# 건축법 등 위반건축물(불법건축물)



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

**[ 건축법 등 위반건축물(불법건축물) ]**

「건축법」 등 위반건축물은 국민들에게 건축물의 현행법 위반 여부와 위반건축물로 인한 불이익을 스스로 파악할 수 있도록 하고, 위반건축물에 대한 행정청의 행정상 제재의 구제 방법 등 법령 정보를 제공하고 있습니다.

건축법 등 위반건축물(불법건축물) ..... 1
1. 건축물에 대한 이해 ..... 4
1.1. 건축물의 개념 ..... 4
1.1.1. 건축물이란? ..... 4
1.2. 건축행위 ..... 6
1.2.1. 건축이란? ..... 6
1.3. 대수선 및 용도변경 등 ..... 10
1.3.1. 대수선이란? ..... 10
1.3.2. 용도변경이란? ..... 12
1.3.3. 조경 및 건축설비 ..... 14
2. 건축허가 및 건축신고 ..... 16
2.1. 건축허가 및 건축신고의 개요 ..... 16
2.1.1. 건축허가 등 ..... 16
2.1.2. 건축신고 등 ..... 18
2.1.3. 가설건축물의 축조허가 및 축조신고 ..... 21
3. 「건축법」 등 위반건축물 ..... 23
3.1. 규제 법령 개관 ..... 23
3.1.1. 위법한 건축물에 대한 규제 법령 개요 ..... 23
3.2. 「건축법」 위반건축물 ..... 25
3.2.1. 위법한 건축행위의 유형 및 제재 ..... 25
3.2.2. 위법한 대수선 등의 유형 및 제재 ..... 32
3.3. 「주차장법」 위반건축물 ..... 40
3.3.1. 「주차장법」 위반행위의 유형 및 제재 ..... 40
3.4. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반건축물 ..... 42
3.4.1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형 및 제재 ..... 42
4. 위반 시 제재에 대한 구제 ..... 46
4.1. 행정쟁송 ..... 46
4.1.1. 행정심판 ..... 46
4.1.2. 행정소송 ..... 49

# 1. 건축물에 대한 이해

## 1.1. 건축물의 개념

### 1.1.1. 건축물이란?

#### 건축물이란

##### 건축물의 정의

▪ 건축물이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물(예. 담장·대문 등), 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제2호).

▪ 이 경우 토지에 "정착"한다는 의미는 대지의 범위가 확정되어 건축(설치)된 시설물 등이 사실상 이동이 불가능하거나, 이동이 가능하다 할지라도 이동의 실익이 없어 상당기간 현저한 이동이 추정되지 않는 경우까지 확대할 수 있습니다(출처: [건축행정 길라잡이], 국토교통부, 2013년, 21면).

##### 건축물의 주요 구조

▹ 구조부재(構造部材): 건축물의 기초·벽·기둥·바닥판·지붕틀·토대(土臺)·사재(斜材 : 가새·버팀대·귀잡이나 그 밖에 이와 유사한 것)·가로재(보·도리나 그 밖에 이와 유사한 것) 등으로 건축물에 작용하는 설계하중에 대하여 그 건축물을 안전하게 지지하는 기능을 가지는 건축물의 구조내력상 주요한 부분(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조제1호)

▹ 벽: 두께에 직각으로 측정한 수평치수가 그 두께의 3배를 넘는 수직부재(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조제5호)

▹ 기둥: 높이가 최소단면치수의 3배 혹은 그 이상이고 주로 축방향의 압축하중을 지지하는 데에 쓰이는 부재(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제2조제6호)

##### 구별개념(건축물이 아닌 것)

▪ 부속구조물 및 「건축법」 제83조의 공작물

▹ 부속구조물: 건축물의 안전·기능·환경 등을 향상시키기 위하여 건축물에 추가적으로 설치하는 급기(給氣) 및 배기(排氣)를 위한 건축 구조물의 개구부(開口部)인 환기구(「건축법」 제2조제21호 및 「건축법 시행령」 제2조제19호)

