국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 17.(화) 국무회의 종료 시(별도 공지) / 배포 : 2026. 11. 17.(화)

「주택법 시행령」 개정안, 국무회의 의결

- 리모델링 동의율을 75%에서 70%로 완화, 안전성 검토 전문기관 추가 지정
- 장기복무군인 실거주 의무 예외 인정 확대, 주택조합 조합원간 혼인 시 자격특례

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 공동주택 리모델링 사업의 원활한 추진을 위해 **주민 동의율을 완화**하고 증축 리모델링의 **안전성 검토 전문기관**을 **추가**하며,

○ 수도권 분양가상한제 주택에 적용되는 **실거주 의무**와 **주택조합제도** 운영상의 **불합리한 규제를 개선**하기 위한 **「주택법 시행령」** 일부 개정령안이 **국무회의에서 의결**되었다고 밝혔다.

□ 이번 「주택법 시행령」 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

❶ 공동주택 리모델링 허가 동의율 완화(별표 4)

○ **주택단지 전체**를 리모델링하는 경우, 전체 구분소유자 및 의결권의 각 **75% 이상** 동의 요건을 **70% 이상으로 완화**한다. (각 동별 50% 이상 동의 요건은 현행대로 유지)

○ **개별 동**을 리모델링하는 경우에도 해당 동의 구분소유자 및 의결권의 각 **75% 이상** 동의 요건을 **70% 이상으로 완화**한다.

○ 이번 동의율 완화를 통해 **주민 동의 절차에 소요**되는 **기간을 줄이고**, 리모델링 사업의 **신속한 추진**에 **도움**이 될 것으로 기대된다.

❷ **수직증축 리모델링 안전성 검토 전문기관 추가(제79조)**

○ 현재 수직증축 리모델링 안전성 검토 전문기관은 **한국건설기술연구원과 국토안전관리원 2개 기관**으로 **지정**되어 있으나, 앞으로 **한국부동산원**을 **추가**하여 **총 3개 기관**으로 **확대**된다.

○ 그간 협회 등으로부터 **검토 지연 예방**을 위하여 **지속적인 전문기관 추가지정 요청**이 있었으며, 이번 제도개선을 통해 **수직증축 리모델링**의 **구조안전 검토**를 보다 신속하고 **철저히 수행**할 수 있을 것으로 기대된다.

○ 또한, 추가 지정될 **한국부동산원**에서도 **조직개편** 및 **전문인력**을 **확보**하는 등 **업무 수행 준비**에 **만전**을 기하고 있다.

❸ **장기 복무 군인 거주의무 예외 인정 범위 확대**(제60조의2)

○ 현재 거주의무자인 **10년 이상 장기 복무 군인**이 인사 발령으로 거주를 이전하려는 경우 **특별공급**으로 분양받은 군인은 **이전 지역**에 대한 **제한없이 거주의무 예외*를 인정**받고 있으나, **동일한 요건의 군인**이더라도 **일반공급**을 받은 군인의 경우에는 **수도권 외 지역**으로 이전해야만 **예외를 인정**받을 수 있었다.

* 거주의무는 유지되나, 예외 인정받은 기간은 실거주하지 않아도 거주한 것으로 간주

- 앞으로는 청약받은 방법과 무관하게 **10년 이상 장기 복무 군인**은 동일하게 **이전 지역 제한없이 거주의무 예외를 인정**받도록 하여 군인의 주거불안을 해소하고 형평성을 높였다.

❹ **지역주택조합 조합원 간 혼인 시 자격요건 특례**(제21조)

○ **조합원**은 입주하기 전까지 **무주택** 또는 **85㎡ 이하 1주택**자로서 **세대주 지위를 유지**해야 하고 부부는 **중복가입을 금지**하고 있어, **조합원과 조합원이**

혼인하려는 경우에 **1명은 조합원 자격을 포기**해야 하는 **결혼 패널티**가 존재했다.

✔ (**세대주**) 1명은 세대주 지위 상실 ⇒ **입주까지 분리세대 유지 必**

✔ (**주택수**) 주택수(1주택) 초과* ⇒ **혼인 전 1명은 조합원 자격 포기 必**

* 조합원(1주택자)+조합원(무주택자)= 2주택(1주택+배우자 조합주택 입주권)

✔ (**중복금지**) 혼인과 동시에 **중복가입** ⇒ **혼인 전 1명은 조합원 자격 포기 必**

- 이에 **조합원과 조합원이 혼인**하는 경우 주택 수에서 **배우자의 조합주택 입주권은 제외**하고, **세대주 요건**과 **중복가입 금지 규정**은 **적용하지 않도록** 하여 혼인으로 인해 조합원 지위를 상실하게 되는 불이익을 받지 않도록 하였다.

□ 이번 **「주택법 시행령」** 개정안은 **공포한 날**부터 **시행**되나, 리모델링 **허가 동의율 완화 규정**과 수직증축 리모델링 **안전성 검토 전문기관 추가** 규정은 **2027년 1월 1일부터 시행**된다.

○ 또한, **완화된 동의율**은 2027년 1월 1일 이후 「주택법」 제66조제1항에 따라 **리모델링 허가**를 **신청하는 경우부터 적용**된다.

□ **국토교통부 조민우 주택정비정책과장**은 “리모델링을 통한 주거여건 개선도 주택공급에 있어 중요한 요소로서 이번 제도개선을 통해 공동주택 리모델링 **사업의 속도를 제고하고 안전성 확보**를 위한 **검토 체계**가 **개선**될 것으로 기대된다”며, “국민 의견과 관련기관의 의견 수렴을 통하여 **지속적**으로 **제도**를 **보완해 나갈 계획**”이라고 밝혔다.

담당 부서	주택정비정책관 주택정비정책과	책임자	과 장	조민우 (044-201-3383)
		담당자	서기관	김종욱 (044-201-3392)
	주택토지실 주택정책과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3317)
		담당자	사무관	박장근 (044-201-3320)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW