주택법 일부개정법률안
심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 10월 2일, 고동진의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 10월 4일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제11차 국토교통위원회(2024.11.28.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위회부

제434회 국회(임시회)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 고동진의원)

현행법에서는 세대수가 증가되는 리모델링사업은 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등에 관한 계획(권리변동계획)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받도록 함. 그런데 리모델링 공사를 완료하고 사

용검사를 받은 후 권리변동계획에서 정한 바에 따라 구분소유자와 일반분양자에게 대지 및 건축물의 소유권을 이전하여야 하나, 「도시 및 주거환경정비법」 제86조 및 제88조에서 규정하는 재개발·재건축사업과 다르게 리모델링사업에는 이전고시 및 등기절차 규정이 없어 당사자에게 통지 및 관보에 고시를 할 수 있는 근거규정 부재로 업무에 혼선이 발생하고, 등기절차에 대한 명시적 규정이 없어 분쟁의 우려가 있다는 의견이 있음. 이에 「도시 및 주거환경정비법」 제86조 및 제88조를 준용하여 리모델링 공사 완료 후 이전고시, 등기절차 등의 근거를 마련하여 향후 발생할 수 있는 분쟁의 소지를 완화하고 리모델링 추진의 불확실성을 해소하려는 것임(안 제76조제6항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 공동주택 리모델링에 대한 「도시 및 주거환경정비법」상의 이전고시 및 등기절차 준용(안 제76조제6항)

현 행	개 정 안
제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관하여는 「도시 및 주거환경정비법」 제87조를 준용한다. 이 경우 "토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물"은 "권리변동계획에 따라 구분소유자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물"로, "일반에게 분양하는 대지 또는 건축물"은 "권리변동계획에 따라 구분소유자 외의 자에게 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물"로 본다.	제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 이전고시·권리변동계획에----------확정·등기절차----------제86조, 제87조 및 제88조를---------. ---경우 "사업시행자"는 "입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합"으로, "제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때"는 "제49조에 따라 사용검사를 받은 때"로, "관리처분계획"은 "권리변동계획"으로, "정비사업"은 "리모델링"으로, "준공인가"는 "사용검사"로, "시장·군수 등"은 "시장·군수·구청장"으로,----------.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 적용례 : 시행 이후 제49조에 따른 사용검사를 받는 경우부터 적용

현행법 제67조[1]에 따라 세대수가 증가되는 리모델링[2]을 하는 경우 기존 주택의 권리변동, 비용부담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 "권리변동계획"이라 함)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 함.

권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리의 확정 등에 관해서는 현행법 제76조제6항에 따라 「도시 및 주거환경정비법」 제87조[3]가 준용됨.

---

1) 「주택법」
제67조(권리변동계획의 수립) 세대수가 증가되는 리모델링을 하는 경우에는 기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 계획(이하 "권리변동계획"이라 한다)을 수립하여 사업계획승인 또는 행위허가를 받아야 한다.
「주택법 시행령」
제77조(권리변동계획의 내용) ① 법 제67조에서 "기존 주택의 권리변동, 비용분담 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.
1. 리모델링 전후의 대지 및 건축물의 권리변동 명세
2. 조합원의 비용분담
3. 사업비
4. 조합원 외의 자에 대한 분양계획
5. 그 밖에 리모델링과 관련된 권리 등에 대하여 해당 시·도 또는 시·군의 조례로 정하는 사항

2) 「주택법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.
가. 대수선(大修繕)
나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.
다. 나목에 따른 <u>각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위</u>(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다)

3) 「도시 및 주거환경정비법」
제87조(대지 및 건축물에 대한 권리의 확정) ① 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 제86조제2항에 따라 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권·전세권·저당권·임차권·가등기담보권·가압류 등 등기된 권리 및 「주택임대차보호법」 제3조제1항의 요건을 갖춘 임차권은 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.
② 제1항에 따라 취득하는 대지 또는 건축물 중 토지등소유자에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제40조에 따라 행하여진 환지로 본다.
③ 제79조제4항에 따른 보류지와 일반에게 분양하는 대지 또는 건축물은 「도시개발법」 제34조에 따른 보류지 또는 체비지로 본다.

