

정부, '기존 생활숙박시설 숙박업 신고 제도기간 부여·연착륙 유도'

- 오는 10월 14일 기존 생활숙박시설 → 오피스텔 용도변경 특례 종료
- 숙박업 신고가 어려운 소유자를 고려해 충분한 신고기간 부여 및 제도개선('24년 말)

- 국토교통부(장관 원희룡)는 '24년 말까지 생활숙박시설(이하 생숙) 숙박업 신고 제도기간을 부여하고, 이행강제금 처분을 유예할 계획이라고 밝혔다.
 - 이는 생숙을 숙박시설로 정상사용 하려는 소유자들이 여건별로 숙박업 신고를 하는데 걸리는 시간, 실거주 임차인의 잔여 임대기간, 생숙 관련 제도개선 논의에 필요한 기간 등을 종합 고려한 결정이다.
- 생숙을 주거용 오피스텔로 용도변경 시 2년간 한시 적용되던 특례는 추가연장 없이 10월 14일부로 종료된다. 이는 주차장·학교 과밀 등 인근 주민들의 역민원, 생숙을 숙박시설로 정상사용 중인 준법자와의 형평성을 고려한 것이다.
- 생숙은 외국관광객 등 장기체류숙박 수요에 대응하기 위해 도입된 취사가 가능한 숙박시설이나,
 - '17년 이후 부동산 경기 상승기에, 주택관련 규제(세제·청약·전매·대출 등)가 없는 주택대체 시설로 편법적으로 활용되며 공급이 확대되었다.
 - * 연도별 사용승인 받은 생숙 : ('15) 3,483실 → ('17) 9,730실 → ('20) 15,633실 → ('21) 18,799실
 - ** 숙박업 미신고 4.9만실 중 투자목적 추정 객실(1 소유자 2실 이상 소유)은 3만실(61%), 30실 이상 소유 객실도 1.8만실(37%)
- 이에 국토부는 생숙이 본래의 숙박용도로 활용될 수 있도록 동 제도기간 동안 관련 부처들과 함께 시설·분양기준, 허가절차 등 생숙제도 전반의 발전방안을 우리나라의 여건변화와 세계 추세를 반영하여 적극적으로 검토할 계획이라고 밝혔다.

□ 아울러, 국토부는 지자체와 함께 숙박업 미신고 소유자를 대상으로 사용 실태를 충분히 점검하는 한편, '21년 관계 규정 개정 이후 건축허가·분양·사용승인 등을 한 신규생숙에 대해서는 의무 이행 여부* 등을 철저히 점검·관리해나갈 계획이다.

* ① **분양광고문 상 주거불가 명시, 분양계약 시 주거불가 안내**(‘21.11월 건축물분양법령 개정)
 ② **사용승인 시 숙박업신고동의서 제출 의무화**(‘21.12월 건축법령 개정)

담당 부서	국토교통부 건축정책과	책임자	과 장	이진철 (044-201-3755)
		담당자	사무관	최정우 (044-201-4082)
			주무관	김판진 (044-201-3757)



참고 1 생활숙박시설 관련 주요이슈 Q&A

① 숙박업 미신고 등 주택용도 사용 추정되는 불법 생숙이 최근에 급격히 늘어난 원인은?

