



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 건축신고 대상에 누수·결로 방지를 위한
지붕 증축 등 신설 》

■ 강명구의원 대표발의(의안번호 제2219390호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 강명구의원안(제2219390호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 건축신고 대상에 누수·결로 방지를 위한 지붕 증축 등 신설 (안 제14조제1항제1호의2 신설)	3

I. 강명구의원안(제2219390호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 강명구의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2026. 6. 22.
3. 회 부 일 : 2026. 7. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물의 증축에 대하여 원칙적으로 건축허가를 받도록 규정하고 있음. 다만, 지붕의 노후화로 인하여 발생하는 누수·결로를 방지하기 위한 증축은 노후 주택의 유지·관리를 위하여 실질적으로 필요한 경우가 많음에도, 현행 규정상 이를 별도로 구분하여 다루고 있지 않음.

그런데 최근 평슬라브 지붕 등 노후 지붕의 누수·결로 방지를 위한 지붕 증축이 무단증축으로 적발되어 이행강제금이 부과되는 사례가 발생하면서, 이에 대한 민원이 지속적으로 제기되고 있음. 이러한 증축은 주거환경 개선과 건축물의 보수·유지 목적이 강함에도 건축허가 대상에 해당하는지 여부가 불분명하여, 주민의 부담이 커지고 행정집행상 혼선도 발생하고 있음.

이에 지붕의 노후화로 인하여 발생하는 누수·결로 방지를 위한 지붕의 증축 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 증축의 경우에는 건

축허가가 아닌 건축신고를 할 수 있도록 명확히 규정하여, 노후 주택 소유자의 행정적·경제적 부담을 대폭 완화하고 안전하고 쾌적한 주거환경을 조속히 조성하려는 것임(안 제14조제1항제1호의2 신설).

3. 검토의견

가. 건축신고 대상에 누수·결로 방지를 위한 지붕 증축 등 신설 (안 제14조제1항제1호의2 신설)

현행	개정안
제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. 1. (생략) <u><신설></u> 2. ~ 5. (생략) ② ~ ⑤ (생략)	제14조(건축신고) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 1의2. <u>지붕의 노후화로 인하여 발생하는 누수·결로 방지를 위한 지붕의 증축 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 증축</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ② ~ ⑤ (현행과 같음)
※ 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	

개정안은 지붕의 노후화로 인하여 발생하는 누수·결로 방지를 위한 지붕의 증축 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 증축의 경우, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 간주하도록 규정하려는 것임.

현행법¹⁾은 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우 원칙적으로 건축허가를 받도록 하되, 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내인 증축·개축 또는 재축과 그 밖의 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축 등에 대해서는 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 보고 있음.

다만, 현행법령은 지붕의 노후화로 인하여 발생하는 누수·결로를 방지하기 위한 지붕 증축을 그 목적이나 성격에 따라 별도의 건축신고 대상으로 구분하여 규정하고 있지는 않음. 제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이, 최근 평슬라브 지붕 등 노후 지붕의 누수·결로 방지를 위한 지붕 증축이 허가 대상인지 여부가 불분명하여 무단증축으로 적발

1) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 7. (생략)

8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.
(이하 생략)

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. (이하 생략)

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

되고 이행강제금이 부과되는 사례가 발생하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 개정안은 지붕의 노후화에 따른 누수·결로 방지를 위한 지붕의 증축 등 일정 요건을 갖춘 증축에 대해서는 건축허가가 아닌 건축신고로 할 수 있도록 규정함으로써, 노후 주택 소유자의 행정적·경제적 부담을 완화하려는 것임.

노후주택의 누수·결로 방지를 위한 지붕 증축은 건축물의 유지·관리 및 주거환경 개선을 위한 성격이 강하다는 점에서, 이에 대한 규제를 합리화하려는 개정안의 취지는 타당한 측면이 있음.

다만, 개정안 심사와 관련하여 다음과 같은 점을 논의할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축뿐만 아니라 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 경우²⁾ 등 일정한 소규모 증축에 대해서도 건축신고를 허용하고 있음.

2) 「건축법 시행령」

제11조(건축신고) ③ 법 제14조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 건축물의 높이를 **3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물**
(이하 생략)

따라서 개정안에 따라 현행법령상 건축신고 요건을 초과하는 규모나 방식의 지붕 증축까지 신고대상으로 포함될 수 있는바, 이와 같이 허가 대상을 신고대상으로 완화하는 것이 건축물의 구조·안전 확보 측면에서 적절한지 검토할 필요가 있음.

둘째, 안 제14조제1항제1호의2는 “지붕의 증축 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 증축”이라고 규정하고 있는바, 개정안이 대상으로 하는 지붕 증축이 현행법 제14조에 따른 건축신고 대상에 이미 포함될 수 있는지 살펴볼 필요가 있음.

또한, 건축물의 특정 부분인 ‘지붕’을 예시하면서 별도의 신고대상을 신설하고 그 구체적인 요건을 대통령령에 위임하는 방식이 현행법상 건축신고 대상의 규정체계에 비추어 적절한지도 검토할 필요가 있음.

개정안에 대해 국토교통부는 건축물의 기능·안전확보 등을 위해 건축신고 규모를 초과하는 지붕 증축에 대해서는 현행대로 건축허가를 받도록 규정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5585