



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 생활숙박시설에 대해 분양계약이
숙박업 신고 기준에 적합한 경우에 한하여 사용승인 》
■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2206933호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 열태영의원 대표발의(제2206933호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 생활숙박시설에 대해 분양계약이 숙박업 신고 기준에 적합한 경우에 한하여 사용승인(안 제22조제2항제3호 신설 등)	3

I. 염태영의원 대표발의(제2206933호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 26.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 27.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축주가 건축공사를 완료한 후 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 받도록 하고, 허가권자는 설계도서대로 시공되었는지 여부 등 각종 요건에 대한 검사를 통하여 해당 요건에 적합한 건축물에 한하여 사용승인을 하도록 규정하고 있음.

그런데 최근, 주거용으로 사용이 불가하고 숙박업 신고 대상인 생활숙박시설에 대해서 주거용으로 사용이 가능한 것처럼 홍보하면서 숙박업 신고 기준(30실 이상 등)에 맞지 않게 분양하는 경우가 다수 발생하고 있음에도 불구하고 이와 같은 분양에 대해서 사용승인을 제한할 규정이 미비하여 미신고 숙박업 및 불법 용도변경이 양산될 뿐만 아니라 홍보를 믿은 수분양자의 피해도 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 생활숙박시설에 대해서는 분양계약이 숙박업 신고 기준에 적합한 경우에 한하여 사용승인하도록 규정함으로써 수분양자의 피해를 예방하고 생활숙박시설이 건축물의 용도대로 적법하게 사용되도록 하

려는 것임(안 제22조제2항제3호 신설 등).

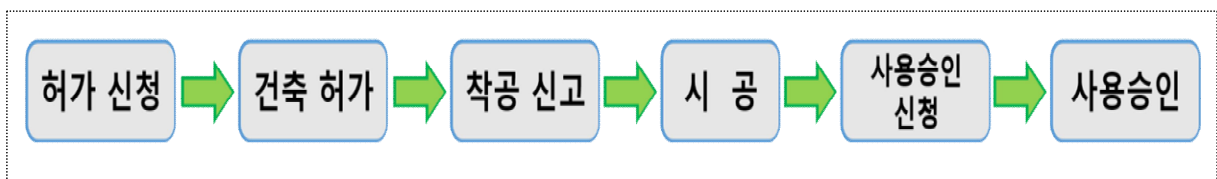
3. 검토의견

가. 생활숙박시설에 대해 분양계약이 숙박업 신고 기준에 적합한
경우에 한하여 사용승인(안 제22조제2항제3호 신설 등)

현행	개정안
제11조(건축허가) ① ~ ⑪ (생략)	제11조(건축허가) ① ~ ⑪ (현행과 같음)
<신설>	⑫ 허가권자는 국토교통부령으로 정하는 숙박시설에 대하여 제1항에 따른 건축허가를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제22조제2항제3호에 따른 사용승인요건을 허가를 받는 자에게 알려야 한다.
제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 <u>국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.</u>	제22조(건축물의 사용승인) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>공사완료도서 등 국토교통부령으로 정하는 서류</u> ----- -----.

현행 「건축법」 제22조¹⁾는 건축주가 건축공사를 완료한 후 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 신청해야 하고, 허가권자는 사용승인을 신청한 건축물이 설계도서대로 시공되었는지 등을 검사한 후에 합격된 건축물에 한하여 사용승인서를 내주도록 규정하고 있음.

【 건축 인허가 절차 】



※ 자료: 국토교통부

한편, 생활숙박시설²⁾의 경우 사용승인 후 현행 「공중위생관리법」 제3조제1항³⁾에 따라 ① 객실이 독립된 층으로 이루어지거나, ② 객실

1) 「건축법」

제22조(건축물의 사용승인) ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제6항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

2) 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류

15. 숙박시설

가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말한다)

3) 「공중위생관리법」

제3조(공중위생영업의 신고 및 폐업신고) ① 공중위생영업을 하고자 하는 자는 공중위생영업의 종류별로 보건복지부령이 정하는 시설 및 설비를 갖추고 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한한다. 이하 같다)에게 신고하여야 한다. 보건복지부령이 정하는 중요사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

이 30실 이상 또는 ③ 영업장 면적이 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 경우에만 숙박업 신고가 가능함.

