

auri brief.

건축공간연구원

다락 설치에 관한 현안과 법제도 개선 방향

이여경 연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)
 배선희 부연구위원 (044-417-9851, shbae@auri.re.kr)
 김민지 부연구위원 (044-417-9848, mjkim@auri.re.kr)

* 이 글은 이여경 외. (2025). 다락 설치기준 운영실태 진단 및 개선방안 연구.
 건축공간연구원 중 일부 내용을 정리하여 작성함

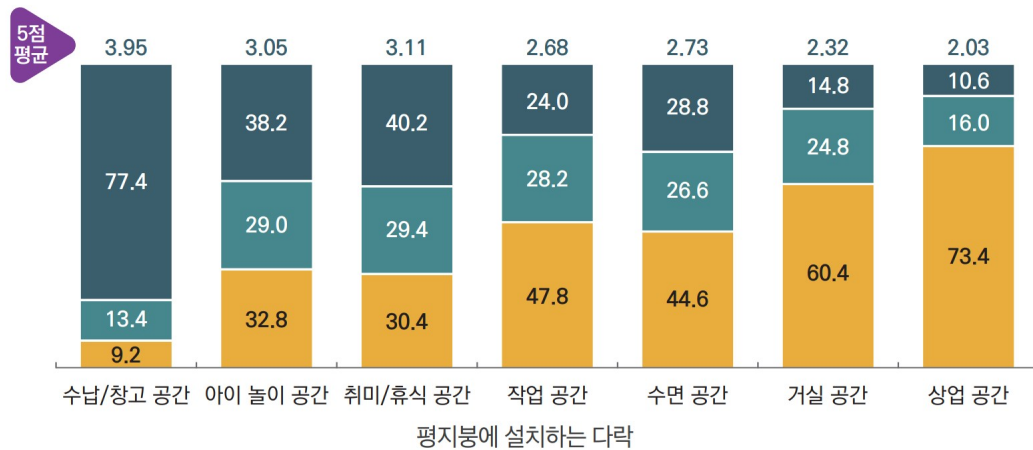
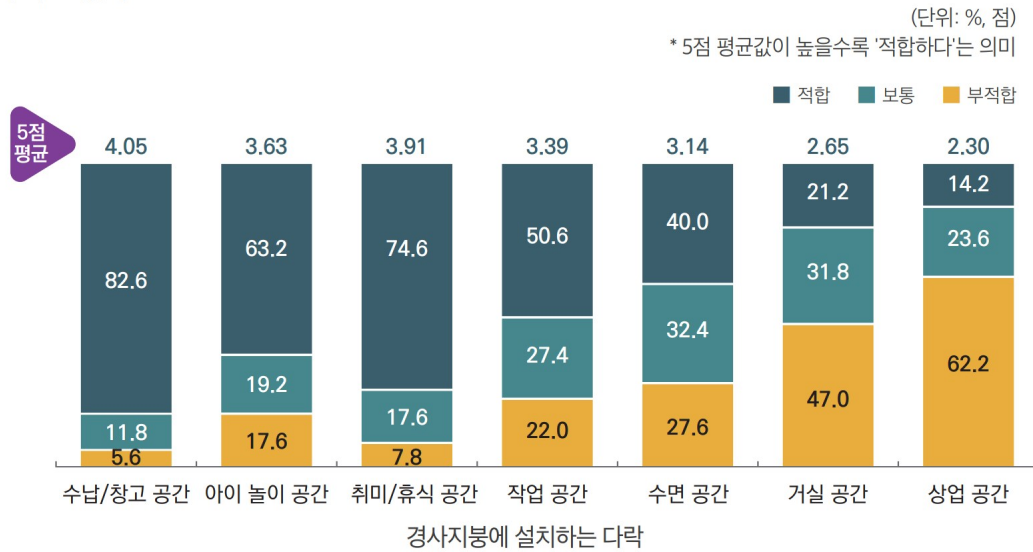
다락은 건축설계 과정에서 부수적으로 형성되는 지붕과 천장 사이의 공간으로, 주로 수납 등의 용도로 활용된다. 거실로 사용하기에는 적합하지 않기 때문에 법적으로 바닥면적에 산입하지 않으나, 최근에는 이를 불법적으로 사용하는 사례가 증가하고 있다. 그러나 현행 건축법령에는 다락 설치에 관한 명확한 기준이 마련되어 있지 않아 현장의 혼란이 가중되고 있으며, 안전사고에도 취약한 실정이다. 이제는 거주자의 안전을 확보하고 제도 운영의 예측 가능성을 높이기 위해 국가 차원의 다락 설치 기준 마련이 필요한 시점이다.