▹ 「건축법」 제83조의 공작물: 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하대피호와 다음의 어느 하나에 해당하는 것(「건축법」 제83조제1항 및 「건축법 시행령」 제118조제1항)

√ 높이 6미터를 넘는 굴뚝

√ 높이 4미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 첨탑, 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장·바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호

√ 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면이

조립식이 아닌 것을 포함)으로서 외벽이 없는 것 등

√ 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함), 유희시설과 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것

√ 높이 5미터를 넘는 「재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

따라서 부속구조물, 「건축법」 제83조의 공작물은 건축물과 별도로 축조되는 경우에는 원칙적으로 건축물에 해당하지 않지만, 건축물에 딸린 시설물로 축조되는 경우에는 건축물에 해당하게 됩니다(「건축법」 제2조제1항제2호 및 대법원 2014. 7. 24. 선고, 2013도13062 판결).

> ※ 대지를 조성하기 위한 옹벽(「건축법」 제83조의 '공작물')이 건축물인지 여부(소극)
>
> 대법원은 「건축법」 제83조의 옹벽 등 공작물의 경우 "'대지를 조성하기 위한 옹벽'이 법 제2조 제1항 제2호에서 규정한 건축물과 함께 축조되는 경우에는 별도로 법 제83조에 따른 신고를 할 필요가 없지만, 건축물과 무관하게 미리 축조되거나 건축물이 건축된 이후 별도로 축조되는 경우에는 건축물의 허가 또는 신고와는 따로 신고를 하여야 한다고 해석되는데, '대지를 조성하기 위한 옹벽'은 법 제83조 제1항에 따라 신고대상이 되는 공작물에 해당할 뿐 법 제23조 제1항에서 규정된 건축물, 즉 법 제11조 제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조 제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 법 제2조 제1항 제2호의 건축물에 해당하지는 아니한다."고 판시하였습니다(대법원 2014. 7. 24. 선고, 2013도13062 판결).

## 「건축법」 등 위반건축물의 예시

### 그림으로 보는 위반건축물

▪ 건축허가나 건축신고 없이 증축을 한 경우

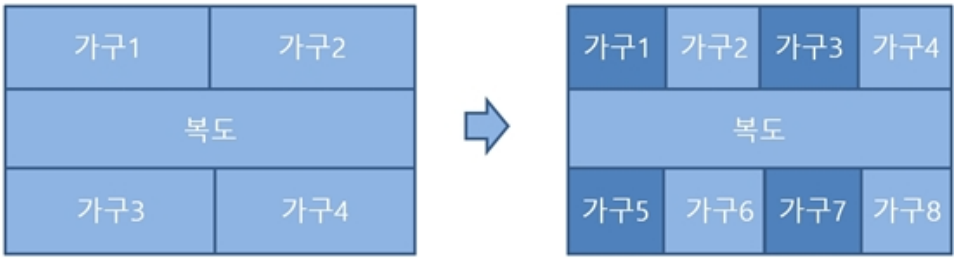


<베란다 무단증축>



<컨테이너 무단증축>

▪ 허가나 신고 없이 대수선을 한 경우




<무단으로 경계벽을 증설하여 가구 수 증가>

▪ 허가나 신고 없이 용도변경을 한 경우



<근린생활시설을 주거용으로 용도변경>



<고시원 호실 내에 취사도구 설치>

▪ 그 밖의 허가나 신고 없이 한 경우



<공작물 신고 없이 높이 2미터 넘는 담장 축조>



<일조 등 확보를 위한 높이 제한 위반 증축>



<조경 의무 면적 훼손>

<출처: [위반건축물 예방사례집], 광주광역시, 2020년>

※ 본 콘텐츠에서는 「건축법」 등 위반건축물 중 주요 위반건축물의 사례에 한정하여 법령 정보를 제공합니다.