□ 생숙은 부동산가격이 상승하기 시작한 '17년 이후부터 공급이 늘어났고, '20~'21년 부동산경기 급등과 함께 과다 공급

* 연도별 생숙 사용승인 실수 : ('15) 3,483실 → ('17) 9,730실 → ('20) 15,633실 → ('21) 18,799실

○ 이는 주택에 비해 규제가 적은 생숙이 주택 대체 시설로 편법적으로 활용되며 수요·공급이 증가했기 때문

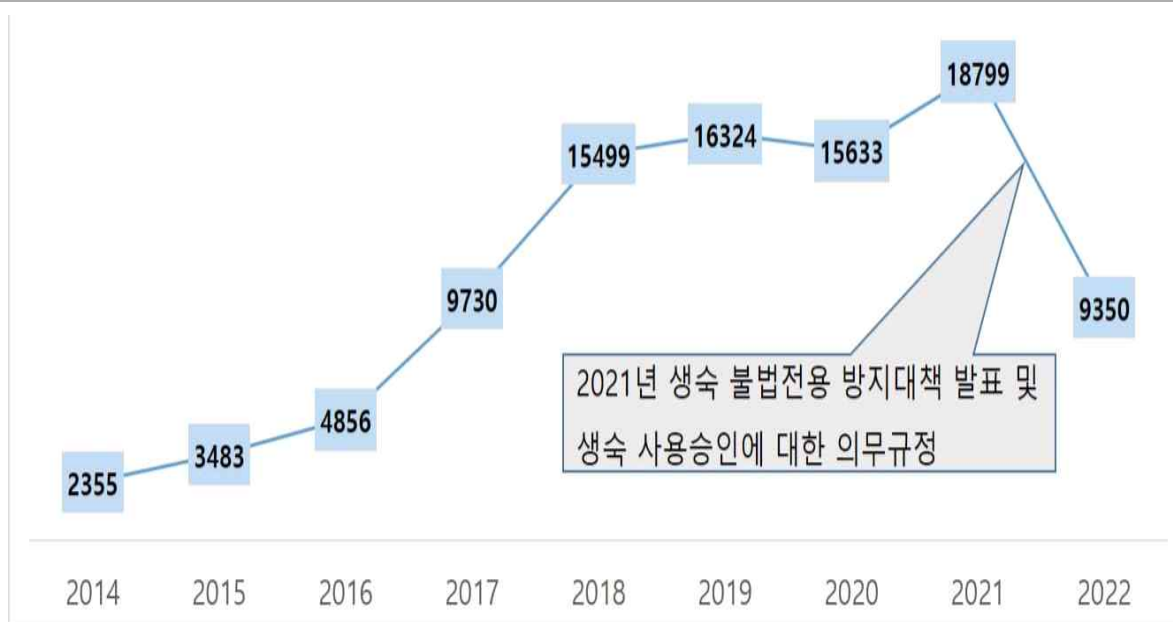
* 생숙은 주택관련(종부세·양도세 미부과, 청약통장 필요X) 세금이 적용되지 않고 전매제한이 없는 반면, 주차·안전기준이 미비하고 학교용지분담금도 미부과

□ 지자체 사전점검 결과, 숙박업 미신고 생숙(약 4.9만실) 중 상당수가 투자목적 생숙인 것으로 추정 중*

* 1 소유자 2실 이상 소유 객실 수 3만실(63%), 30실 이상 소유 중인 객실 수 1.8만 실(37%)

○ 투자목적 추정 생숙에 대해서는 소유현황을 면밀히 살펴볼 것이며, 30객실 이상 소유물량에 대해선 계도기간 종료 직후 우선 점검 예정

※ 생활숙박시설 사용승인 통계 (지자체 자료취합본, '23.8월 기준)



② 건축법령 개정('21) 전 사용승인된 생숙에 대해 주거를 금지하는 것은 소급적용 아닌지?

□ 생활숙박시설은 건축법에 편입('13)될 때부터 숙박시설이었고, 건축법상 숙박시설 용도와 주택용도는 구분되어있음

* 「주택법」은 단독·공동주택 및 준주택(오피스텔, 기숙사 등)에 한해 주거시설로 인정

○ 따라서 생활숙박시설을 숙박업 용도 외 다른 용도(주거 등)로 활용하는 것은 법원칙·안전기준 미충족, 생활 인프라부족 등으로 불가

* 건축물의 용도 : 건축물의 용도를 변경하려는 자는 허가권자에게 용도변경을 신청해야한다. (제79조) 이 법에 위반되는 건축물에 대해 허가권자는 필요한 조치를 명할 수 있다

※ 생활형숙박시설 관련 조문 연혁

□ 1999년

○ 공중위생관리법 제3조(공중위생영업의 신고 및 폐업신고) : 공중위생영업을 하고자 하는 자는-----신고하여야 한다.

