



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《도시계획 위반 건축물에 대한 조건부 사용승인
판단 통보》

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2218426호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 도시계획 위반 건축물에 대한 조건부 사용승인 판단 통보(안 제25 조의6제3항제2호 단서 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 17.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 한국토지주택공사(LH)가 「건축법」을 위반한 전세사기피해주택등을 매입하여 피해자를 구제하려는 경우 해당 건축물의 양성화 여부에 대한 건축위원회의 사전심의를 통과하여야 함.

최근 김포시에서 사전심의 부적합 통보를 받은 건축물들은 지구단위계획상 5가구 이하의 다가구주택만 지을 수 있는 지역에서 건축주가 10가구 이상으로 ‘방 쪼개기’를 한 경우로, 도시계획사업의 시행에 현저한 지장이 있는 점이 문제되었는데, 지구단위계획에도 불구하고 일정한 요건 하에 한국토지주택공사의 매입이 가능하도록 길을 열어 주어야 한다는 견해가 제기됨.

이에 도시계획을 위반한 건축물이라고 하더라도 조건부 승인이 가능하도록 함으로써 피해자들의 주택을 양성화하여 매입할 수 있도록 하여 피해자들을 보호하려는 것임(안 제25조의6제3항제2호 단서 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 도시계획 위반 건축물에 대한 조건부 사용승인 판단 통보
(안 제25조의6제3항제2호 단서 신설)

개정안은 위법건축물 양성화 절차에서 도시계획을 위반한 건축물이
라도 조건부 사용승인이 가능하도록 하려는 것임.

현행	개정안
제25조의6(「건축법」에 관한 특례)	제25조의6(「건축법」에 관한 특례)
①·②(생략)	①·②(현행과 같음)
③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.	③ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하	2. ----- ----- ----- ----- -----

현행	개정안
지 아니하고 구조안전·위생·방화·도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것 <u><단서 신설></u>	----- ----- ----- ----- <u>것. 다만, 도시계획사업의 시행에 지장이 있는 건축물의 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조건을 붙여 사용승인 판단을 통보할 수 있다.</u>
④ ~ ⑨ (생략)	④ ~ ⑨ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행 ※ 적용례 : 이 법 시행 전에 제25조의6제2항에 따라 사전심의 신청을 한 대상건축물의 경우에도 적용	

현행법 제25조의6은 공공주택사업자가 매입하려는 전세사기피해주택 등이 「건축법」을 위반한 특정건축물¹⁾인 경우 건축위원회의 사전심의 를 거쳐 양성화할 수 있는 특례를 규정하고 있음.

전세사기피해자의 주거 안정 및 피해 회복을 지원하기 위하여 공공주택사업자는 전세사기피해주택등을 매입하여 해당 주택의 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급하고 있는데(현행법 제25조, 제25조

1) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

6. "특정건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물

나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물

다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물

의3),²⁾ 이때 전세사기피해주택등의 「건축법」상 위반사항이 치유되지 않은 경우 매입이 곤란하기 때문이다.

현행법 제25조의6에 따른 양성화 절차를 살펴보면, ① 공공주택사업자가 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당 건축물이 특정건축물(이하 “대상건축물”이라 함)일 경우 공공주택사업자는 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전 심의를 신청할 수 있고(제25조의6제2항), ② 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 양성화 요건을 모두 충족하는 경우 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 건축위원회의 심의를 거쳐 사전심의 결과 사용승인 또는 용도변경 신고 수리 판단을 통보하여야 하며(같은 조 제3항 및 제4항), ③ 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 해당 건축물을 매입하는 경우 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하고(같은 조 제5항), ④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사

2) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자 등의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

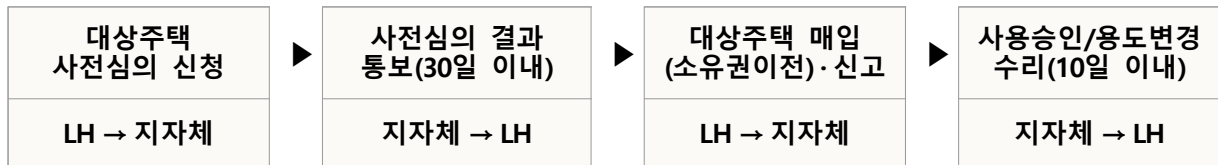
④ 제1항에 따라 매입을 요청받은 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다. 다만, 공공주택사업자는 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로도 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

