

2017년 부동산공법 주요 개정내용 특강

공통 개정내용

개정 전 내용	개정 후 내용	시행일
부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률	2가지 법률로 분리됨 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 부동산 가격공시에 관한 법률	2016년9월1일
항공법	공항시설법	2017년3월30일
장례식장	장례시설(장례식장, 동물 전용의 장례식장으로 구분)	2017년2월4일
「국유재산법」에 따라 출자된 주식회사 한국감정원	「한국감정원법」에 따른 한국감정원	2016년9월1일
주택법	2가지 법률로 분리됨 주택법 공동주택관리법	2016년8월12일
국토법의 토지거래허가제 내용	부동산 거래신고 등에 관한 법률(부동산 거래신고에 관한 법률과 외국인토지법을 통합한 법률)로 이관	2017년1월20일
행정자치부(행자부)	행정안전부(행안부)	2017년7월26일
미래창조과학부(미래부)	과학기술정보통신부(과기부)	2017년7월26일

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

개정 전 내용	개정 후 내용	시행일
도시·군관리계획 입안의 제안사유	가. 기반시설의 설치·정비 및 개량에 관한 사항 나. 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 사항 다. 산업·유통개발진흥지구의 지정·변경에 관한 사항 라. 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항	법 2017년4월18일
도시·군관리계획 입안제안시 토지소유자 동의요건	가. 기반시설의 설치·정비 및 개량에 관한 사항에 대한 제안의 경우 : 대상 토지 면적의 4/5 이상	법 2017년4월18일

	<p>나. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항, 산업·유통개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항, 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구의 지정·변경에 관한 사항에 대한 제안의 경우 : 대상 토지 면적의 2/3 이상</p> <p>(기4 나2는 몇 살?)</p>	
도시·군관리계획 입안시 기초조사 생략사유	<p>가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말함)에 위치하는 경우</p> <p>나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우</p> <p>다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우</p> <p>라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하려는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우</p> <p>마. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우</p>	영 2017년9월19일
도시·군관리계획을 시장 또는 군수가 직접 결정하는 사유	<p>가. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획</p> <p>나. 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획(해당 대도시가 아닌 시장 또는 군수가 도지사와의 미리 협의한 경우에 한정)</p>	법 2017년4월18일
시·도지사 또는 시장·군수가 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의 사유	<p>지구단위계획(지구단위계획과 지구단위계획구역을 동시에 결정할 때에는 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 사항을 포함할 수 있다)이나 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 사항을 결정하는 경우</p>	법 2017년4월18일
도시·군관리계획의 정비시 타당성 검토사유	<p>특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 정비하는 경우에는 다음의 사항을 검토하여 그 결과를 도시·군관리계획입안에 반영하여야 한다.</p> <p>① 도시·군계획시설 설치에 관한 도시·군관리계획 : 다음의 사항</p> <p>가. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 3년 이내에 해당 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업의 전부 또는 일부가 시행되지 아니한 경우 해당 도시·군계획시설결정의 타당성</p>	<p>영 2017년1월1일</p> <p>영 2017년9월19일</p>

