

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 6월 27일, 박홍근의원 등 12인

나. 회부일자 : 2025년 6월 30일

다. 상정 및 의결일자 :

※ 「국회법」 제58조제4항에 따라 국토법안심사소위원회에 직접
회부(2025.7.10.)

제427회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2025.7.15.) 상정, 축조심사

제434회 국회(임시회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.4.14.) 상정, 축조심사

제3차 국토법안심사소위원회(2026.4.28.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

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

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 박홍근)

흔히 빌라로 불리는 다가구·다세대 주택 등은 아파트보다 저렴하고 착공부터 준공까지 건축 기간이 짧아 서민 주거의 한 축을 담당해 왔음. 그러나 급격한 산업화와 도시화를 겪으며 서민의 거처를 늘리기 위한 수단으로 불법 개조가 다수 활용되었고, 이후에는 현실에 맞지 않는 일조권 사선 제한이 오히려 안전에 취약한 불법건축물을 확산시키는 부작용을 낳았음.

거주자의 안전을 위협하는 불법 방 쪼개기가 점점 많아지면서 정부와 국회는 2019년 4월 23일 「건축법」을 개정하여 불법 증축 유발의 주 원인이었던 소규모 주거용 건축물에 대한 이행강제금 부과 횟수 제한 규정을 삭제해 이행강제금의 실효성을 높였고 부당 이득을 목적으로 한 건물주의 준공 이후 불법 개조를 상당 부분 차단할 수 있게 되었음.

다만, 이 과정에서 생계형이거나 원상복구가 불가능한 불법건축물의 소유자도 시정명령이 이행될 때까지 평생 이행강제금을 내야 하는 상황에 처하게 되어 경제적 타격이 상당한 상황임. 현장에는 불법건축물이라는 사실을 인지하지 못한 채 사거나 임대차 계약을 맺은 선의의 피해자도 다수 존재함.

이에 2022년 12월 31일 당시 사실상 완공된 특정건축물 중 인근 주민의 이익을 침해하지 않고 안전상 문제가 없는 일정 기준을 만족하

는 특정건축물에 대해 한시적으로 합법적으로 허가 및 신고, 사용승인 및 용도변경을 받을 수 있는 기회를 다시 부여하고자 함. 이러한 조치는 역대 정부와 마찬가지로 자발적인 시정이 어려운 도시 서민을 보호하는 조치이며 또한 더이상 시장에 불법행위가 남발되지 않도록 최종적인 양성화를 목적으로 하며, 비아파트 주택 공급의 활성화로 궁극적으로 주거 안정화에 기여 할 수 있을 것임.

3. 전문위원 검토보고 요지

「국회법」 제58조제4항에 따라 국토법안심사소위원회에 직접 회부됨에 따라 검토보고 생략

4. 대체토론 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 이종욱)

동 제정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영 폐기

- ※ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.