● 건축물 내 숨겨진 여유 공간, 다락은 왜 사회적 이슈인가?

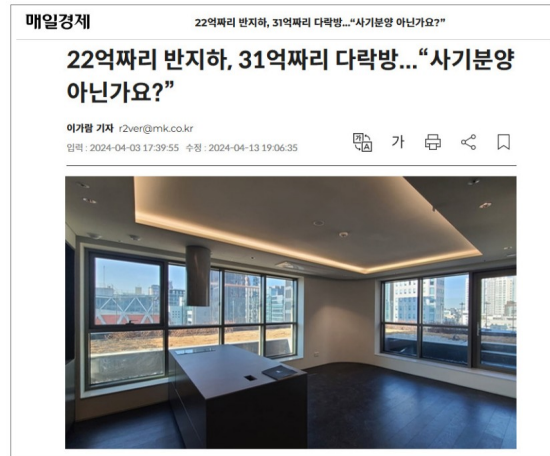
다락은 사전적으로 “부엌 위에 이 층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳”으로 정의된다. 즉, 건축물 내부의 높이 차이를 활용하여, 거주하기에는 적합하지 않으나 수납 등 부수적인 용도로 활용할 수 있다. 이와 같은 다락의 공간적 특성으로 인해 1978년부터 「건축법」에서는 다락에

대해 바닥면적 산입 예외 규정을 운영하고 있다. 거실 등 주거공간으로 사용하는 것이 적합하지 않다는 점을 고려하여, 용적률, 세금 등에 영향을 미치는 바닥면적에 포함하지 않는 것이다.

그러나 현행 건축법령은 다락에 대해 바닥면적 산입 예외 규정만 두고 있을 뿐, 다락의 정의나 구체적인 설치기준은 마련되어 있지 않다. 이로 인해 사회적 혼란을 야기하고 있다. 예를 들어 일반 국민들은 다락을 수납공간으로 인식하는 경향이 있으나, 일부 분양업체는 창고형 다락을 복층형 오피스텔로 분양하여 수분양자에 재산상 피해를 발생시키고, 이것이 소송으로 이어지는 사례도 있다.



다락의 적절한 용도에 대한 대국민 인식조사 결과(일반 국민 500명 대상)



창고형 다락 분양사기 관련 언론기사

출처: (좌)오세정(2024, <https://www.seoulfn.com/news/articleView.html?idxno=525747>, 검색일: 2025.5.7.), (우)이거람(2024, <https://www.mk.co.kr/news/realstate/10981726>, 검색일: 2025.5.7.)

또한 다락을 주거 공간으로 불법 이용하는 경우 구조 안전 및 화재 안전이 확보되지 않아 이용자의 안전을 위협하는 문제도 발생한다. 다락은 주거 공간을 전제로 설계되지 않기 때문에 구조 하중에 대한 검토가 이루어지지 않아 구조적 위험이 존재한다. 더불어 화재 발생 시 구조활동은 건축 도면을 기준으로 이루어지는데, 다락은 공식적인 주거 공간이 아니므로 구조활동 대상에서 제외되어 신속한 인명구조에 부정적인 영향을 미친다.



경남 김해시 다가구주택
다락의 가구 수 증가 사례



경기 화성시 다가구주택
다락 무단증축 사례 예시



충남 천안시 다가구주택
가구 수 증가 사례

다락을 주거용으로 불법 용도변경하여 가구 수를 증가한 사례

출처: (좌)차주하(2018), (중)화성시 건축과(2020); 라라건축사사무소 블로그 (2020, <https://m.blog.naver.com/lalaarchi/221824832335>, 검색일: 2025.7.31.), (우)최우철(2013)

아울러 이러한 다락 설치와 관련된 사회적 혼란을 해소하기 위해 일부 지방자치단체에서는 자체적으로 설치 기준을 마련하고 있으나, 이는 법령상 위임규정이 없어 이른바 ‘그림자규제(임의규제)’에 해당한다. 결과적으로 이는 제도 운영의 예측 가능성을 저해하는 요인으로 작동하고 있다.

경기도 31개 시군별 다르게 적용되는 법령- ① 다락

A 이경우 기자 | © 승인 2022.03.28 20:05

‘한 지붕 세 가족’ 과거 추억의 드라마 속 세 가족 이야기가 아니라 같은 법 아래 있지만 경기도 31개 시군의 건축사들이 각기 저마다 다른 모습으로 살아가는 애환과도 닮았다. 건축사들은 각 지역에서 건축 행정 업무를 하면서 허가기관과 법의 해석을 놓고 무수히 많은 당황스런 경험들을 해 보았을 것이다.