## 1.2. 건축행위

### 1.2.1. 건축이란?

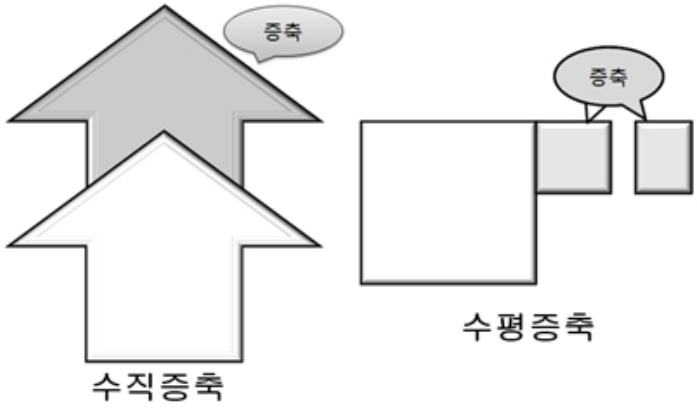
#### 신축 및 증축 등

##### 신축

▪ 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함함)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외함]을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제1호).

##### 증축

▪ 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제2호).




<증축의 유형>

### 개축 및 재축

▪ 개축: 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제3호).

▪ 재축: 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제4호).

√ 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것

√ 동(棟)수, 층수 및 높이는 모두 종전 규모 이하이거나 이 중 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 「건축법 시행령」 또는 건축조례에 모두 적합할 것




<출처: [알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년>

### 이전

▪ 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제5호).

※ 그 밖의 건축기준

- 대지면적, 건축면적, 바닥면적, 연면적, 건축물의 높이, 층수 등은 다음과 같이 산정합니다(「건축법」 제84조 및 「건축법 시행령」 제119조제1항).

| | | |
|---|---|---|
| 대지면적 | 대지의 수평투영면적 | 「건축법 시행령」 제119조제1항제1호 본문 |
| 건축면적 | 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말함)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적 | 「건축법 시행령」 제119조제1항제2호 본문 |
| 바닥면적 | 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적 | 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 본문 |
| 연면적 | 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계 | 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 전단 |
| 건축물의 높이 | 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)가 설치되어 있는 경우에는 「건축법」 제60조 및 「건축법」 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이] | 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호 본문 |
| 층수 | 승강기탑(장애인용 승강기의 승강기탑은 제외함), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것, 지하층, 장애인용 승강기의 승강기탑은 건축물의 층수에 산입하지 않고, 층의 구분이 명확하지 않은 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 봄 | 「건축법 시행령」 제119조제1항제9호 |
| ※ 위 사항 외의 예외적인 면적 등의 산정방법에 대해서는 「건축법 시행령」 제119조제1항을 참고하시기 바랍니다. | | |

- 건폐율 및 용적률

√ 건폐율: 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율(「건축법」 제55조 참조)

√ 용적률: 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율(「건축법」 제56조 참조)

<건폐율>




<용적률>




<출처: [알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년>

- 건축선

건축선이란 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선으로서 대지와 도로의 경계선을 말합니다(「건축법」 제46조제1항 본문).

건축선의 지정(「건축법」 제46조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제31조)

√ 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선

√ 너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 경우, 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선

| 도로의 교차각 | 해당 도로의 너비 | | 교차되는 도로의 너비 |
|---|---|---|---|
| | 6미터 이상 8미터 미만 | 4미터 이상 6미터 미만 | |
| 90도 미만 | 4미터 | 3미터 | 6미터 이상 8미터 미만 |
| | 3미터 | 2미터 | 4미터 이상 6미터 미만 |
| 90도 이상 120도 미만 | 3미터 | 2미터 | 6미터 이상 8미터 미만 |
| | 2미터 | 2미터 | 4미터 이상 6미터 미만 |

√ 도시지역에는 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정 가능

건축선에 따른 건축제한

√ 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 안 됩니다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 않습니다(「건축법」 제47조제1항).

√ 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 해야 합니다(「건축법」 제47조제2항).

- 건축물의 높이제한(「건축법」 제60조)

√ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역[(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말함]을 단위로 하여 「건축법 시행령」 제82조로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있습니다.

√ 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 위 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있습니다.

√ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위의 내용에도 불구하고 일조(日照)·통풍 등 주변 환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 「건축법」 및 다른 법률에 따른 가로구역의 높이 완화에 관한 규정을 중첩하여 적용할 수 있습니다.

- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(「건축법」 제61조)

√ 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 「건축법 시행령」 제86조제1항으로 정하는 높이 이하로 해야 합니다.

√ 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우이거나 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외함)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 「건축법 시행령」 제86조제3항으로 정하는 높이 이하로 해야 합니다.

## 1.3. 대수선 및 용도변경 등

### 1.3.1. 대수선이란?

#### 대수선

##### 대수선의 개념

▪ 대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설·해체하는 것으로서 증축, 개축 또는 재축에 해당하지 않는 건축행위를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2).

##### 대수선의 범위(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2)

▪ 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

▪ 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

▪ 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

▪ 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

▪ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

▪ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

▪ 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

▪ 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

**대수선의 주요 경과규정(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2 관련)**

▪ 허가나 신고 없이 대수선을 한 후라도 법령의 개정으로 대수선이 된 경우라면 경과규정을 두어 법령의 개정 전에 한 행위는 대수선으로 보지 않습니다(대법원 2011.3.10. 선고, 2010두23316 판결).

▪ 대수선이 아니었으나 대수선이 된 경우의 예시(「건축법 시행령」 제3조의2)

| 건축법 시행령(개정 전)<br>[대통령령 제19163호, 2005. 12. 2.] | 건축법 시행령(개정 후)<br>[대통령령 제19466호, 2006. 5. 8.] |
|---|---|
| 1. 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 1. 내력벽을 증설·해체하거나 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 |
| 2. 기둥을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 2. 기둥을 증설·해체하거나 기둥을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것 |
| 3. 보를 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 3. 보를 증설·해체하거나 보를 3개 이상 수선 또는 변경하는 것 |
| 4. 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 4. 지붕틀을 증설·해체하거나 지붕틀을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것 |
| 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것 |
| 6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 | 6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것 |
| 7. 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 주요구조부인 경계벽의 수선 또는 변경<br>※ 위 주요구조부인 경계벽은 내력벽이어야 합니다(대법원 2011.3.10. 선고, 2010두23316 판결). | 7. 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것<br>※ 위 경계벽은 내력벽이 아닌 합판구조여도 상관없습니다(대법원 2010. 9. 30. 선고 2010두13616 판결). |

▪ 대수선에 대한 이행강제금의 부과요율 변경

√ 구 「건축법 시행령」 (대통령령 제23469호) 시행 당시 신고를 하지 아니하고 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물에 대해서는 별표 15 제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따릅니다(「건축법 시행령」 부칙 제6조).

√ 구 「건축법 시행령」 (대통령령 제24229호) 시행 당시 허가를 받지 아니하고 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물에 대해서는 별표 15 제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따릅니다(「건축법 시행령」 부칙 제9조).

<이행강제금의 산정기준(「건축법 시행령」 제115조의2제2항 및 별표 15)>

| 기존 | 신설<br>[2011.12.30.(신고) 및 2012.12.12.(허가)] |
|---|---|
| 그 밖에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물(제15호) | 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물(제1호) |
| 부과요율 3% 이하로서 건축조례로 정하는 비율 | 부과요율 10% |

#### 대수선의 구조적 특징

▪ 대수선의 대상이 되는 주요구조부란 건축물의 구조상 중요한 부분으로서 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제7호 본문).

▪ 내력벽, 보, 기둥, 지붕틀에 대한 대수선 신고와 허가의 차이점은 수선인 경우는 신고이고 증설, 해체, 변경인 경우는 허가입니다. 또한 대수선에 대한 허가와 신고의 기준은 주요구조부 개선의 규모를 나타냅니다.

<출처: [알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년, 32면>

> ※ 대수선의 허가 및 신고에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 <건축법 등 위반건축물-건축허가 등> 및 <건축법 등 위반건축물-건축신고 등>에서 확인할 수 있습니다.

