



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 비상문자동개폐장치 설치 의무화 등 》

■ 김선민의원 대표발의(의안번호 제2217424호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김선민의원안(제2217424호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 비상문자동개폐장치 설치 의무화 등(안 제49조제6항 등)	3

I. 김선민의원안(제2217424호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 김선민의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2026. 3. 12.
3. 회 부 일 : 2026. 3. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에는 복도, 계단, 출입구 등에 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하도록 규정하고 있으며, 현행 시행령은 피난 용도의 옥상을 설치하여야 하는 신규 건축물 중 다중이용 건축물 및 연면적 1천 제곱미터 이상인 공동주택은 옥상으로 통하는 출입문에 비상문자동개폐장치를 설치하도록 규정하고 있음.

그런데, 비상문자동개폐장치와 같이 자살사고 예방에 효과적인 시설은 충동적인 자살사고 예방을 위해 신규 건축물뿐만 아니라 기존 건축물 중 자살사고가 발생할 가능성이 높은 건축물에도 설치하도록 해야 한다는 의견이 있음.

이에 대통령령으로 정하는 건축물에는 비상문자동개폐장치 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하도록 하면서 기존 건축물은 법 시행일로부터 3년 이내에 해당 시설을 설치하도록 하고 국가 및 지방자치단

체가 건축물의 소유자나 관리자에게 해당 설치 비용을 지원할 수 있도록 하려는 것임(안 제49조제6항 및 제49조의2제2항 신설).

3. 검토의견

가. 비상문자동개폐장치 설치 의무화 등(안 제49조제6항 등)

현행	개정안
제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① ~ ⑤ (현행과 같음) <u>⑥ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 건축물의 옥상으로 통하는 출입문에 설치하는 비상문자동개폐장치(화재 등 비상시에 소방 관련 정보시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀리는 장치를 말한다) 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하여야 한다.</u>
제49조의2(피난시설 등의 유지·관리에 대한 기술지원) (생략) <u><신설></u>	제49조의2(피난시설 등의 유지·관리에 대한 기술지원 등) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) <u>② 국가 및 지방자치단체는 건축물의 소유자나 관리자에게 제49조제6항에 따른 시설의 설치에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있다.</u>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(시설의 설치에 관한 적용례) 제49조제6항의 개정규정은 이 법 시행 이후 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다), 제14조에 따른 건축신고 또는 제19조에 따른 용도변경 허가(같은 조에 따른 용도변경 신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함한다)의 신청을 하는 경우부터 적용한다.

현행	개정안
제3조(기존 건축물의 시설의 설치에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 제49조제6항의 개정규정에 따라 시설물의 설치 대상에 해당하는 건축물 중 같은 규정에 따른 시설물을 설치하지 않은 건축물의 소유자 또는 관리자는 이 법 시행일부터 3년 이내에 해당 시설물을 설치하여야 한다.	

개정안은 대통령령으로 정하는 건축물의 옥상으로 통하는 출입문에 비상문자동개폐장치 등을 의무적으로 설치하도록 규정하고(안 제49조제6항), 국가 및 지방자치단체가 해당 시설의 설치에 필요한 비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있도록 하려는 것임(안 제49조의2제2항).

현행법령¹⁾은 ① 다중이용 건축물, ② 연면적 1천 제곱미터 이상인 공동주택 등에 해당하는 경우, 건축물의 옥상으로 통하는 출입문에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제40조제1항에 따른 성능인증 및 같은 조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치를 설치하도록 규정하고 있음.

1) 「건축법 시행령」

제40조(옥상광장 등의 설치) ① (생략)

② 5층 이상인 층이 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장·인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 경우에는 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 옥상으로 통하는 출입문에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제40조제1항에 따른 성능인증 및 같은 조 제2항에 따른 제품검사를 받은 비상문자동개폐장치(화재 등 비상시에 소방시스템과 연동되어 잠김 상태가 자동으로 풀리는 장치를 말한다)를 설치해야 한다.