2022년 건축사뉴스에서는 현재 경기도에서 설계할 때 건축사들이 겪고 있는 법 규정 이외에 규제들에 대하여 알아보고, 개선해 나아가 할 점이 있다면 같이 공감대를 형성하고 건축사들의 목소리를 모아보고자 한다. 첫 번째 주제로 ‘다락’을 선정하였다.

‘다락’이라는 단어는 건축 관련 법에서는 건축법시행령 119조 1항 3호 바닥면적에 유일하게 나타난다.

“다락(층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다)”

건축법과 밀접한 주택법 및 관련 규정과 규칙에서도 다락이라는 단어가 언급이 없다. 그리고 국토교통부 질의회신 내용을 보더라도 다락에 대해서는 하나같이 명확한 정의 없이 다음과 같이 서술하면서 민원에 대해 답을 주고 있다.

다락-발코니 설치 기준은 왜 지역마다 다를까? 건축법의 숨은 함정[집이야기]

한지명 기자

업데이트 2024.08.05 오후 01:50 ~

다락과 발코니 규정...지자체별 해석 차이로 혼란 전국 통일 기준 필요..."건축사 부담 줄이고 안전 확보"

(서울=뉴스1) 한지명 기자 = 국내 건축법은 전국적으로 통일된 규정을 제시하고 있다. 그러나 실무 현장에서는 각 지자체의 다른 해석과 적용으로 인해 혼란이 발생하고 있다.

특히 다락과 발코니 설치 기준은 대표적인 문제 사례다. 지역별로 상이한 규제가 적용되면서 건축사와 건축주들에게 불필요한 비용과 시간이 요구되고 있다.

박정연 그리드에이건축사사무소 대표(대한건축사협회 편집국장)는 "건축 규정이 전국적으로 동일하게 적용되어야 한다"며, "지역마다 다른 해석은 건축사의 설계 작업에 큰 부담을 준다"고 지적했다.

지자체별 다르게 적용되는 다락 설치기준 관련 언론기사

출처: (좌)이경우(2022, <https://www.a-news.kr/news/articleView.html?idxno=11271>, 검색일: 2025.5.7.),
(우)한지명(2024, <https://www.news1.kr/realstate/general/5499870>, 검색일: 2025.5.7.)

● 다락에 관한 법제도의 한계와 지자체 다락 설치기준 운영 특징

• 법령상 다락 관련 규정은 「건축법 시행령」내 바닥면적 산입 예외 규정만 존재

다락에 관한 현행 법령상 규정은 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)에서 바닥면적 산입 제외 대상으로 규정한 것이 전부이다. 현행 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따르면, 다락은 층고 1.5m 이하(경사지붕의 경우 1.8m 이하)일 때 바닥면적 산입에서 제외된다. 한편 「건축법」상 거실은 반자높이 2.1m 이상 등의 기준을 충족해야 하므로, 현행 법체계는 다락을 원칙적으로 거실로 사용할 수 없는 공간으로 전제하고 있다. 이에 따라 다락은 바닥면적에서 제외되는 것이다.

「건축법 시행령」내 ‘다락’ 관련 규정

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

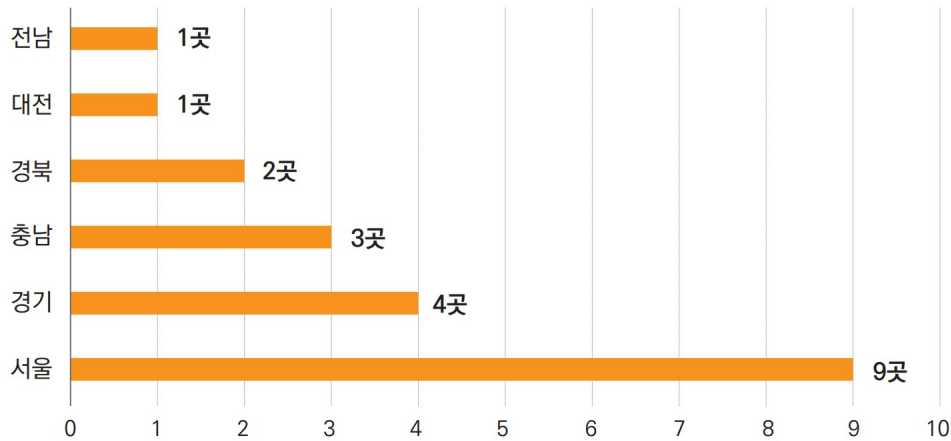
3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

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.