	<p>나. 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 도시·군계획시설에 대한 해제 여부</p> <p>② 용도지구 지정에 관한 도시·군관리계획 : 다음의 사항</p> <p>가. 지정목적을 달성하거나 여건 변화 등으로 존치 필요성이 없는 용도지구에 대한 변경 또는 해제 여부</p> <p>나. 해당 용도지구와 중첩하여 지구단위계획구역이 지정되어 지구단위계획이 수립되거나 다른 법률에 따른 지역·지구 등이 지정된 경우 해당 용도지구의 변경 및 해제 여부 등을 포함한 용도지구 존치의 타당성</p> <p>다. 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우 용도지구의 지정 목적, 여건 변화 등을 고려할 때 해당 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항을 내용으로 하는 지구단위계획으로 대체할 필요성이 있는지 여부</p>	
<p>용도지구의 종류가 변경 예정임(2018년4월19일 시행예정이므로 올해 시험범위는 아니고 참고자료임)</p> <p>1. 미관지구는 삭제예정임</p> <p>2. 보존지구와 시설보호지구는 통합하여 보호지구로 변경예정임</p> <p>3. 복합용도지구는 신설예정임</p> <p>4. 나머지는 현행 용도지구와 동일함</p>		<p>법 2018년4월19일 시행예정(올해 미시행)</p>
<p>공항시설보호지구에서의 건축제한에 관하여는 항공법이 정하는 바에 의한다.</p>	<p>공항시설보호지구에서의 건축제한에 관하여는 <u>공항시설법</u>이 정하는 바에 의한다.</p>	<p>법 2017년3월30일</p>
<p>미리 도시·군관리계획으로 결정하지 아니하고 설치할 수 있는 기반시설</p>	<p>가. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음의 기반시설을 설치하려는 경우</p> <p>㉠ 주차장 추가</p>	<p>영 2017년1월1일</p>
<p>장기미집행 도시·군계획시설결정 해제의 입안신청</p>	<p>1) 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안의 신청</p> <p>도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 경우로서 단계별 집행계획상 해당 도시·군계획시설의 실효 시까지 집행계획이 없는 경우에는 그 도시·군계획시설 부지로 되어 있는 토지의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 입안권자에게 그 토지의 도시·군계획시설결정 해제를 위한 도시·군관리계획 입안을 신청할 수 있다.</p> <p>2) 입안여부의 통지 및 해제를 위한 입안</p> <p>도시·군관리계획 입안권자는 그 신청을 받은 날부터 3개월 이내에 입안 여부를 결정하</p>	

	<p>여 토지 소유자에게 알려야 하며, 해당 도시·군계획시설결정의 실효 시까지 설치하기로 집행계획을 수립하는 등 대통령령으로 정하는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.</p> <p>3) 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제 신청 해제결정 입안의 신청을 한 토지 소유자는 해당 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획이 입안되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자에게 그 도시·군계획시설결정의 해제를 신청할 수 있다. 도시·군관리계획 결정권자는 신청을 받은 날부터 2개월 이내에 결정 여부를 정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정을 해제하여야 한다.</p> <p>4) 국토교통부장관에게 도시·군계획시설결정의 해제 심사 신청 해제 신청을 한 토지 소유자는 해당 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니하는 등 대통령령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설결정의 해제 심사를 신청할 수 있다. 신청을 받은 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다. 해제를 권고받은 도시·군관리계획 결정권자는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정을 해제하여야 한다.</p>	
<p>지구단위계획(구역)의 실효</p>	<p>(1) 지구단위계획구역 지정의 실효 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정의 고시일부터 3년 이내에 그 지구단위계획구역에 관한 지구단위계획이 결정·고시되지 아니하면 그 3년이 되는 날의 다음 날에 그 지구단위계획구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정은 효력을 잃는다. 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.</p> <p>(2) 지구단위계획의 실효 주민이 입안을 제안한 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 5년 이내에 이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 5년이 된 날의 다음 날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다. 이 경우 지구단위계획과 관련한 도시·군관리계획결정에 관한 사항은 해당 지구단위계획구역 지정 당시의 도시·군관리계획으로 환원된 것으로 본다.</p>	