한편, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업은 같은 법 제86조[4]에 따라 준공인가의 고시가 있으면 관리처분계획에서 정한 바에 따라 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하고 이를 지방자치단체의 공보에 고시(이하 "이전고시"라 함)하여 분양받을 자가 이전고시가 있은 날의 다음 날에 소유권을 취득하며,

같은 법 제88조[5]에 따라 사업시행자가 이전고시가 있은 때 지체 없이 대지 및 건축물에 관하여 종전 토지에 관한 등기의 말소등기, 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기 등을 신청하게 됨.

그런데, 「주택법」은 세대수 증가형 리모델링사업 완료 후 소유권의 이전 및 등기절차 등에 관한 사항을 규정하지 않고 있어 일반 국민의

---

4) **「도시 및 주거환경정비법」**
제86조(이전고시 등) ① 사업시행자는 제83조제3항 및 제4항에 따른 고시가 있은 때에는 지체 없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.
② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있은 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

5) **「도시 및 주거환경정비법」**
제88조(등기절차 및 권리변동의 제한) ① 사업시행자는 제86조제2항에 따른 이전고시가 있은 때에는 지체 없이 대지 및 건축물에 관한 등기를 지방법원지원 또는 등기소에 촉탁 또는 신청하여야 한다.
② 제1항의 등기에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.
③ 정비사업에 관하여 제86조제2항에 따른 이전고시가 있은 날부터 제1항에 따른 등기가 있을 때까지는 저당권 등의 다른 등기를 하지 못한다.
「도시 및 주거환경정비 등기규칙」(대법원규칙 제2792호)
제5조(이전고시에 따른 등기신청) ① 시행자는 법 제86조제2항의 규정에 의한 이전고시를 한 때에는 지체없이 그 사실을 관할 등기소에 통지하고 다음의 등기를 신청하여야 한다.
1. 정비사업시행에 의한 종전 토지에 관한 등기의 말소등기
2. 정비사업시행으로 축조된 건축시설과 조성된 대지에 관한 소유권보존등기
3. 종전 건물과 토지에 관한 지상권, 전세권, 임차권, 저당권, 가등기, 환매특약이나 권리소멸의 약정, 처분제한의 등기(이하 "담보권등에 관한 권리의 등기"라 한다)로서 분양받은 건축시설과 대지에 존속하게 되는 등기
③ 제1항의 등기를 신청하는 경우에는 관리처분계획 및 그 인가를 증명하는 서면과 이전고시를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

관점에서 혼선이 발생할 수 있다는 지적이 있음.

개정안은 이를 반영하여 세대수 증가형 리모델링사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 이전고시(제86조) 및 등기절차(제88조) 규정을 준용하려는 것으로, 긍정적인 측면이 있는 것으로 생각됨.

다만, 「주택법」에는 「도시 및 주거환경정비법」과 같은 '이전고시' 제도가 없고, 이전고시는 등기 없는 재산권(소유권) 변동이라는 중대한 효과[6]를 가진다는 점을 고려하여 수범자인 일반 국민이 쉽게 이해할 수 있도록 별도의 항을 신설하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

또한, 개정안은 '제49조[7]에 따른 사용검사를 받은 때'에 지체 없이 대

---

6) 「민법」
제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

7) 「주택법」
제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 "분할 사용검사"라 한다)를 받을 수 있고, 사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 "동별 사용검사"라 한다)를 받을 수 있다.
② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 사용검사권자는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.
1. 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자
2. 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자. 이 경우 사용검사권자는 사업주체가 사용검사를 받지 아니하는 정당한 이유를 밝히지 못하면 사용검사를 거부하거나 지연할 수 없다.
④ 사업주체 또는 입주예정자는 제1항에 따른 사용검사를 받은 후가 아니면 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 이를 사용할 수 없다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

지확정측량, 토지의 분할절차 등을 거치도록 하고 있는데, 리모델링사업의 사용검사는 현행법 제66조제7항[8]에 별도의 근거가 마련되어 있으므로 인용 대상 조문을 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 이전고시와 등기절차의 준용을 명확히 규정하여 법률상 미비점을 개선할 필요가 있다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

없 음.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

---

8) 「주택법」
제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장·군수·구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다
⑦ 공동주택의 입주자·사용자·관리주체·입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받은 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 제49조를 준용한다.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.