출처: 「건축법 시행령」 대통령령 제35221호(2025.01.21. 타법개정) 제119조.

• 지자체별 다락 설치기준의 운영 실태와 특징

2025년 5월 기준 지자체의 다락 설치기준 운영 현황에 대한 전수조사 결과, 광역지자체 1곳 (제주특별자치도)과 기초지자체 20곳에서 별도의 다락 설치기준을 운영하고 있는 것으로 확인되었다.



기초지자체의 다락 설치기준 운영 현황

출처: 조사 결과를 토대로 연구자 작성.

이들 지자체의 다락 설치기준을 △정의 △목적 △제도적 근거 △규제 항목 △규제 내용 △행정 절차로 구분하여 분석한 결과, 다음과 같은 몇 가지 특징이 도출되었다.

첫째, 다락의 정의는 대체로 국토교통부 질의회신 사례를 준용하여, 다락을 “지붕과 천장사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간”으로 규정하고 있다.

다락에 대한 국토교통부 질의회신 사례

(질의) 건축물의 복층부분의 상부에 합판 등을 설치하여 층고를 1.5m 이하가 되도록 할 경우 이를 바닥면적 산정 시 제외되는 다락으로 볼 수 있는지

(회신) 「건축법」상 다락에 대한 명확한 용어정의는 없으나 일반적으로 다락이라 함은 지붕과 천장 사이 공간을 가로막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 공간으로서 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 마목의 규정에 의하면 층고가 1.5미터이 하인 다락은 바닥면적에 산입하지 아니하고 층수에도 산입하지 아니하는 것인 바, 이를 거실로 사용하거나 층고가 1.5미터를 초과하는 경우에는 바닥면적 및 층수에 산입하여야 할 것임

출처: 국토교통부 민원마당 홈페이지(<https://eminwon.molit.go.kr/faqContents.do?>, 검색일: 2025.5.19.)

지자체별 다락의 정의

지자체		다락의 정의
제주특별자치도		다락이란 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천정 사이의 공간을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함(부엌 위에 이층처럼 만들어 물건을 넣어 두는 곳)
경기	평택시	「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 규정에 의하여 바닥면적에 산입하지 아니하는 다락은 층고가 1.5m(경사지붕 1.8m) 이하인 지붕과 천정사이에 공간을 물건의 저장 등 부수적으로 사용되는 공간으로 기능상 거실로 사용할 수 없음
충남	서천군	「다락」이란 지붕과 천장 사이의 공간(구조상 발생한 공간)을 막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 곳으로, 통상적으로 다락은 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어두는 곳을 의미함
	홍성군	다락이란 「건축법」상 정의는 없으나, 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천장 사이의 공간(구조상 발생한 공간)을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함
	태안군	다락이란 「건축법 시행령」 제119조에 따른 층고 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하로 바닥면적에 산입하지 않는 공간. 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 넣어 두는 곳
경북	김천시	지붕과 천장 사이의 공간을 막아 물건의 저장 등 부수적으로 사용하기 위한 곳으로 그 기능상 거실로 사용되지 않는 공간(국토교통부 질의회신 발체)
전남	담양군	다락이란 일반적으로 설계과정에서 부득이하게 발생하는 지붕과 천정 사이의 공간을 막아 물건의 저장 등을 위해 부수적으로 사용하기 위한 곳으로서 거실로 사용하지 않는 공간을 말함

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성.

둘째, 지자체가 다락 설치기준을 운영하는 목적은 건축법령상 다락의 정의와 설치기준이 부재한 상황에서 건축설계 과정의 혼란을 최소화하고 안전 확보 및 불법행위 예방을 도모하기 위한 것으로 나타났다.