도시개발법

개정된 주요 내용 없음

도시 및 주거환경정비법

개정 전 내용	개정 후 내용	시행일
정비사업의 종류(내년부터 시행) 주거환경개선사업, 주거환경관리사업 ⇨ 주거환경개선사업 주택재개발사업, 도시환경정비사업 ⇨ 재개발사업 주택재건축사업 ⇨ 재건축사업 가로주택정비사업 ⇨ 삭제		2017년2월8일 공포 2018년2월9일 시행
정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업 ⇨ 삭제(내년부터 시행)		2017년2월8일 공포 2018년2월9일 시행
정비구역 지정권자 특별시장, 광역시장, 도지사, 특시, 특도, 대도시 시장 정비계획 수립권자 특별시와 광역시에서는 구청장 또는 군수 특시, 특도 도에서는 시장 또는 군수	정비구역 지정권자 특별시장, 광역시장, 특시, 특도, 시장, 군수(도지사 없음!) 정비계획 수립권자 특별시와 광역시에서는 구청장 또는 군수(구청장등) 특시, 특도 도에서는 시장 또는 군수	정비구역 지정권자 중 도지사 대신 시장, 군 수로 개정된 것이 핵 심(2016년7월28일)
주거환경개선구역의 제2종, 제3종 일반주거지역(준 주거지역) 의제	주거환경개선구역은 당해 정비구역의 지정고시가 있는 날부터 주거환경개선사업의 시행 방법 중 ①(스스로 주택을 개량하는 방법) 또는 ③(환지로 공급하는 방법)으로 시행하는 경우에는 제2종 일반주거지역으로 결정·고시된 것으로 보고, ②(수용방법) 또는 ④(관리 처분방법)으로 시행하는 경우에는 제3종 일반주거지역(다만, 기업형임대주택 또는 공공 건설임대주택을 200세대 이상 공급하려는 경우로서 해당 임대주택의 건설지역을 포함하 여 정비계획에서 따로 정하는 구역은 준주거지역)으로 결정·고시된 것으로 본다(해당 정 비구역이 개발제한구역 등인 경우는 제외).	
대지 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우 현금납 부	정비계획을 통한 토지의 효율적인 활용을 도모하기 위하여 정비구역에서 정비계획으로 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 범위에서 완화 적용할 수 있다. 다만, 용도지역을 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서 세분한 용	

	<p>도지역의 범위 내에서) 용적률이 높은 용도지역으로 변경하는 등 용적률이 완화(대지의 일부를 공공시설등의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우 완화되는 것을 말함)되는 것에 해당되어 사업시행자가 (대지 등으로 제공하지 아니하고) 정비구역 안에 있는 대지의 가액 일부에 해당하는 금액을 현금으로 납부하는 다음의 경우에는 공공시설등의 부지를 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공한 것으로 본다.</p> <p>① 사업시행자는 현금납부를 하려는 경우에는 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말함) 과반수의 동의를 받아야 한다. 이 경우 현금으로 납부하는 토지의 기부면적은 전체 기부면적의 1/2을 넘을 수 없다.</p> <p>② 현금납부액은 해당 기부토지면적에 대하여 시장·군수가 지정한 2 이상의 감정평가업자가 사업시행인가 고시일을 기준으로 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p> <p>③ 사업시행자는 준공검사일까지 산정된 금액을 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)에게 납부하여야 한다.</p>	
정비구역등의 임의적 해제사유	<p>특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 다음의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.</p> <p>① 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우</p> <p>② 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우</p> <p>③ 토지등소유자의 30/100 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한함)의 해제를 요청하는 경우</p> <p>④ 시행자가 정비구역 안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 10년 이상 경과하고, 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 경우로서 토지등소유자의 2/3 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우</p>	
주거환경개선사업 시행자	<p>① 시장·군수가 직접 시행하거나 다음의 자로 지정하는 경우 :</p> <p>㉠ 주택공사등</p> <p>㉡ 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 국가, 지방자치단체, 주택공사등 또는 공공기관이 총지분의 50/100을 초과하는 출자로 설립한 공동출자법인</p> <p>② 시장·군수가 주택공사등 또는 공동출자법인과 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 공동시행자로 지정하는 경우 : ㉠ 건설업자 ㉡ 등록사업자</p>	