그러나, 「건축법」상 생활숙박시설 사용승인 시 분양계약이 숙박업 신고의 시설 및 설비 기준에 적합한 내용으로 체결되었는지에 대해 검사하는 규정이 미비하여, 생활숙박시설을 개별로 분양하는 것이 허용됨에 따라 생활숙박시설을 숙박업이 아닌 주거용으로 사용할 가능성이 존재하는 실정임.

실제로 숙박업 신고 대상인 생활숙박시설을 주거 용도로 사용이 가능한 것처럼 홍보하면서 숙박업 신고 기준에 맞지 않게 분양하는 경우가 다수 발생함에 따라, 생활숙박시설을 분양받은 후 주거용으로 불법 용도 변경하는 등의 문제점이 발생하고 있다는 지적이 있음.

개정안은 신규 생활숙박시설의 분양계약이 숙박업 신고기준 이상의 단위로 체결된 경우에만 사용승인을 할 수 있도록, 허가권자로 하여금

「공중위생관리법 시행규칙」 [별표 1] 공중위생업의 종류별 시설 및 설비기준

II. 개별기준

1. 숙박업

- 가. 숙박업(생활)은 취사시설과 환기를 위한 시설이나 창문을 설치하여야 한다. 이 경우 실내에 취사시설을 설치할 때에는 고정형 취사시설을 객실별로 설치하거나 공동 취사공간에 설치해야 한다.
- 나. 숙박업(생활)은 객실별로 욕실 또는 샤워실을 설치하여야 한다. 다만, 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호마목에 따른 호스텔업은 욕실 또는 샤워실을 공용으로 설치할 수 있다.
- 다. 건물의 일부를 대상으로 하는 숙박업은 객실이 독립된 층으로 이루어지거나 객실 수가 30개 이상 또는 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상이어야 한다. 다만, 지역적 여건 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 객실 수 및 면적 기준을 완화하여 정할 수 있다.

「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제4항⁴⁾에 따른 분양계약이 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고 기준에 적합한 경우에만 사용승인을 하는 내용으로 개정하려는 것으로, 생활숙박시설이 용도대로 적법하게 사용되도록 하려는 측면에서 바람직한 것으로 보임.

한편, 허가권자는 건축주의 건축허가 신청에 대해 건축법령 및 관계 법령에 적합한지를 검토하여 허가 여부를 결정하는데, 안 제11조제12항은 생활숙박시설의 사용승인 조건을 미리 건축주에게 통보하도록 규정하여 사용승인 단계에서의 분쟁을 예방하려는 취지로 이해됨.

이에 대해 국토교통부는 신규 생활숙박시설의 개별 분양을 제한하여 불법적인 주거 전용을 원천적으로 차단하는 근본적인 해결 방안을 마련⁵⁾할 수 있다는 점에서 개정안에 대해 찬성하는 입장임.

문 의 처

02)6788-5585

4) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제6조(분양방법 등) ① ~ ③ (생략)

④ 분양사업자는 제3항에 따라 분양받을 자로 선정된 자와 분양계약을 체결하여야 하며, 분양계약서에는 분양 건축물의 표시(공용부분의 위치·규모를 포함한다), 신탁계약·대리사무계약 또는 분양보증계약의 종류, 신탁업자 또는 분양보증기관의 명칭 등 분양계약의 체결에 영향을 줄 수 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

5) 국토교통부 보도자료(2024. 10. 16.)

- 생활숙박시설(이하 생숙) 불법 주거전용, 신규 발생은 원천 차단, 기존 생숙은 합법사용 지원