1. 제2항에 따라 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치해야 하는 건축물

2. 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하는 다음 각 목의 건축물

가. 다중이용 건축물

나. 연면적 1천제곱미터 이상인 공동주택 (이하 생략)

【 비상문자동개폐장치(그림) 】



※ 자료: 국토교통부

개정안은 신규 건축물뿐만 아니라 기존 건축물 중 자살사고 발생 가능성이 높은 건축물의 용도 및 규모를 대통령령으로 정하도록 하고, 해당 건축물에 비상문자동개폐장치를 의무적으로 설치하도록 규정함으로써, 자살사고를 예방하려는 취지로 이해됨.

다만, 비상문자동개폐장치는 화재 등 비상시 잠김 상태가 자동으로 풀리도록 하여 피난 상황에서 문이 잠겨있지 않도록 하려는 취지의 장치인데, 이를 자살사고 예방용으로 활용하면 피난 상황에서만 문을 이용하되 평소에는 옥상 출입을 금지하는 용도로 사용되는 결과를 초래할 것으로 판단됨. 따라서, 이와 같이 건축물 옥상 출입을 일률적으로 제한하는 문제에 대한 검토가 필요해 보임.

한편, 부칙 제3조와 관련하여 다음과 같은 점을 논의할 필요가 있음.

첫째, 부칙 제3조는 기존 건축물의 소유자 또는 관리자에게 이 법 시행일부터 3년 이내에 해당 시설물을 설치하도록 규정하고 있는데, 이는 법 시행 이전에 적법하게 건축허가를 받은 건축물에 새로운 설치 의무를 부과하는 것이므로, 건축물 소유자·관리자의 신뢰보호 이익과 자살 예방이라는 공익 사이의 비례성 검토가 필요해 보임²⁾.

둘째, 안 제49조제6항 및 제49조의2제2항에서는 비상문자동개폐장치 등을 “시설”로 규정하고 있으나, 부칙 제3조에서는 이를 “시설물”로 표현하고 있으므로, 부칙 제3조의 내용 중 “시설물”을 “시설”로 수정할 필요가 있음.

부칙 제3조에 대해 서울특별시는 침익적 행정행위의 근거가 되는 규정을 기존 건축물에 소급 적용하는 것은 헌법상 법률불소급의 원칙에 위배된다는 입장이고, 교육부는 예산을 지원하지 않는 사립학교의 기존 건축물까지 소급하여 비상문자동개폐장치를 의무적으로 설치하는 것에 따른 재정 부담을 고려할 필요가 있다는 의견을 제출하였음.

2) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024, 45면

- 국민에게 불리한 내용을 적용하도록 하는 진정소급입법은 국민이 구법상태를 신뢰하고 형성한 법적 지위를 뒤집는 것이 되므로 원칙적으로 허용되지 않으며, 이를 ‘소급입법 금지의 원칙’이라고 한다. 헌법 제13조제1항 및 제2항에서는 형벌의 부과, 재산권의 박탈 및 참정권의 제한에서 소급입법을 명시적으로 금지하고 있다. 다만, 소급입법의 이익이 정의에 부합하고 국민의 신뢰보호의 이익보다 우월한 반면, 구법상태가 유동적이거나 불확실하고 소급입법으로 인한 손해가 경미하여 국민의 신뢰를 보호할 필요가 적을 때에는 극히 예외적으로 진정소급입법도 허용될 수 있다(헌법재판소 1996. 2. 15. 선고 96헌가2 결정 등).

개정안에 대해 국토교통부는 건축법령에서 비상문자동개폐장치의 설치를 규정하고 있는 취지는 화재 시 재실자가 원활하게 옥상으로 피난하는 것이므로, 개정안의 입법 취지가 자살사고 예방이라면 「자살 예방 및 생명존중문화 조성을 위한 법률」 또는 「학교안전사고 예방 및 보상에 관한 법률」 등 관련 법률에서 규정하는 것이 바람직하다는 의견임.

한편, 법무부와 서울특별시는 자살 예방 등을 위해 옥상 출입을 일률적으로 제한하는 물리적 안전대책은 근본적인 자살 예방 대책이 아니며, 건축물 옥상의 출입을 일률적으로 제한하는 것은 시민들의 휴식, 녹지 공간으로서의 활용을 저해할 수 있다는 의견을 제시한 바, 이를 참고할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5585