<p>정비법상 동의의 철회시기</p>	<p>동의를 철회 또는 반대의사의 표시는 해당 동의에 따른 인·허가 등을 신청하기 전까지 할 수 있다. 그럼에도 불구하고 다음의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회할 수 있다. 다만, 나.의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일이 지나지 아니한 경우에도 조합설립을 위한 창립총회 후에는 철회할 수 없다.</p> <p>가. 정비구역의 해제에 대한 동의 나. 조합설립에 대한 동의(동의 후 조합설립 동의서에 포함된 사항이 변경되지 아니한 경우로 한정) 다. 추진위원회 또는 조합 해산에 대한 동의</p>	
<p>정비사업 조합의 임원 및 전문조합관리인</p>	<p>조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정하되, 연임할 수 있다. 조합임원의 선출방법 등은 정관으로 정한다. 다만, 조합임원이 사임, 해임, 유고 등으로 6개월 이상 선임되지 아니한 경우 시장·군수는 시·도조례로 정하는 바에 따라 변호사·회계사·기술사 등으로서 대통령령으로 정하는 다음의 요건을 갖춘 자를 전문조합관리인으로 선정하여 조합임원의 업무를 대행하도록 할 수 있다.</p> <p>① 전문조합관리인이란 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.</p> <p>가. 다음의 어느 하나에 해당하는 자격을 취득한 후 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 경력이 있는 사람 ㉠ 변호사 ㉡ 회계사 ㉢ 법무사 ㉣ 세무사 ㉤ 건축사 ㉥ 도시계획·건축분야의 기술사 ㉦ 감정평가사 나. 조합임원으로 5년 이상 종사한 사람 다. 공무원 또는 공공기관의 임직원으로 정비사업 관련 업무에 5년 이상 종사한 사람 라. 정비사업전문관리업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람 마. 「건설산업기본법」에 따른 건설업자에 소속되어 정비사업 관련 업무에 10년 이상 종사한 사람 바. 가.부터 마.까지의 경력을 합산한 경력이 5년 이상인 사람. 이 경우 같은 시기의 경력은 중복하여 계산하지 아니하며, 라. 및 마.의 경력은 1/2만 포함하여 계산한다.</p> <p>② 시장·군수는 전문조합관리인의 선정이 필요하다고 인정하거나 조합원(추진위원회의 경우에는 토지등소유자) 1/3 이상이 전문조합관리인의 선정을 요청하면 공개모집을 통하여 전문조합관리인을 선정할 수 있다.</p>	

	<p>③ 전문조합관리인은 선임 후 6개월 이내에 교육을 60시간 이상 받아야 한다. 다만, 선임 전 최근 3년 이내에 해당 교육을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>④ 전문조합관리인의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다.</p>	
임원 미선임 시 시장·군수의 총회 소집	조합 임원의 퇴임 또는 해임 후 6개월 이상 조합 임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수가 조합 임원 선출을 위하여 총회를 소집할 수 있다.	
서면·대리의결권 행사사유	<p>조합원은 서면 또는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수 산정에 관하여 출석한 것으로 본다.</p> <p>㉠ 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우</p> <p>㉡ 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우</p> <p>㉢ 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합의 임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.</p>	
총회소집통지기한	총회를 소집하는 자는 총회 개최 7일 전까지 회의목적·안건·일시 및 장소를 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.	
주택재개발사업·주택재건축사업의 공통적 시행방법	인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대·복리시설 및 오피스텔을 건설·공급하는 방법. 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 30/100 이하이어야 한다.	
주택재건축·재개발사업의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등에서 소형주택의 인수절차 및 활용	소형주택의 인수를 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 별도로 정할 수 있으며, 인수된 소형주택은 「공공주택 특별법」의 공공임대주택으로서 임대기간이 20년 이상인 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 다음이 요건에 해당하는 경우에는 인수된 소형주택을 (분양전환) 임대주택으로 활용할 수 있으며, 그 임대주택에 대하여 인수자는 임대기간에 따라 감정평가액의 50/100의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격(① 임대기간이 10년 이상인 경우 : 시장·군수가 지정하는 2 이상의 감정평가업자가 평가한 금액을 산술평균한 감정평가액의 30/100에 해당하는 가격 ② 임대기간이 10년 미만인 경우 : 감정평가액의 50/100에 해당하는 가격)으로 부속토지를 인수하여야 한다.	

	<p>※ 인수된 소형주택을 (분양전환) 임대주택으로 활용하기 위한 요건</p> <p>① 가.의 가액을 나.의 가액으로 나눈 값이 80/100 미만인 경우. 이 경우 가. 및 나.의 가액은 사업시행인가 고시일을 기준으로 하여 산정하되 구체적인 산정방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>가. 정비사업 후 대지 및 건축물의 총 가액에서 총사업비를 제외한 가액 나. 정비사업 전 토지 및 건축물의 총 가액</p> <p>② 시·도지사가 정비구역의 입지, 토지등소유자의 조합설립 동의율, 정비사업비의 증가규모, 사업기간 등을 고려하여 토지등소유자의 부담이 지나치게 높다고 인정하는 경우</p>	
투기과열지구에서 분양신청의 제한	<p>분양신청기간 이내에 분양신청을 하여야 함에도 불구하고 투기과열지구에서의 정비사업에서 관리처분계획에 따라 조합원 분양분과 일반 분양분의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말함)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다.</p>	2017년09월27일 국 회통과 대통령공포와 동시 에 시행예정
분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치	<p>사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자, <u>투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없는 자</u> 또는 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.</p>	2017년09월27일 국 회통과 대통령공포와 동시 에 시행예정
<p>다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.</p> <p>① 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자. 그러나, 수도권 과밀억제권역에서 투기과열지구에 위치하지 아니한 주택재건축사업의 경우에는 3주택 이하로 한정하여 공급할 수 있다.</p>	<p>다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.</p> <p>① 「수도권정비계획법」에 따른 수도권 과밀억제권역에 위치하지 아니하는 주택재건축사업의 토지등소유자. <u>다만, 투기과열지구 또는 「주택법」에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행인가(최초 사업시행인가를 말함)를 신청하는 주택재건축사업의 토지등소유자는 제외한다. 그러나, 수도권 과밀억제권역에 위치한 주택재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택 수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행인가(최초 사업시행인가를 말함)를 신청하는 주택재건축사업의 경우에는 그러하지 아니하다(이 의미는 1주택만 공급한다는 뜻임).</u></p> <p>※ 참고로 주택법에 신설되는 조정대상지역은 2017년08월9일에 공포되어 시행은 3개월 후인 2017년11월10일이므로 <u>조정대상지역은 올해 시험범위에 포함되지 아니함</u></p>	2017년09월27일 국 회통과 대통령공포와 동시 에 시행예정

건축법

개정 전 내용	개정 후 내용	시행일
묘지관련시설 추가	동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설	영 2017년2월4일
<p>장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조 제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외]</p>	<p>가. 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다] 나. 동물 전용의 장례식장</p>	영 2017년2월4일
재축의 개념 개정	<p>건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것</p> <p>가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것 나. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것</p> <p>㉠ 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것 ㉡ 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 건축법령등(조례포함)에 모두 적합할 것</p>	
다중주택	<p>다음의 요건 모두를 갖춘 주택을 말한다.</p> <p>가. 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 나. 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사 시설은 설치하지 아니한 것) 다. 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330㎡ 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것</p>	
다가구주택·다세대주택의 층수를 산정	<p>다가구주택·다세대주택의 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 층수를 산정할 때 지하층은 주택의 층수에서 제외한다.</p>	
기숙사	<p>학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사 시설 이용 세대 수가 전체의 50% 이상인 것(학생복지주택을 포함)</p>	
제1종 근린생활시설 추가	<p>금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30㎡ 미만인 것</p>	
대지의 소유권 확보	<p>건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음의 어느</p>	법 2017년7월18일

	<p>하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>① 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.</p> <p>② 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 80/100 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 80/100 이상인 경우</p> <p>③ 건축주가 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상(사업계획승인 대상)으로 건설·공급하는 경우에 한정한다.</p> <p>④ 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우</p> <p>⑤ 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우</p>	
공유자 중 동의하지 아니한 자에 대한 매도청구	<p>1) 공유지분에 대한 매도청구 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자 중 동의하지 아니한 공유자에게 그 공유지분을 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구를 하기 전에 매도청구 대상이 되는 공유자와 3개월 이상 협의를 하여야 한다. 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 매도청구의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 공유지분으로 본다.</p> <p>2) 소유자 확인곤란 공유지분에 대한 매도청구 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자가 거주하는 곳을 확인하기가 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 매도청구 대상이 되는 건축물 또는 대지로 본다. 건축주는 매도청구 대상 공유지분의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁(供託)하고 착공할 수 있다. 공유지분의 감정평가액은 허가권자가 추천하는 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.</p>	
건축물 안전영향평가 대상	허가권자는 다음의 주요 건축물에 대하여 건축허가를 하기 전에 건축물의 구조안전과 인접 대지의 안전에 미치는 영향 등을 평가하는 건축물 안전영향평가를 안전영향평가기	영 2017년2월4일

