

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안
(전현희 의원 대표발의)

의안 번호	18164
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 7.

발 의 자 : 전현희 · 허성무 · 염태영
김영환 · 전진숙 · 김문수
김병주 · 홍기원 · 추미애
이건태 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

최근 집합건물 형태의 상가는 과잉공급, 상권 변화 및 소비 구조의 변화 등으로 공실이 증가하고 있으며, 이에 따라 건물의 효율적 활용이 저해되고 지역경제 침체 및 도시 슬럼화 문제가 발생하고 있음.

그러나 현행 법령은 구분점포의 용도를 제한하고 있으며, 여러 구분점포를 통합하여 새로운 용도로 활용하려는 경우에도 사실상 구분소유자 전원의 동의가 요구되는 등 현실적으로 용도 전환이 어려운 구조임.

이에 구분점포의 용도 제한을 완화하고, 여러 구분점포를 통합하여 건물의 용도를 변경하거나 전유부분을 통합할 수 있는 특례를 마련함으로써 집합건물의 효율적 이용을 도모하고 지역경제 활성화에 기여하고자 함(안 제1조의2제1항제1호, 제15조의2 및 제15조의3)

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부개정법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조의2제1항제1호를 삭제한다.

제15조의2에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 상가건물에서 사회적·경제적 여건의 변화 등으로 여러 개의 구분점포를 통합하여 건물의 용도를 변경하려는 경우에는 제1항의 규정을 준용할 수 있다. 다만, 이러한 용도변경은 각 구분점포의 전유부분 소유권 자체를 변경하는 것으로 보지 아니한다.

⑥ 제5항에 따른 용도변경은 1개 층 또는 일정 구역 단위로 할 수 있다.

제15조의3을 다음과 같이 신설한다.

제15조의3(전유부분 통합의 특례) ① 상가건물에서 사회적·경제적 여건의 변화 등으로 여러 개의 구분점포를 통합하여 건물의 기능을 개선하거나 새로운 용도로 활용하려는 경우에는 관리단집회의 결의로 전유부분을 통합할 수 있다. 다만, 이러한 전유부분의 통합은 각 구분소유자의 구분소유권 자체를 소멸시키거나 이전하는 것으로 보지 아니한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의

4 이상의 결의로 한다.

③ 제1항에 따른 전유부분 통합은 1개 층 또는 일정 구역 단위로 할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조의2(상가건물의 구분소유)</p> <p>① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 “구분점포”라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.</p> <p>1. <u>구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것</u></p> <p>2. ~ 4. (생략)</p> <p>② (생략)</p> <p>제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① ~ ④ (생략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제1조의2(상가건물의 구분소유)</p> <p>① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>2. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p><u>⑤ 상가건물에서 사회적·경제적 여건의 변화 등으로 여러 개의 구분점포를 통합하여 건물의 용도를 변경하려는 경우에는 제1항의 규정을 준용할 수 있다. 다만, 이러한 용도변</u></p>

<신 설>

경은 각 구분점포의 전유부분 소유권 자체를 변경하는 것으로 보지 아니한다.

⑥ 제5항에 따른 용도변경은 1개 층 또는 일정 구역 단위로 할 수 있다.

<신 설>

제15조의3(전유부분 통합의 특례)

① 상가건물에서 사회적·경제적 여건의 변화 등으로 여러 개의 구분점포를 통합하여 건물의 기능을 개선하거나 새로운 용도로 활용하려는 경우에는 관리단집회의 결의로 전유부분을 통합할 수 있다. 다만, 이러한 전유부분의 통합은 각 구분소유자의 구분소유권 자체를 소멸시키거나 이전하는 것으로 보지 아니한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로 한다.

③ 제1항에 따른 전유부분 통합은 1개 층 또는 일정 구역 단위로 할 수 있다.