지자체 다락 설치기준의 운영 목적

운영 목적		지자체 수*	해당 지자체명
법적 기준이 부재하여 설계 시 혼선을 야기함에 따라 지자체 차원의 다락 기준 마련		9	서울 성북구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군
불법 거실 전용, 개별 가구 임대 등의 문제 해소, 피난 시 안전 확보 등을 위해 기준 마련		9	서울 마포구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군
건축위원회 심의기준 마련		3	서울 영등포구, 서울 서초구, 서울 종로구
운영 목적 미기재		4	서울 중랑구, 서울 금천구, 서울 동작구(2018), 경기 평택시
기타	지속가능하고 쾌적한 주거환경 조성	1	경기 동두천시
	건축사 간담회 및 지역건축사회 의견에 따른 업무처리 지침 마련	1	경기 광주시

운영 목적		지자체 수*	해당 지자체명
기타	도시형생활주택 총수완화 조건 마련	1	서울 구로구
	건축행정 건실화 및 발전	1	제주특별자치도(광역)
	기존 다락 설치 기준에 대한 완화기준 마련	1	서울 동작구(2021)

* 운영 목적이 하나 이상인 지자체가 9곳 있음(서울 동작구, 대전 유성구, 경기 하남시, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 경북 안동시, 경북 김천시, 전남 담양군)

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성.

셋째, 지자체 다락 설치기준은 주로 내부방침 형태로 운영되는 경우가 다수이며, 일부 지자체는 이를 건축위원회 심의기준에 포함하여 운용하고 있다.

지자체 다락 설치기준의 제도적 근거

제도적 근거		지자체 수	해당 지자체명
「건축법 시행령」제5조의5 (지자체 건축위원회 심의기준)		5	서울 영등포구, 서울 서초구, 서울 금천구, 서울 구로구, 서울 종로구
제도적 근거 부재	(내부방침)	11	제주특별자치도, 서울 중랑구, 서울 성북구, 서울 마포구, 서울 동작구, 경기 동두천시, 대전 유성구, 충남 서천군, 충남 홍성군, 충남 태안군, 전남 담양군
	(협조 공문)	2	경기 하남시, 경기 광주시
제도적 근거 부재	(국토교통부 질의회신)	2	경북 안동시, 경북 김천시
	(건축 인허가 업무 매뉴얼)	1	경기 평택시

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성.

넷째, 지자체가 자체적으로 운영하는 다락 설치기준은 다락의 정의를 포함하여 10개 이상의 규제 항목으로 구성되어 있다. 주요 항목으로는 출입구와 계단(16곳), 형태(15곳), 법령에서 정한 높이 기준 외의 높이 기준(13곳), 위치(11곳), 설비(11곳) 등이 있으며, 이 밖에도 다락 설치가 허용되는 건축물 용도(8곳), 구조(8곳), 다락의 정의(7곳), 면적(3곳) 등에 관한 기준이 제시되고 있다.

지자체 다락 설치기준 내 규제 항목 빈도수

구분	지자체 수	해당 지자체
정의	7	제주특별자치도, 경기 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 김천시, 전남 담양군
건축물 용도	8	서울 중랑구, 영등포구, 마포구, 종로구, 경기 광주시, 충남 태안군, 경북 안동시, 전남 담양군
위치	11	제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 종로구, 동작구, 경기 하남시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 전남 담양군
법령 외 높이기준	13	서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 마포구, 서초구, 금천구, 경기 하남시, 동두천시, 광주시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 전남 담양군
구조	8	제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 동작구, 충남 서천군, 홍성군, 태안군

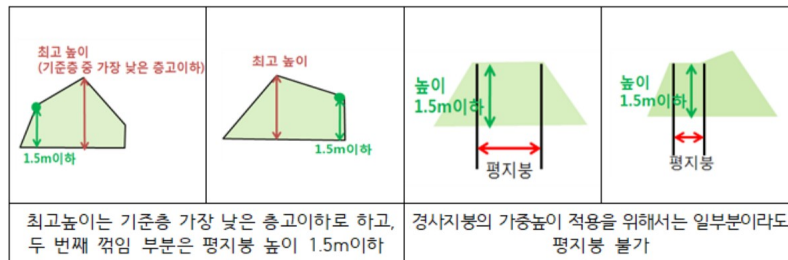
구분	지자체 수	해당 지자체
형태	15	제주특별자치도, 서울 중랑구, 성북구, 마포구, 금천구, 종로구, 동작구, 대전 유성구, 경기 동두천시, 광주시, 평택시, 충남 홍성군, 태안군, 경북 김천시, 전남 담양군
설비	11	제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 경기 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 안동시, 김천시, 전남 담양군
출입구/계단	16	제주특별자치도, 서울 중랑구, 영등포구, 성북구, 서초구, 금천구, 종로구, 동작구, 경기 동두천시, 평택시, 충남 서천군, 홍성군, 태안군, 경북 안동시, 김천시, 전남 담양군
면적	3	서울 영등포구, 금천구, 동작구
기타	6	서울 마포구, 구로구, 종로구, 충남 태안군, 경북 안동시, 전남 담양군

출처: 지자체별 다락 설치기준을 검토하여 연구자 작성.

