일부개정법률안 (민병덕의원 대표발의)

의안 번호	5735
----------	------

발의연월일 : 2020. 11. 25.

발 의 자 : 민병덕 · 박용진 · 김민철  
김윤덕 · 강병원 · 이정문  
인재근 · 김병욱 · 홍성국  
정춘숙 의원(10인)

## 제안이유 및 주요내용

현행 「건축법」, 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」에 따라 건물종류별로 재건축 허가 시 적용해야 할 법령 및 확보해야 할 토지 지분에 관한 요건이 다름.

즉, 단독주택, 오피스텔 및 상가 등 공유건물(1개의 건물에 2인 이상이 소유권을 지분으로 보유한 건물)은 「건축법」에 따라 80% 이상의 지분 확보가 필요하고, 30세대 이상의 아파트, 연립주택 및 다세대주택은 각 「도시 및 주거환경 정비법」과 「주택법」에 따라 75%이상, 80% 이상의 토지 등 지분 확보 요건을 규정하고 있는데 반해, 오피스텔 및 상가 등 집합건물(1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있는 건물)은 「건축법」에 명시적인 규정이 없어, 100%의 대지 소유권을 확보해야만 재건축을 위한 건축 허가를 받을 수 밖에 없음.

실제 서울시 소재 건물들 중 오피스텔 및 상가 등 집합건물이 대부분(99.6%)을 차지하고 공유건물은 극히 일부에 불과하여, 안전이 우려되는 노후된 공유건물의 재건축 활성화를 위한 「건축법」 제11조제1항제2호(건축주가 건축물의 노후와 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우)의 규정 효과를 달성하지도 못하고 있음.

또한, 공유건물은 건축물과 대지의 80% 이상 공유자 동의만 확보하여도 재건축이 가능하지만, 노후화로 안전에 문제가 있는 오피스텔 및 상가 등 집합건물은 대지 등 소유권을 100% 확보해야만 재건축이 가능하도록 되어 있어, 집합건물과 공유건물 간 재건축 허가 요건에 대해 형평성의 문제가 제기되고 있고, 집합건물의 경우에는 재건축 지연 및 사업성 악화로 재건축이 중단될 우려가 매우 높은 상황임.

따라서 오피스텔 및 상가 등 집합건물의 재건축을 위한 건축허가의 토지 등 지분 확보 요건을 80%로 완화하고, 시행사 방식으로 집합건물을 재건축 하려는 경우에는 90%이상 토지 동의를 받도록 함으로써, 건물 노후화로 인한 안전문제에 효율적으로 대응하고 노후 건축물의 재건축 활성화라는 「건축법」의 재건축 등 취지를 달성하고자 하는 것임(안 제11조제11항제2호 및 단서 신설).

## 건축법 일부개정법률안

건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제11조제11항제2호 중 “위하여 건축물”을 “위하여, 공유건물은 건축물”로, “이상인”을 “이상, 집합건물(오피스텔 및 상가에 한정한다)은 전체 대지 소유권의 100분의 80이상의 동의를 얻은”으로 하고, 같은 호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 집합건물의 경우 토지동의서가 필요한 시행사 방식일 경우에는 전체 대지 소유권의 100분의 90 이상의 동의를 얻은 경우로 한다.

## 부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.



<p>3. ~ 5. (생략)</p>	<p><u>서가 필요한 시행사 방식일 경우에는 전체 대지 소유권의 100분의 90 이상의 동의를 얻은 경우로 한다.</u></p> <p>3. ~ 5. (현행과 같음)</p>
---------------------	--