	<p>관에 의뢰하여 실시하여야 한다. 안전영향평가기관은 안전영향평가를 의뢰받은 날부터 30일 이내에 안전영향평가 결과를 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 20일의 범위에서 그 기간을 한 차례만 연장할 수 있다. 안전영향평가를 의뢰한 자가 보완하는 기간 및 공휴일·토요일은 기간의 산정에서 제외한다. 안전영향평가에 드는 비용은 안전영향평가를 의뢰한 자(허가권자)가 부담한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>① 초고층 건축물 ② 연면적(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 각각의 건축물의 연면적을 말함)이 10만㎡ 이상인 건축물</p> </div>	
허가등의 의제에 따른 협의기간	<p>허가권자는 허가 등이 의제되는 내용이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. <u>이 경우 관계 행정기관의 장은 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.</u></p>	법 2017년7월18일
허가의 필수적 취소사유	<p>① 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.</p> <p>② 위 ①의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우</p> <p>③ 착공신고 전 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때로부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우</p>	법 2017년7월18일
건축신고	<p>건축법상 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <u>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. 다만, 이 법 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 신고를 받은 날부터 5일 이내에 심의 등이 필요하다는 사실을 신고인에게 통지하고 신고수리</u></p>	법 2017년10월19일

	<p>여부 등을 신고인에게 20일 이내에 통지하여야 한다. 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.</p>	
착공신고	<p>건축허가·건축신고·가설건축물의 건축허가 규정에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 허가권자에게 공사계획을 신고하여야 한다. 다만, 건축물의 철거를 신고할 때에 착공 예정일을 기재한 경우에는 신고를 하지 아니한다. <u>허가권자는 착공신고를 받은 날부터 3일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 하며, 허가권자가 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.</u></p> <p>공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(공사감리자를 지정한 경우만 해당) 및 공사시공자가 신고서에 함께 서명하여야 한다.</p>	법 2017년10월19일
점검 대상이 아닌 소규모 노후 건축물에 대한 안전 점검	<p>허가권자는 정기점검 또는 수시점검 대상이 아닌 건축물 중에서 안전에 취약하거나 재난의 위험이 있다고 판단되는 소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물에 대하여 직권으로 안전점검을 할 수 있고, 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검을 요구할 수 있으며, 이 경우 신속한 안전점검이 필요한 때에는 안전점검에 드는 비용을 지원할 수 있다. 안전점검을 실시한 건축물의 소유자나 관리자는 안전점검을 마친 날부터 20일 이내에 허가권자에게 그 결과를 보고하여야 한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>① 사용승인 후 20년 이상이 지났을 것 ② 정기점검 대상 건축물에 해당하지 아니할 것</p> </div>	
필수적 등기 촉탁	<p>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 건축물대장의 기재 내용이 변경되는 경우 관할 등기소에 그 등기를 촉탁하여야 한다.</p>	법 2017년7월18일
대지와 도로의 관계	<p>건축물의 대지는 원칙적으로 2m 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외)에 접하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하면 도로에 접하지 아니하여도 된다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 ② 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지(광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라</p> </div>	

	<p>건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것)가 있는 경우</p> <p>③ 「농지법」에 따른 농막을 건축하는 경우</p>	
<p>구조안전 확인서류 제출대상</p> <p>① 층수가 3층[대지가 연약(軟弱)하여 건축물의 구조 안전을 확보할 필요가 있는 지역으로서 건축 조례로 정하는 지역에서는 2층] 이상인 건축물</p>	<p>구조안전 확인서류 제출대상</p> <p>① 층수가 2층(주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조건축물인 경우에는 3층) 이상인 건축물</p>	영 2017년2월4일
<p>건축물의 내진능력 공개</p>	<p>다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 내진능력을 공개하여야 한다.</p> <p>① 16층 이상인 건축물 ② 바닥면적이 5,000㎡ 이상인 건축물 ③ 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물</p>	
<p>특별건축구역 지정불가지역</p>	<p>다음의 어느 하나에 해당하는 지역·구역등에 대하여는 특별건축구역으로 지정할 수 없다. 특별건축구역으로 지정하고자 하는 지역이 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역에 해당하는 경우에는 국방부장관과 사전에 협의하여야 한다.</p> <p>① 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역 ② 「자연공원법」에 따른 자연공원 ③ 「도로법」에 따른 접도구역 ④ 「산지관리법」에 따른 보전산지</p> <p>(※개자정보)</p>	
<p>특별건축구역에서 적용 배제</p>	<p>특별건축구역에 건축하는 건축물에 대하여는 건축법 제42조(대지의 조경), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)를 적용하지 아니할 수 있다.</p>	
<p>빈집정비</p>	<p>(1) 빈집에 대한 철거명령</p> <p>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈집”이라 함)이 다음의 어느 하나에 해당</p>	