다섯째, 주요 항목별 규제 내용을 살펴보면 다음과 같다. 다락 설치가 가능한 건축물의 용도는 주로 주거용 건축물로 한정되며, 비주거용 건축물의 경우 오피스텔이나 숙박시설 등 일부 용도에 한해 제한적으로 허용된다. 또한 다락의 설치 위치는 대부분 최상층으로 제한되며, 중간층 설치가 허용되는 경우에는 다락을 포함한 해당 층의 층고를 4.2~4.3m 이내로 제한하는 경향이 있다. 일부 지자체는 다락 자체의 높이에 대해서도 별도의 기준을 두고 있으며, 일반적으로 최고 높이를 2.1m에서 2.5m 이하로 제한하고 있다.

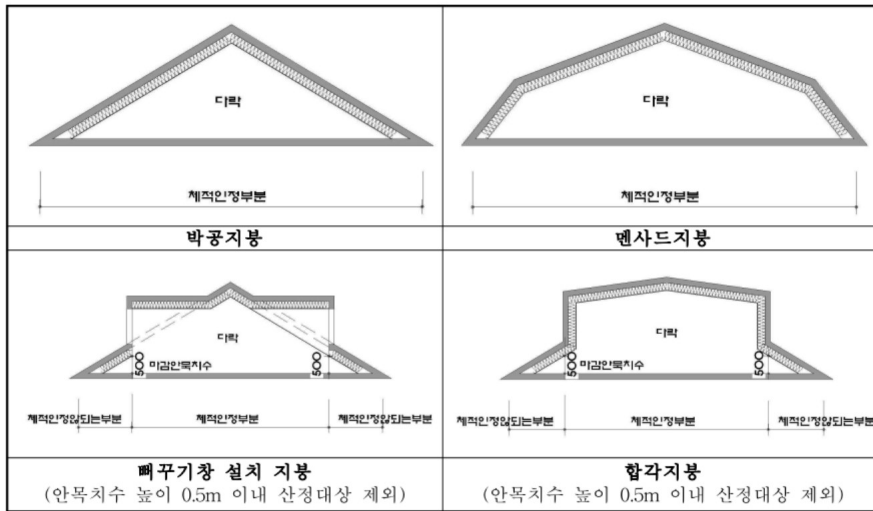
다락의 구조와 관련해서는 건물 내력을 고려하여 내부 벽체를 부분적으로 허용하거나, 전면적으로 구획을 금지하는 등 지자체별로 상이한 기준을 적용하고 있다. 설비 기준의 경우 냉난방, 급배수 또는 위생설비 등의 설치는 금지하는 반면, 소방 및 전기 설비는 허용하는 경향이 나타난다. 또한 다락의 출입은 해당 세대 내에서만 출입이 가능하도록 제한하며, 옥상이나 공용 계단실을 통한 별도의 출입구 설치는 금지하는 것이 특징이다.

다락의 형태 기준의 경우에는 지자체별로 차이를 보이며, 지붕 형태와 경사, 창문 형태, 설치 높이 및 길이 등에 관한 세부 기준을 운영하고 있다. 이러한 형태 기준은 다락의 거실화 방지와 함께 지역 경관 특성 반영을 목적으로 설정된 것으로 분석된다.



동작구의 다락 지붕에 대한 형태 규제

출처: 동작구(2018, p.1)



담양군의 다락 지붕에 대한 형태 규제

출처: 담양군(2022, p.4)

마지막으로, 행정절차 측면에서는 건축물 준공 후 다락을 추가로 설치하는 경우라도 건축 또는 대수선에 해당하지 않는 범위의 행위에 대해서는 별도의 행정적 검토 절차가 이루어지지 않는 실정이다.

● 해외 주요국의 다락 설치기준의 사례

• 일본: 다락을 수납 용도로 제한하며 지자체 차원의 상세한 기준 마련

일본은 ‘건축기준법’상 다락에 대한 명시적인 용어 정의를 두고 있지는 않으나, 지자체의 취급 기준을 통해 다락의 위치를 천장과 지붕 사이의 공간으로, 기능을 수납공간으로 명확히 규정하고 있다. 일본에서는 다락을 주거용 건축물 내에서만 허용하고, 거주할 수 없는 저장 공간만을 다락으로 인정한다. 또한 높이와 최소 바닥면적뿐만 아니라 출입 방식, 개구부 설치 기준 등 구체적인 설치기준을 함께 규정하고 있다.

