



제429회 국회 (정기회)
제6차 국토교통위원회

주차장법 일부개정법률안 검 토 보 고

< 인근 부설주차장 부지 소유권 확보 요건 완화 >
■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2213046호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
전 문 위 원 임 종 수

목 차

□ 안태준의원 대표발의(제2213046호)	1
I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 인근 부설주차장 부지 소유권 확보 요건 완화(안 제19조제5항 신설 등)	3

□ 안태준의원 대표발의(2213046)

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 안태준의원 등 11인
2. 제 안 일 : 2025. 9. 17.
3. 회 부 일 : 2025. 9. 18.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주차수요를 유발하는 시설물의 내부 또는 부지에 부설주차장을 의무적으로 설치하도록 규정하고 있으며, 부설주차장이 일정 규모 이하인 경우에는 시설물의 부지 인근에도 부설주차장을 설치할 수 있도록 허용하고 있음.

그런데 「건축법」 등 다른 법률에서는 부지의 소유권뿐만 아니라 그 사용권원을 확보하는 경우에도 건축 행위 등을 허용하고 있으나, 부설주차장의 세부적인 설치기준을 정하고 있는 「주차장법 시행령」은 시설물의 부지 인근에 부설주차장 설치 시 반드시 그 부지 또는 건축물(주차전용건축물의 경우)의 소유권을 취득하도록 규정하고 있어 개선이 필요하다는 지적이 제기됨.

이에 부설주차장의 설치 요건 중 부지·건축물의 소유권 확보에 관한 사항을 법률에 규정하고, 소유권뿐만 아니라 그 사용권원을 확보하는

경우에도 부설주차장을 설치할 수 있도록 함으로써 주차장 확보를 용이하게 하고, 시설물 이용자의 주차 편의를 제고하려는 것임(안 제19조제5항 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 인근 부설주차장 부지 소유권 확보 요건 완화(안 제19조제5항 신설 등)

가. 검토의견

개정안은 시설물 부지가 아닌 인근에 부설주차장을 설치하는 경우 그 부설주차장 부지(인근 주차전용건축물에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 건축물)의 소유권을 확보하도록 시행령에 규정된 요건을 상향 입법하면서 사용권원을 확보한 경우에도 부설주차장을 설치를 할 수 있도록 요건을 완화하려는 것임(안 제19조제5항 신설 등).

현행	개정안
제19조(부설주차장의 설치·지정) ① ~ ④ (생략) <u><신설></u>	제19조(부설주차장의 설치·지정) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ <u>시설물을 건축하거나 설치하려는 자는 제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 경우 부설주차장을 설치할 부지의 소유권(주차전용건축물에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 건축물의 소유권을 말한다)을 확보하여야 한다. 다만, 그 부지 또는 건축물을 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우에는 그러하지 아니하다.</u>
⑤ ~ ⑭ (생략)	⑥ ~ ⑮ (현행 제5항부터 제17항까지와 같음) 부칙

현행	개정안
	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(부설주차장의 설치에 관한 적용례) 제19조제5항의 개정규정은 이 법 시행 이후 시설물의 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 경우부터 적용한다.

현행법령에서는 주차수요를 유발하는 시설물에 대해 시설물의 내부 또는 부지에 부설주차장 설치를 의무화하고 있으며, 부설주차장이 일정 규모 이하인 경우에는 시설물 부지의 인근에 부설주차장을 설치할 수 있도록 허용하고 있음¹⁾.

또한, 시설물 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 경우에는 시설물의 소유자가 부설주차장의 부지 소유권(주차전용건축물인 경우 건축물의 소유권)을 취득하도록 요건을 규정하고 있음²⁾.

1) 「주차장법」

제19조(부설주차장의 설치·지정) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 “시설물”이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

2) 「주차장법 시행령」

[별표 1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준

비고 3. 시설물의 소유자는 부설주차장(해당 시설물의 부지에 설치하는 부설주차장은 제외한 다)의 부지의 소유권을 취득하여 이를 주차장전용으로 제공해야 한다. 다만, 주차전용건축물에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 건축물의 소유권을 취득해야 한다.