⑧ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항, 제6항부터 제13항까지를 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

유가 없으면 신고서를 접수한 날부터 10일 이내에 공공주택사업자에게
 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 함(같은 조 제6항
 및 시행규칙 제11조제5항).³⁾

[표 1] 특정건축물 양성화 절차



※ 자료: 국토교통부

3) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ② 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조의3에 따라 전세사
 기피해자 또는 신탁사기피해자로부터 전세사기피해주택등의 매입을 요청받아 매입하려는 해당
 건축물이 특정건축물(이하 "대상건축물"이라 한다)이면 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정
 하는 바에 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 사전심의의
 신청할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제
 6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및
 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라
 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택
 사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. 임대인 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관
 계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것
2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건
 축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조
 안전·위생·방화화 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이
 없는 건축물일 것

④ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제
 6호다목의 건축물에 한정한다)이 제3항 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및
 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 해당 대상건축물을 매입하
 려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 용도변경 신고 수리(受理) 판단을 통보하여야 한다.

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 사전심의 결과를 통보받은 공공주택사업자가 제25조 또는 제25조
 의3에 따라 해당 대상건축물을 매입하는 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에
 따라 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

⑥ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 사전심의 결과에 따라 공공주택사
 업자에게 사용승인서를 내주거나 용도변경 신고를 수리하여야 한다.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행규칙」

제11조(「건축법」에 관한 특례 신청 등) ⑤ 해당 대상건축물을 관할하는 시·도지사 또는 시장·
 군수·구청장은 제4항에 따라 특정건축물 매입 신고서를 제출받은 경우에는 법 제25조의6제6항
 에 따라 특별한 사유가 없으면 해당 신고서를 접수한 날부터 10일 이내에 다음 각 호의 어느
 하나에 해당하는 서류를 해당 공공주택사업자에게 발급해야 한다.

1. 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인서
2. 「건축법 시행규칙」 제12조의2제4항 또는 제5항에 따른 용도변경 허가서 또는 용도변경 신
 고필증

특정건축물에 대한 양성화를 위해서는 ① 임대인 소유의 대지 또는 국유지·공유지에 건축한 건축물일 것, ② 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제46조(건축선의 지정) 및 제47조(건축선에 따른 건축제한)를 위반하지 아니하고,⁴⁾ 도로의 최소 너비는 3m일 것, ③ 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것이라는 요건을 모두 충족하여야 함(현행법 제25조의6제3항 제1호 및 제2호).⁵⁾

4) 「건축법」

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 "건축선(建築線)"이라 한다]은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축선을 지정하면 지체 없이 이를 고시하여야 한다.

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.

② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

5) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의6(「건축법」에 관한 특례) ③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 사전심의 신청을 받은 대상건축물(제2조제6호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 사전심의 신청을 받은 날부터 30일 이내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물을 매입하려는 공공주택사업자에게 사전심의 결과 사용승인 판단을 통보하여야 한다.

1. 임대인 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관

그런데 최근 지구단위계획상 5가구 이하의 다가구주택만 지을 수 있는 지역에서 건축주가 10가구 이상으로 ‘방 쪼개기’를 하여 도시계획사업의 시행에 현저한 지장이 있다는 이유로 위반건축물 양성화 절차에서 사전심의 부적합 통보를 받은 사안이 있었는데, 지구단위계획에도 불구하고 일정한 요건 하에 한국토지주택공사의 매입이 가능하도록 해야 한다는 견해가 제기되었음.

위반건축물 양성화 현황을 살펴보면, 2026. 6. 18. 기준으로 심의대상 1,106건 중 승인이 873건, 부결이 21건인데,

부결 사유로는 ① 지구단위계획 등에서 정하고 있는 세대수를 초과하여 지방자치단체의 시정명령 대상이 되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 위반인 경우, ② 인접 토지나 건물의 소유권·통행권 등을 침해하거나, 전유부분·공유부분을 침해하여 타인의 재산권 침해가 발생하는 경우, ③ 붕괴 위험이 있거나 피난·방화·소방 기준을 충족하지 못해 안전상 중대한 위험이 있는 경우, ④ 증축·변경으로 인근 건물의 일조권을 침해한 경우 등이 있음.