	<p>하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>① 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우 ② 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우</p> </div> <p>(2) 빈집 정비절차</p> <p>1) 직권 철거의 통지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다. 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거사유 및 철거예정일을 명시한 철거통지서를 철거예정일 7일 전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 한다.</p> <p>2) 소유자 소재불명 시 조치 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.</p>	
이행강제금 부과금액	<p>「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 50/100에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 다음의 비율을 곱한 금액을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준)이 85㎡ 이하인 주거용 건축물인 경우에는 부과금액의 1/2의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>가. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우 : 70/100 나. 건폐율을 초과하여 건축한 경우 : 80/100 다. 용적률을 초과하여 건축한 경우 : 90/100 라. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우 : 100/100 (※신축이 건팔이 용구 허백이) 다만, 건축조례로 위의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 60/100 이상이어야 한다.</p> </div>	

주택법

개정 전 내용	개정 후 내용	시행일
국민주택	<p>국민주택이란 다음의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>① 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 건설하는 주택</p> <p>② 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택</p> </div>	
<p>원룸형주택의 요건 중 가. 세대별 주거전용면적은 14㎡ 이상 50㎡ 이하일 것</p>	<p>원룸형주택의 요건 중 가. 세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것</p>	
도시형 생활주택 건축제한	<p>가. 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>㉠ 원룸형 주택과 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우</p> <p>㉡ 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우</p> </div> <p>나. 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.</p>	
기간시설	기간시설(基幹施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.	
<p>등록사업자 등록기준 중 사무실 면적 22㎡ 이상</p>	<p>등록사업자 등록기준 중 사무실 면적 <u>사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적</u></p>	영 2017년6월3일
리모델링주택조합 설립 결의요건	<p>㉠ 주택단지 전체를 리모델링하는 경우 : 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</p> <p>㉡ 동을 리모델링하는 경우 : 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 결의</p>	
지역 또는 직장주택 조합원 모집 신고	지역주택조합 또는 직장주택조합의 설립인가를 받거나 인가받은 내용을 변경하기 위하여 조합원을 모집하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하고, 공개모집의 방법으	

	로 조합원을 모집하여야 한다. 조합 설립인가를 받기 전에 신고한 내용을 변경하는 경우에도 또한 같다. 다만, 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.	
주택조합업무의 대행	<p>주택조합(리모델링주택조합은 제외) 및 그 조합의 구성원(주택조합의 발기인을 포함)은 조합원 가입 알선 등 주택조합의 업무를 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게만 대행하도록 하여야 한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>가. 주택조합과 공동사업주체인 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함)</p> <p>나. 등록사업자</p> <p>다. 「공인중개사법」에 따른 중개업자</p> <p>라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자</p> <p>마. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자</p> <p>바. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자</p> <p>사. 그 밖에 다른 법률에 따라 등록한 자로서 대통령령으로 정하는 자</p> </div>	
주택조합사업의 시공보증	주택조합이 공동사업주체인 시공자를 선정한 경우 그 시공자는 공사의 시공보증(시공자가 공사의 계약상 의무를 이행하지 못하거나 의무이행을 하지 아니할 경우 보증기관에서 시공자를 대신하여 계약이행의무를 부담하거나 총 공사금액의 30% 이상의 범위에서 주택조합이 정하는 금액을 납부할 것을 보증하는 것을 말함)을 위하여 시공보증서를 조합에 제출하여야 한다.	영 2017년6월3일
총회의 필수적 의결사항	<p>국토교통부령으로 정하는 다음의 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <ol style="list-style-type: none"> ① 조합규약의 변경 ② 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법 ③ 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결 ④ 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결 ⑤ 조합임원의 선임 및 해임 ⑥ 사업비의 조합원별 분담 명세 ⑦ 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고 </div>	
총회 의결시 조합원의 직접 출석요건	총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 10/100 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창	

