



# 국 토 교 통 부



수신 경상남도지사(건축주택과장)

(경유)

제목 관원 질의 회신(변경된 토지소유자의 대지사용승낙서 제출 관련)

1. 경상남도 건축디자인과-5894호(2021. 3. 16)와 관련 문서입니다.

2. 질의요지

- 건축법 제11조에 따라 건축주가 토지소유자로부터 토지사용승낙서를 받아 건축허가(개발행위 등 의제사항 포함)를 득하였으나, 그 이후, 해당 토지소유자가 변경(사유: 소유권 이전, 지분 소유)됨. 변경된 토지소유자는 토지 사용을 승낙한 사실이 없다며, 민원을 제기하고 있으므로, 이에 해당하는 경우 '변경된 토지소유자의 토지사용승낙서를 다시 제출 받아야 하는지', '제출 받아야 한다면 어느 시점에 제출 받아야 하는 것인지'

3. 답변내용

- ?건축법?제11조제11항제1호에 따르면, 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 하는 것이나, 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우(다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외)도 건축허가가 가능하도록 규정하고 있습니다.
- 이와 관련, 건축허가를 받은 후 토지소유자가 변경된 경우 토지사용승락을 다시 받아야 하는지 여부 등 사법적인 권리관계에 관한 사항은 민법 등에 정하는 바에 따라야 할 것으로 사료되며, 건축법령에서는 건축할 대지의 권원 확보여부에 대하여 건축허가 또는 신고 시에 확인하도록 규정하고 있음을 알려드립니다.
- 다만, 개발행위허가에 관한 토지 권리관계의 변동내용 등에 대해 증명하는 서류를 제출하여야 하는지 여부는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 별도 검토가 필요할 것으로 사료됩니다.
- 한편, ?건축법?제16조제1항에 따르면 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 허가권자의 허가를 받거나 신고하여야 한다고 말하고 있으며, 이때, 같은 법 시행령 제12조제4항에서는 제9조를 준용하고 있어 이에 따라 ?건축법 시행규칙? 제6조에서 정하고 있는 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 한다고 규정하고 있는 바, 상기규정에 따른 변경허가 시 건축할 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 할 것으로 사료됩니다.

※ 본 회신내용은 해당 질의에만 국한되어 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하여 주시기 바랍니다.

끝.



시설사무관

하애은

행정사무관

이형주

건축정책과장

전결 2021. 5. 4.

김성호

협조자

시행 건축정책과-4927

(2021. 5. 4.)

접수 건축주택과-9329

(2021. 5. 6.)

우 30103

세종특별자치시 도움6로 11(어진동) 국토교통부

/ <http://www.molit.go.kr>

전화번호 044-201-4838

팩스번호 044-201-5574

/ [hanha1224@molit.go.kr](mailto:hanha1224@molit.go.kr)

/ 대국민 공개

일자리가 성장이고 복지입니다