계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것
2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조 안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것

[표 2] 지방자치단체 사전심의 현황

(26. 6. 18 기준)

구 분	심 의 대 상 (A)			
		진행중	승 인	부 결
건 수	1,106	212	873	21*

* 11건(지구단위계획위반), 3건(타인재산권 침해), 7건(구조·소방안전상 우려)

※ 자료: 국토교통부

개정안은 도시계획사업의 시행에 지장이 있는 건축물의 경우 조건을 붙여 사용승인 판단을 통보할 수 있도록 하려는 것으로, 도시계획 위반 건축물의 경우에도 양성화 후 공공주택사업자가 매입할 수 있도록 하여 전세사기피해자를 보호하기 위한 취지는 타당하다고 생각됨.

다만, 개정안에 따른 도시계획사업의 범위가 특정되지 않는 점이 있으며, 「국토계획법」이 정하는 계획의 유형을 어디까지 포섭할지 논의가 필요할 수 있음.

또한 「국토계획법」상 지구단위계획과 현행법에 따른 사용승인은 별도의 절차라 할 것이므로, 지구단위계획을 위반한 건축물의 양성화를 위하여 조건을 붙여 사용승인을 받더라도 「국토계획법」을 위반한 위법성이 해소된다고 보기 힘들다는 점에서 개정안의 실효성 확보를 위해 문구의 수정을 검토할 필요가 있다고 보임.

즉 「국토계획법」상 “지구단위계획”은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말하고(제2조제5호),⁶⁾ 지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 하며(제54조),⁷⁾ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축 또는 용도변경을 하거나 공작물을 설치한 자에게 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있고(제133조제1항제4호),⁸⁾ 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도를 변경한 자에 대하여 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 되는바(제141조제3호),⁹⁾

6) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “지구단위계획”이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

7) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등) 지구단위계획구역에서 건축물(일정 기간 내 철거가 예상되는 경우 등 대통령령으로 정하는 가설건축물은 제외한다)을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제133조(법률 등의 위반자에 대한 처분) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.

4. 제54조에 따른 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축 또는 용도변경을 하거나 공작물을 설치한 자

「국토계획법」에 따른 지구단위계획은 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키기 위해서 도시·군관리계획에 따라 수립하는 것이고, 위반건축물 양성화에 관한 현행법 제25조의6은 전세사기피해자의 주거 안정 및 피해 회복을 위하여 공공주택사업자의 전세사기피해주택등의 매입을 원활하게 하기 위해 「건축법」에 관한 특례를 부여한 것으로 그 입법목적과 규율범위가 다르다 할 것이고, 현행법과 「국토계획법」은 어느 하나가 우선하여 적용되는 것이 아니라 개별적으로 따로 적용되는 관계로 보는 것이 바람직함.

따라서 지구단위계획을 위반한 건축물에 대한 사용승인으로 인하여 다른 법률의 위반사실까지 적법한 상태로 치유되는 것으로 보기 위해서는 현행법에 이에 대한 명문의 규정이 필요하고, 「국토계획법」상 지구단위계획에 관한 사항을 결정할 때 필요한 절차를 거쳐야 할 것으로 보임.¹⁰⁾

9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제141조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원(제5호에 해당하는 자는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 의한 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액) 이하의 벌금에 처한다.

3. 제54조를 위반하여 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도를 변경한 자

10) 법제처는 이와 유사한 사안에서, 「국토계획법」에 따른 지구단위계획에 위반되는 건축물에 대하여 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 사용승인을 받았더라도 해당 건축물을 「국토계획법」에 따른 지구단위계획을 위반하지 않은 건축물로 볼 수는 없고, 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따른 사용승인으로 인하여 다른 법률의 위반사실까지 적법한 상태로 치유되는 것으로 보기 위해서는 명문의 규정이 필요하다고 해석한 바 있음(14-0678, 2014. 12. 1. 법제처 해석례).

구체적으로 살펴보면, 「국토계획법」상 시·도지사, 시장 또는 군수가 지구단위계획에 관한 사항을 결정하려면 「건축법」 제4조에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 하므로(제30조제3항 및 제7항)¹¹⁾ 지구단위계획을 위반한 건축물을 양성화하기 위한 절차로 이를 명시할 필요가 있고, 사용승인 판단을 통보받아 전세사기 피해주택등을 매입한 공공주택사업자에게 「국토계획법」 위반사항과 관련하여 위반행위에 대한 조치명령(제133조제1항제4호)¹²⁾ 및 벌칙(제141조제3호)¹³⁾ 등을 적용하지 않는다는 것을 명시할 필요가 있을 것으로 보임.

11) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제30조(도시·군관리계획의 결정) ③ 국토교통부장관은 도시·군관리계획을 결정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 시·도지사가 지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

⑦ 시장 또는 군수가 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제1항부터 제6항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "시·도지사"는 "시장 또는 군수"로, "시·도도시계획위원회"는 "제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회"로, "「건축법」 제4조에 따라 시·도에 두는 건축위원회"는 "「건축법」 제4조에 따라 시 또는 군에 두는 건축위원회"로, "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사"는 "시장 또는 군수"로 본다.

12) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제133조(법률 등의 위반자에 대한 처분) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 이 법에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.

4. 제54조에 따른 지구단위계획구역에서 해당 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축 또는 용도변경을 하거나 공작물을 설치한 자

13) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제141조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원(제5호에 해당하는 자는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 의한 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액) 이하의 벌금에 처한다.

3. 제54조를 위반하여 지구단위계획에 맞지 아니하게 건축물을 건축하거나 용도를 변경한 자

국토교통부는 지구단위계획 위반 사항에 양성화 조건을 붙여 사용승인을 받더라도 「국토계획법」 위반사항이 해소되는 것이 아니므로, 실질적 피해자 지원을 위해서 지자체가 지구단위계획 등 위반 건축물에 대해서도 사용승인을 할 수 있는 근거를 마련하고, 사용승인을 통보받은 공공주택사업자가 피해주택을 매입한 경우 「국토계획법」상 위반사항과 관련하여 벌칙 등 불이익을 받지 않도록 특례를 신설하는 등 수정이 필요하다는 의견을 제시하였음.

문 의 처
02)6788-5576

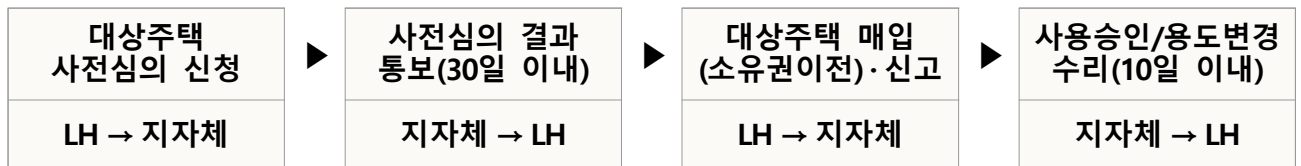
참고

전세사기피해주택 양성화 및 매입 개요

※자료: 국토교통부

- **(개요)** 공공주택사업자가 매입하려는 피해주택이 위반건축물인 경우, 사전심의 신청(LH→지자체) 및 심의결과(사용승인·용도변경)에 따라 양성화

< 전세사기특별법 상 특정건축물 양성화 절차 >



- **(주요 양성화 요건)** 무단증축, 용도변경, 세대분할 등의 경우, 특별법 상 양성화 요건* 충족시 지자체 사전심의를 거쳐 양성화

< 전세사기특별법 상 양성화 요건 >

- ① 임대인 소유 대지 또는 국공유지에 건축한 건축물
- ② 건축법 제44조(대지와 도로 관계), 제46조(건축선 지정), 제47조(건축선에 따른 건축제한)에 적합하고, 도로의 최소너비는 3m로 함
- ③ 구조·안전·위생·방화·도시계획 사업의 시행 및 인근 주민 일조권에 현저한 지장이 없는 건축물

- **(양성화 부결 사례)** 국토계획법 위반, 재산권침해, 구조안전·피난·소화 설비, 일조권 침해 등의 사유로 지자체 사전심의 부결 사례 有
- **(국토계획법 위반)** 지구단위계획 등에서 정하고 있는 세대수를 초과하여 지자체의 시정명령 대상 등이 되는 주택 등
 - **(재산권 침해)** 인접 토지나 건물의 소유권·통행권 등을 침해하거나, 전유부·공유부를 침해하여 재산권 침해가 발생하는 경우
 - **(구조안전·피난 등)** 붕괴 위험이 있거나, 피난·방화·소방 기준을 충족하지 못해 안전 상 중대한 위험이 있는 경우
 - **(일조권 침해)** 증축·변경으로 인근 건물의 일조권을 침해한 경우