• 미국: ‘거주용 다락’과 ‘수납용 다락’을 구분하여 차등적인 설치기준 적용

미국은 다락을 ‘최상층 천장 구조물과 지붕 사이의 공간’이라는 공간적 위치를 기준으로 정의하며, 기능 자체에 대한 직접적인 제한은 두지 않는다. 다만 거주용 다락과 수납용 다락 등 기능에 따라 적용되는 건축기준을 차등적으로 운영하고 있다.

예를 들어 수납용 다락에는 출입구 기준과 최소 환기 기준이 적용되며, 거주 가능한 다락의 경우에는 최소 면적 기준뿐만 아니라 화재 안전 및 피난 기준까지 충족하도록 요구한다. 또한 지자체 차원에서 다락을 생활공간으로 개조하는 경우 적용되는 허가 등의 행정절차를 별도로 마련하여 운영하고 있다.

• 영국: 기존 주택 내 다락 개조에 관한 기준 및 절차 마련

영국 역시 다락을 공간의 위치로만 정의하며, 기능적 제한은 별도로 두지 않는다. 영국에서 다락은 지붕 구조로 인해 자연스럽게 형성되는 공간으로 인식되며, 필요에 따라 이를 거주 가능한 공간으로 개조할 수 있다. 다만 다락을 거주공간으로 전환하는 경우에는 거실에 준하는 건축기준을 적용해야 하며, 피난·높이·환기·채광·형태 등 관련 기준을 모두 충족해야 한다. 또한 최근 영국에서는 다락을 생활공간으로 활용하기 위한 개조가 증가함에 따라, ‘허용 개발(Permitted Development)’ 제도를 통해 간소화된 건축 인허가 절차를 적용하고 있다. 이를 통해 일상적인 주택 개보수 및 공간 활용 개선이 원활하게 이루어질 수 있도록 지원한다.

• 해외 사례를 통해 본 시사점

해외 주요국의 다락 설치에 관한 제도를 종합적으로 살펴보면, 다락으로 인정되는 공간의 범위와 성격에는 차이가 있으나 공통적으로 다락에 대한 명확한 ‘정의’를 설정하고, 이에 기반한 구체적인 ‘설치기준’과 ‘행정절차’를 마련하고 있음을 확인할 수 있다. 특히 다락 설치기준에는 구조 안전과 화재 안전 확보를 위한 출입 방식, 개구부 기준 등이 필수적으로 포함되며, 거주 용도를 허용하는 국가(미국, 영국)의 경우에는 환기, 피난 등 거실에 준하는 건축기준을 적용하고 있다. 이러한 해외 사례는 향후 국내에서 다락 관련 제도를 정비하고 설치기준을 마련하는 데 참고할 수 있는 정책적 방향을 제시한다.

● 안전한 다락 이용 및 예측 가능한 제도 운영을 위한 법제도 개선 방향

• 다락의 개념 제도화

다락의 정의에 대한 일관된 해석을 위해 건축법령상 다락의 개념을 명확히 제도화하여야 한다. 단기적으로는 일반 국민의 다락에 대한 인식, 현행 국토교통부 질의회신에서 제시된 정의, 그리고 현행 법령상 바닥면적 산입 예외 규정의 취지를 고려하여, 다락을 ‘지붕과 천장 사이의 공간’으로 한정하고 물건의 보관 등 부수적 용도로 사용하는 경우에만 허용하는 것이 바람직하다.

중장기적으로는 사회적 수요를 반영하여 미국, 영국 등과 같이 다락의 거주 공간 활용을 단계적으로 허용하는 방안도 검토할 필요가 있다. 다만 이 경우에는 거실에 준하는 건축기준을 적용하는 등 안전 확보를 위한 제도적 장치가 병행되어야 한다.

• 국가 차원의 다락의 설치기준 마련

다락 설치기준의 명확성과 일관성 확보를 위해 전국적으로 공통 적용이 필요한 사항은 국가 차원의 기준으로 마련하고, 지역 특성을 반영할 필요가 있는 사항은 지방자치단체에 위임하는 체계가 필요하다. 우선 다락 제도의 취지, 거주자 안전성 및 주거환경의 질 확보를 고려할 때 전국 단위로 일관되게 적용되어야 하는 항목으로는 다락의 위치, 출입구, 계단, 설비, 피난, 실 구획 등이 있다. 이러한 항목들은 앞서 살펴본 지자체 운영 사례에서도 지역 간 편차 없이 유사하게 규정되고 있으며, 안전 확보를 위해 필수적인 규제 요소에 해당한다.