이와 관련하여 개정안은 건축 관련 법령에서 대지 사용권원을 확보한 경우에도 건축행위를 허가³⁾하는 것과 같이 「주차장법」에 따라 시설물의 인근에 부설주차장을 설치하는 경우에 해당 대지 또는 건축물의 소유권이 아닌 사용권원만 확보하더라도 부설주차장 설치를 허용하려는 것으로, 부설주차장 설치 규제를 완화함으로써 부설주차장 확보를 용이하게 하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 첫째, 시설물이 속한 부지에 부설주차장을 설치하는 경우에는 소유권 보유 요건이 없어 사용권원만 있더라도 부설주차장 설치가 가능하다는 점,

둘째, 개정안에 따를 경우 인근 부설주차장 부지의 사용권원이 종료·소멸할 시⁴⁾ 주차공간의 안정적인 공급이 보장되지 않는다는 점,

셋째, 현행 시행령에 규정된 인근 부설주차장 부지 소유권 확보 의무('95. 2.18. 시행)는 인근 부지를 임차하여 부설주차장을 설치한 뒤 주차장 용도를 변경하거나 폐쇄하는 등 사례가 많아 이를 방지하여

3) 「건축법」

제11조(건축허가) ⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.

4) 소유자의 사용동의 철회, 처분, 담보권 실행, 임대계약 종료 등

이용자의 편의와 안전을 제고하기 위해 도입된 경과 등으로 볼 때, 개정안과 같이 소유권 확보 요건을 완화할 경우 경제적 유인에 따라 부설주차장을 시설물이 속한 부지보다 인근 부지에 설치하려는 경우가 증가하여 종전과 같은 문제가 재발할 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

즉, 개정안에 대해서는 현행법에서 시설물의 부설주차장 설치를 의무화하고 있고, 시설물 내 또는 시설물이 속한 부지에 부설주차장을 설치하는 것을 원칙으로 규정하고 있는 취지를 충분히 고려할 필요가 있는 것으로 보임.

나. 관계 기관 등 의견

1) 국토교통부

인근 부지(주차전용건축물)의 사용 동의 철회, 임대계약 종료, 담보권 실행 등으로 사용권원이 소멸하는 경우에는 해당 시설물은 부설주차장이 없는 시설물로 전락할 우려가 있음.

현행 인근 부설주차장 부지 소유권 확보 의무의 도입 목적과 부설주차장 이용자의 안정적인 주차 편의성과 안전성을 고려할 때 신중한 검토가 필요함.

2) 부산광역시

임차권 등을 허용했을 때 주차장으로 쓸 수 있는 권리가 장기적으로 보장되지 않다는 점, 임대 계약종료 등으로 주차장 기능이 상실될 시 건축물 사용 불가 혹은 법 위반상태가 발생, 소유자와의 갈등이나 민원, 분쟁 소지가 증가(특히 계약만료나 사용목적 변경 시 문제발생), 행정기관의 관리 감독에 어려움이 생길 수 있다는 점에서 해당 개정안을 반대함.

3) 경기도

권원이 소유권을 완벽히 대체한다고 판단하는 데 무리가 있으며, 사용할 수 있는 건축물 소유권 변경 시 행정청에서 사용권원이 있는지에 대한 확인이 사실상 불가능함에 따라 현행과 같이 소유권을 확보하는 것이 법령에 근거한 주차장 관리에 있어 안정성이 있다고 판단됨.

4) 고양시

개정안 상의 권원이 소유권을 완벽히 대체한다고 판단하는 데 무리가 있으며, 권원을 확보 이후 부지의 소유권 변동 시 확보한 권원의 정당성 유지 판단이 어려움.

현행 제도와 같이 인근 부지에 부설주차장 설치 시 그 부지의 소유권을 확보하는 것이 법적 안정성과 주차장 관리에 있어 공공의 편익에 부합함.

5) 안양시

임시적 권원인 사용권원을 근거로 부설주차장 인근 설치 허가 시, 사용권원에 대한 변경이 있을 경우 행정청에서 확인이 사실상 불가능하고, 사실상 부설주차장 설치 면제를 받는 것과 같은 부작용이 우려됨.

6) 이천시

사용권원이 계약 종료 등으로 소멸할 경우 건축물은 존치하나 부설주차장 미충족으로 위반건축물 전환 가능성, 사용권원 존속 여부 주기적 확인 어려우며 사용권원 종료 시 행정청 강제할 법적근거 미비로 행정분쟁 증가 가능성, 단기계약 또는 형식적 사용승낙 경우 실질적 부설주차장 미확보 초래, 장기적 주차수요 대응 불가로 주차난 심화 등이 우려됨.

문 의 처
02)6788-5584