□ 2012년(공중위생관리법 시행령상 숙박업(생활) 추가)

○ 공중위생관리법 시행령 제4조(숙박업의 세분) :

- 숙박업(생활): 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설을 포함한다) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업 **개정**으로 추가

□ 2013년(건축법 용도분류상 숙박시설에 생활숙박시설 추가)

○ 건축법 시행령 별표1 (용도별 건축물의 종류) :

1. 단독주택 2. 공동주택 -----

15. 숙박시설 가. 일반숙박시설 및 **생활숙박시설** **개정**으로 추가

□ 2021년(건축법상 생활숙박시설은 숙박업 신고를 해야함을 명시)

○ 건축법 시행령 별표1 (용도별 건축물의 종류) :

15. 숙박시설 가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서-----) **개정**으로 추가

③ 준주택으로 인정해야 한다는 주장에 대한 국토부 입장은?

- 거주자의 안전, 숙박업으로 정상 사용 중인 준법소유자와의 형평성, 주거환경 등을 고려하였을 때 준주택 편입은 곤란
 - 또한, 생숙은 주택·주거용 오피스텔에 비해 생활인프라(주차장, 학교 등) 기준과 건축기준이 완화되어 있고, 주거지역 입지도 불가하기에 주거용으로 사용하기에 부적합
 - 준주택으로 인정되고 있는 오피스텔의 경우, 주거지역 입지가 가능하고, 공동주택 수준의 건축기준 적용, 주택과 세제도 유사
 - 근생빌라·농막 등 他주택전용 불법사례와 콘도 등 他숙박시설의 준주택 편입 요구 우려

※ 주택, 오피스텔(준주택), 생활숙박시설 관련 세금 부과 등 기준 비교

구분	공동주택	오피스텔(준주택)	생활숙박시설
종부세	과세		배제
양도세중과	중과		배제
전매제한	투기과열지구, 조정대상지역 등에서 적용		없음
청약통장	필요	불필요	불필요
주차기준	세대당 1대		시설면적 200m ² 당 1대
피난·방화	복도폭 1.8m 이상		복도폭 1.5m 이상
	직통계단까지 피난거리 40m 이하		미규정
학교용지 분담금	부과		미부과
입지가능 용도지역	주거지역, 상업지역(주상복합 등 복합용도), 준공업지역	일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역	준주거지역·상업지역 (조례로 정하는 경우에만), 준공업지역, 계획관리지역, 자연녹지지역 등 ※ 주거지역 입지 불가

④ 생숙-오피스텔 간 건축기준 등이 상이하여 추가 특례 없이는 용도변경이 어려웠던 것 아닌지?

- 불법으로 전용 중인 모든 생숙을 주거용 오피스텔로 용도변경하는 것이 특례의 목적이 아니며, 상당수는 숙박업 용도로 활용 중
 - 주거용도 전환은 피난·방화, 안전, 주차, 입지 기준을 충족한 경우에 한하여 가능하기에, 추가 완화를 통한 용도변경 유도는 곤란

※ 생활숙박시설→오피스텔 용도변경 특례

- 제도기간 동안 주거용 오피스텔로 용도변경 시 오피스텔 건축기준 완화 적용

구 분	건축기준	내 용
완화 기준	발코니	설치 제한 → 제한없음 (단, 발코니 확장 불가)
	바닥난방	실별 전용면적 120㎡ 이하만 바닥난방 가능 → 제한없음
	전용출입구	다른 용도와 복합으로 건축하는 경우 전용출입구 별도 설치 필요 → 제한없음
	전용면적 산정방식	안목치수로 산정 → 중심선치수로 산정
완화 불가 기준	피난·방화 등 안전기준	건축물이 오피스텔로 활용되기 위해서는 화재 예방 및 안전기준* 이 필수적이기에 완화 불가 * 드렌처 설비기준, 복도폭 기준, 방화유리, 피난거리

- 용도변경을 위해선 기타 주거시설이 갖추어야 하는 주차장 기준 등을 갖추고, 지구단위계획에 **부합하여야 함**

⑤ 이행강제금을 시세의 10%로 부과하면 매년 수천만원 가량의 이행강제금을 물게 되는지?

