

민원인 - 분양받은 자 전원의 동의를 요하는 “층고가 감소하는 설계변경”의 의미 (「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항 등)

안건번호 19-0500 회신일자 2019-11-11

1. 질의요지

분양사업자(각주: 「건축법」 제2조제1항제12호의 건축주로서 건축물을 분양하는 자를 말하며 (「건축물의 분양에 관한 법률」 제2조제3호 참조), 이하 같음.)가 분양한 건축물에 대하여 사용승인(각주: 「건축법」 제22조에 따른 사용승인서의 교부를 말하며, 이하 같음.) 전에 건축물의 층고(각주: 「건축법 시행령」 제119조제1항제8호에 따른 방법으로 산정한 “층고”를 말하며, 이하 같음.)가 감소하는 설계변경을 하려는 경우로서 반자높이(각주: 「건축법 시행령」 제119조제1항제7호에 따른 방법으로 산정한 “반자높이”를 말하며, 이하 같음.)와 건축물의 높이(각주: 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호에 따른 방법으로 산정한 “건축물의 높이”를 말하며, 이하 같음.)가 「건축법」 제26조 및 같은 법 시행규칙 별표 5 제2호에 따라 허용되는 오차 범위에서 감소하는 경우에도 「건축물의 분양에 관한 법률」 제7조제1항 및 같은 법 시행령 제10조제2호에 따라 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하는지?

2. 회답

이 사안의 경우 분양사업자는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 합니다.

3. 이유

「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함) 제7조제1항에서 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다고 규정하고 있는바, 이는 분양 받은 자를 보호하기 위한 규정(각주: 의안번호 제170019호로 국회에 제출된 건축물의 분양에 관한 법률안에 대한 국회 심사보고서(2004. 9.) 참조)이므로 엄격하게 해석할 필요가 있습니다.

그런데 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」(이하 “건축물분양법 시행령”이라 함) 제10조에서는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 하는 설계변경 중 하나로 층고가 감소하는 변경(제2호)을 명문으로 규정하고 있는 반면, 해당 규정이 적용되지 않는 예외의 경우에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

한편 「건축법」 제26조에서는 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차로서 국토교통부령으로 정하는 범위 이내의 오차는 같은 법을 적용할 때 허용하도록 규정하고 있는데, 이는 완공된 건축물의 건축물 높이, 반자높이 등 건축기준의 측정값이 해당 건축물의 허가 또는 신고

당시 설계도서에 기재된 수치와 차이가 있는 경우에 대하여 건축물의 시공기술상 불가피하게 발생하는 오차를 일정 범위 안에서 제도적으로 수용해 주려는 것이므로 건축물의 설계 자체를 변경하는 경우에 적용되는 규정이 아닙니다.

따라서 이 사안과 같이 건축물의 층고가 감소하는 설계변경을 하려는 경우에는 반자높이와 건축물의 높이가 「건축법」 제26조 및 같은 법 시행규칙 별표 5 제2호에 따른 허용 오차 범위 내에서 감소하더라도 분양사업자는 건축물분양법 제7조제1항 및 같은 법 시행령 제10조제2호에 따라 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 합니다.

< 관계 법령 >

「건축물의 분양에 관한 법률」

제7조(설계의 변경) ① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감(增減) 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.

②·③ (생략)

「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제10조(설계의 변경) 법 제7조제1항에서 "대통령령으로 정하는 설계변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다.

1. 건축물 공급가격의 인상을 초래하는 변경
2. 공용면적·전용면적·대지지분 또는 층고가 감소하는 변경
3. 내장재료 및 외장재료의 변경(공사감리자가 건축허가를 받을 당시의 재료와 동등하거나 그 이상이라고 판단한 변경은 제외한다)
4. 용도변경(구분소유되는 분양구획의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 용도로의 변경은 제외한다)
5. 난방기기·냉방기기 등 주요 설비를 변경하여 건축물 사용가격의 인상을 초래하는 변경
6. 층수가 증감(增減)되는 경우
7. 연면적이 10퍼센트 이상 증감되는 경우

「건축법」

제26조(허용 오차) 대지의 측량(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적측량은 제외한다)이나 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차는 이 법을 적용할 때 국토교통부령으로 정하는 범위에서 허용한다.

<법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내>

법제처의 법령해석은 정부 내 통일성 있는 법령집행과 행정운동을 위해 법령해석에 관한 지침을 제시하기 위한 것으로서 법원의 확정판결과 같은 기속력은 없으나, 법령 소관 중앙행정기관에서 구체적인 사실관계 등에 따라 일부 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 유의하시기 바랍니다.

「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하고, 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 제11항에 따라 정립된 판례가 있는 경우에 법제처는 법령해석을 할 수 없으나, 법제처 법령해석과 상충되는 법원의 확정판결이 나온 경우에는 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

관계 법령

건축물의 분양에 관한 법률 시행령 10조 2항

다음글 민원인 - 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에 따른 필로티와 비...

이전글 국토교통부 - 부칙에 규정된 “중전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제...