반면 지역의 경관과 도시 특성을 반영할 필요가 있는 요소로는 높이기준(다락 자체의 최고 높이 또는 해당 층의 층고), 지붕의 형태와 경사, 창호의 형태, 길이 및 높이 등이 있다. 이러한 사항에 대해서는 지방자치단체가 건축조례를 통해 구체적으로 정할 수 있도록 법령상 위임규정을 마련하여야 한다.

• 다락 설치 관련 행정절차 마련

건축물 준공 이후 다락을 추가로 설치하거나 변경하는 행위에 대한 행정절차로는 건축물대장 표시 변경 의무화 또는 건축신고 절차 도입 등을 고려할 수 있다. 건축물대장 표시 변경을 의무화하는 경우, 행정절차에 대한 부담이 상대적으로 적으면서 화재 발생 시 구조활동에 필요한 정보 확보에 유리하다는 장점이 있다. 다만 구조 안전이나 화재 안전에 대한 전문적 검토에는 한계가 존재한다. 반면 건축신고 절차를 도입할 경우 구조 및 화재 안전에 대한 행정청의 사전 검토가 가능하다는 장점이 있으나, 피규제자의 행정 부담이 증가하는 한계가 있다. 이에 따라 단기적으로는 건축물대장 표시 변경 의무화를 우선 추진하고, 중장기적으로는 건축신고 등 별도의 행정절차를 도입하는 방안을 제안한다.

• 다락 설치에 관한 법제도 개선의 기대효과

다락 설치와 관련한 법제도 개선을 통해 일반 국민과 산업계는 제도 적용의 예측 가능성이 향상되고, 주택 내 공간을 보다 안전하고 효율적으로 활용할 수 있을 것으로 기대된다. 또한 제도의 사각지대를 악용한 사례로 발생하는 분양사기 등 각종 재산 피해를 예방하는 데에도 기여할 것으로 판단된다.

아울러 중앙부처는 법령상의 미비점을 개선·보완함으로써 법 집행의 효율성을 제고할 수 있으며, 지방자치단체는 다락 설치와 관련한 임의규제 문제를 해소하고, 인허가 업무의 일관성을 확보할 수 있을 것으로 예상된다.

- 「건축법 시행령」. 대통령령 제35221호.
- 국토교통부 민원마당 홈페이지. <https://eminwon.molit.go.kr/faqContents.do?>(검색일: 2025.5.19.)
- 담양군. (2022). 담양군 건축법 상 「다락」 설치 기준.
- 동작구. (2018). 동작구 다락설치 기준.
- 라라건축사사무소 블로그. <https://m.blog.naver.com/lalaarchi/221824832335>(검색일: 2025.7.31.)
- 오세정. (2024.7.11). '1.5룸+복층' 알고보니 다락? 허위 광고에 오피스텔 수분양자 '분통'. 서울파이낸스. <https://www.seoulfn.com/news/articleView.html?idxno=525747>(검색일: 2025.5.7.)
- 이가람. (2024.4.3). 22억짜리 반지하, 31억짜리 다락방... "사기분양 아닌가요?". 매일경제. <https://www.mk.co.kr/news/realestate/10981726>(검색일: 2025.5.7.)
- 이경구. (2022.3.28). 경기도 31개 시·군별 다르게 적용되는 법령-①다락. 건축사뉴스. <https://www.a-news.kr/news/articleView.html?idxno=11271>(검색일: 2025.5.7.)
- 차주하. (2018.10.22). 화마에 무너진 '고려인 가족'의 꿈...“불이야” 알아듣지 못한 듯. KBS 뉴스.
- 최우철. (2013.12.6). 4층짜리 주택에 501호?... '다락 쪼개기' 기승. SBS NEWS. https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1002120282#close(검색일: 2025.7.31.)
- 한지명. (2014.8.5). 다락-발코니 설치 기준은 왜 지역마다 다를까? 건축법의 숨은 함정. 뉴스1. <https://www.news1.kr/realestate/general/5499870>(검색일: 2025.5.7.)
- 화성시 건축과. (2020). 화성시 다가구주택 불법행위 근절 안내서.

auri brief.



No.310
2026.06.05.

발행처 건축공간연구원
발행인 박환용
주 소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전 화 044-417-9600
팩 스 044-417-9604
www.auri.re.kr

(a u r i) 건축공간연구원