- 이행강제금은 매매가(시세)가 아닌 「지방세법」에 따른 건축물 시가표준액*의 10%를 부과
 - * 건물신축 가격기준액에 용도·구조·위치·경과년도 등을 고려하여 별도산정
 - 또한, 생계형 위반, 소유자 변경 등 사유에 따라선 이행강제금액 산출액에 최대 50% 감경(건축법 시행령 제115조의4)

< (예시) 산출방식별 이행강제금 비교(부산 해운대구, 위반면적 85㎡ 기준) >

기준지표	잘못된계산	올바른계산
기준금액	매매가 5.5억원	시가표준액 1억원
이행강제금(요율10%)	5천5백만원	1천만원

참고 2 전국 생활숙박시설 현황 및 이행강제금 부과 절차

1 생활숙박시설 현황('23.8월 기준)

- (기존 생숙)'21년 12월 이전 사용승인 완료 약 96천 객실
 - (숙박업 신고) 약 47천 객실(전체 사용승인된 생숙 중 49%)
 - (숙박업 미신고*) 약 49천 객실(전체 사용승인된 생숙 중 51%)
- (신규 생숙)'21년 12월 이후 사용승인 및 건축중 약 90천 객실

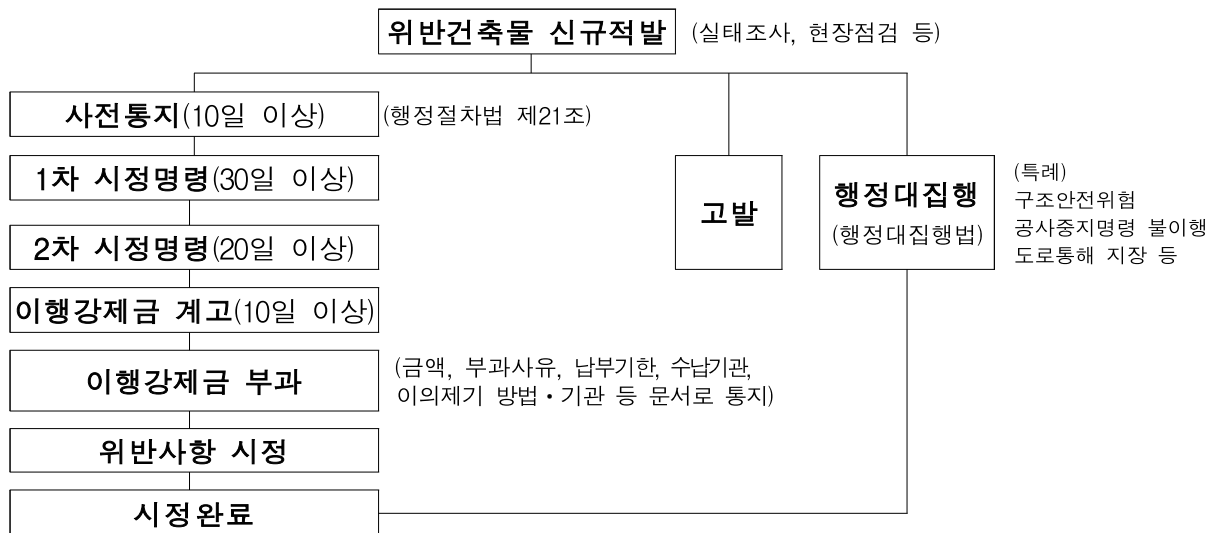
<숙박업 미신고 소유규모별 현황>

- (1인 1객실 소유) 19천 객실(사용승인된 숙박업 미신고 생숙의 39%)
 - (1인 2객실 이상 소유) 30천 객실*(사용승인된 숙박업 미신고 생숙의 61%)
 - * (2~29객실 소유) 12천 객실(24%) / (30객실 이상 소유) 18천 객실(37%)
- (단위 : 천 실)

구분	기존생숙 전체객실	숙박업신고 객실	숙박업 미신고 객실			
			합계	1객실	2~29객실	30객실 이상
전국	96	47	49	19	12	18

※ 지자체별 소유자, 사용현황, 신규 사용승인 객실 수 등 지속 취합 중

2 이행강제금 부과 절차



* 30일 이내 부과권자에게 이의 제기 (행정소송 또는 행정심판 제기)

* 체납시 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수