

민원인 - 민원인 - 건축물 바닥면적 산정 시 발코니에 두는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간 면적의 산입 방법(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 등 관련) 「건축법」 제84조

한글 PDF 목록

법령 「건축법」 제84조

안전번호

법제처-25-0224

요청기관

민원인

회신일자

2025. 6. 12.

질의요지

「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에서는 건축물의 바닥면적의 산정방법에 대해 규정하면서, 같은 호 나목에서는 건축물의 노대등(각주: 노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며(「건축법 시행령」 제40조제1항 참조), 이하 같음)의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말함)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 건축물의 바닥면적에 산입한다고 규정하고 있고, 같은 호 라목에서는 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정함)은 건축물의 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하고 있는바,

공동주택에서 「건축법 시행령」 제2조제14호에 따른 발코니(각주: 발코니가 건축물의 노대등에 포함되는 것을 전제로 함)에 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 두는 경우, 건축물의 바닥면적 산정 시 해당 냉방설비 배기장치 전용 설치공간 부분에 대하여 같은 영 제119조제1항제3호나목 및 라목을 모두 적용할 수 있는지?

회답

이 사안의 경우, 건축물의 바닥면적 산정 시 발코니에 마련한 냉방설비 배기장치 전용 설치공간 부분에 대하여 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 및 라목을 모두 적용할 수는 없습니다.

이유

건축물의 바닥면적은 건축허가·신고의 대상을 구분하거나(「건축법」 제14조제1항제1호) 건축물의 연면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호) 및 용적률(「건축법」 제56조) 등의 산정 기초가 되는 등 건축행정의 중요한 기준으로, (각주: 법제처 2019. 5. 14. 회신 19-0050 해석례 참조) 그 구체적인 산정방법과 관련하여 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에서는 바닥면적은 원칙적으로 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하되, 예외적으로 특정 건축물·구조·시설 등의 바닥면적은 같은 호 각 목에서 정하는 바에 따라 산정하도록 그 특례를 정하고 있습니다.

이와 같이 법령에서 일정한 원칙에 관한 규정을 둔 후 이러한 원칙에 대한 예외규정을 두는 경우에는 합리적인 이유 없이 예외규정을 확대하여 해석해서는 안 되고 보다 엄격하게 해석할 필요가 있다고 할 것이고, (각주: 법제처 2012. 11. 3. 회신, 12-0596 해석례 참조) 특히 건축 관계 법령에서 특례규정을 중첩하여 적용할 수 있도록 할 때에는 「건축법」 제60조제4항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제7항 등과 같이 명시적인 규정을 별도로 두는 점을 고려할 때, 발코니에 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 두는 경우에는 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 나목·라목의 특례규정을 모두 적용하도록 하는 명시적인 규정이 없음에도 불구하고, 이 중 어느 하나의 특례규정에 따라 이미 바닥면적 산정에서 제외된 면적이 다른 하나의 특례규정을 재차 적용받아 중첩적으로 제외될 수 있다고 해석하는 것은 바닥면적 산정에 관한 특례규정을 확대하여 적용하는 것으로서 타당하지 않습니다.

그리고 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 및 라목의 규정 내용을 살펴보면, 같은 호 나목은 반(半) 내부, 반(半) 외부의 공간이면서 동시에 주택의 내부공간으로 편입될 수 있는 중립적인 공간인 발코니(노대등)의 특성을 고려하여 건축물의 바닥면적에 발코니(노대등)의 면적을 산입하는 방법을 정한 것이고, (각주: 법제처 2019. 5. 14. 회신 19-0050 해석례 참조) 같은 호 라목은 도시 미관 개선 및 추락사고 위험 방지 등을 위하여 건축물 외부 창문 난간 등에 냉방설비 배기장치를 설치하는 대신 건축물 내부에 에어컨 실외기실 등 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 마련하는 경우에는 최대 1제곱미터까지 해당 부분을 바닥면적 산정에서 제외하도록 하는 특례를 정한 것으로(각주: 2021. 1. 5. 국토교통부 보도자료 “「건축법 시행령」 개정안 국무회의 통과, 8일부터 시행” 등 참조) 두 규정은 그 입법취지와 목적을 달리하는 규정이라는 점을 고려하더라도, 발코니에 냉방설비 배기장치를 설치하는 경우 해당 부분에 대한 바닥면적을 산정할 때에는 해당 공간의 주된 용도, 설계도서의 내용 등을 고려하여 바닥면적 산정에 관한 특례를 적용하여야 할 것입니다.

그런데 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에서 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간에 대한 특례를 마련한 취지는 건축물 내부에 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 별도로 마련하려 하더라도 해당 부분이 바닥면적을 차지함에 따라 건축물 설계상 공간 제약이 발생하던 불편을 해소하기 위하여 바닥면적 산정 시 일정 면적을 제외하도록 한 것으로서(각주: 2021. 1. 5. 국토교통부 보도자료 “「건축법 시행령」 개정안 국무회의 통과, 8일부터 시행” 등 참조), 같은 목의 규정은 본래 건축물의 바닥면적에 산입되어야 하는 공간에 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 마련하는 경우에 한정하여 적용된다고 보아야 하고, 같은 호 나목 등에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 부분에 냉방설비 배기장치 전용 설치공간을 마련하는 경우에는 적용되지 않는 것으로 보는 것이 합리적이라 할 것이므로, 같은 영 제119조제1항제3호나목·라목을 중복하여 적용할 수 없다고 해석하는 것이 해당 규정의 취지 및 체계에 부합한다고 할 것입니다.

따라서 이 사안의 경우, 건축물의 바닥면적 산정 시 발코니에 마련한 냉방설비 배기장치 전용 설치공간 부분에 대하여 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목 및 라목을 모두 적용할 수는 없습니다.

※ 법령정보 권고사항

「건축법 시행령」 제119조제1항제3조 각 목에 따른 바닥면적 산정방법의 특례규정이 중첩적으로 적용될 수 있는지에 대하여 법령에 보다 명확하게 규정할 필요가 있습니다.

<관계 법령>

건축법

제84조(면적·높이 및 층수의 산정) 건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

건축법 시행령

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 13. (생략)

14. “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다.

15. ~ 19. (생략)

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1.-2. (생략)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. (생략)

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

다. (생략)

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다), 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간(각 세대나 실별로 외부 공기에 직접 닿는 곳에 설치하는 경우로서 1제곱미터 이하로 한정한다), 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 않는다.

마. ~ 너. (생략)

4. ~ 10. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내

법제처의 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 '법적 구속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시의 법령을 대상으로 한 것'이므로, 법령해석 후 해석대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