### 1.3.2. 용도변경이란?

#### 용도변경

#### 용도변경의 개념

▪ 용도변경이란 건축물대장 상의 건축물의 용도를 사용하고자 하는 건축물의 용도로 변경하는 행위를 말합니다(「건축법」 제19조).

▪ 건축물의 용도(「건축법」 제19조제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항)

| 시설군 | 세부용도 |
|---|---|
| 1. 자동차 관련 시설군 | 자동차 관련 시설 |
| 2. 산업 등 시설군 | 가. 운수시설<br>나. 창고시설<br>다. 공장<br>라. 위험물저장 및 처리시설<br>마. 자원순환 관련 시설<br>바. 묘지 관련 시설<br>사. 장례시설 |
| 3. 전기통신시설군 | 가. 방송통신시설<br>나. 발전시설 |
| 4. 문화집회시설군 | 가. 문화 및 집회시설<br>나. 종교시설<br>다. 위락시설<br>라. 관광휴게시설 |
| 5. 영업시설군 | 가. 판매시설<br>나. 운동시설<br>다. 숙박시설<br>라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설 |
| 6. 교육 및 복지시설군 | 가. 의료시설<br>나. 교육연구시설<br>다. 노유자시설(老幼者施設)<br>라. 수련시설<br>마. 야영장 시설 |
| 7. 근린생활시설군 | 가. 제1종 근린생활시설<br>나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외) |
| 8. 주거업무시설군 | 가. 단독주택<br>나. 공동주택<br>다. 업무시설<br>라. 교정시설<br>마. 국방·군사시설 |
| 9. 그 밖의 시설군 | 가. 동물 및 식물 관련 시설 |

### 용도변경 행위의 판단 시점(건축법령 적용 시점)

▪ 건축법상의 용도변경행위에는 유형적인 용도변경행위뿐만 아니라 용도변경된 건축물을 사용하는 행위도 포함됩니다. 따라서 적법한 용도변경절차를 마치지 아니한 건축물은 원상회복되거나 적법한 용도변경절차를 마치기

전까지는 그 위법상태가 계속되고, 그 위법상태의 법적 성격은 특별한 사정이 없는 한 그 법적 성격 여하가 문제 되는 시점 당시에 시행되는 건축법령에 의하여 판단되어야 하므로 허가를 받거나 신고를 하지 않은 용도변경에 대한 이행강제금 부과요율은 그 행위를 단속한 시점의 건축법령이 됩니다(대법원 2017. 5. 31. 선고, 2017두30764 판결).

※ 구별개념: 건축물대장 기재내용 변경 및 임의변경

- 건축물대장 기재내용의 변경(「건축법」 제19조제3항 및 「건축법 시행령」 제14조제4항)

· 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 합니다.

· 용도변경신고의 대상은 아니지만 건축물대장 기재사항의 변경을 신청해야 하는 건축물의 용도를 변경하고 그에 관한 건축물대장 기재사항 변경신청을 하지 않은 경우, 그 용도변경이 위법하게 됩니다(대법원 2010. 8. 19. 선고, 2010두8072 판결).

- 임의변경

· 용도변경 허가 신청·신고 또는 건축물 기재사항 변경신청 의무가 없는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 용도변경의 허가나 신고 또는 건축물 기재사항 변경신청 없이 용도변경을 할 수 있습니다(「건축법」 제19조제3항 단서 및 「건축법 시행령」 제14조제4항 본문).

√ 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖에 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

- 전제조건

· 건축물대장 기재사항의 변경신청 또는 임의변경으로 용도변경이 가능한 경우에도 변경하려는 용도의 건축기준에 적합해야 됩니다(「건축법」 제19조제1항).

※ 용도변경에 대한 더 자세한 내용은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr)의 『용도변경』에서 확인할 수 있습니다.

### 1.3.3. 조경 및 건축설비

#### 대지의 조경 및 건축설비

##### 대지의 조경

▪ 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제42조제1항 본문).

▪ 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있습니다(「건축법」 제42조제2항).

▪ 조경면적의 산정(「조경기준」 제4조)

√ 식재면적은 해당 지방자치단체의 조례에서 정하는 조경면적(이하 "조경의무면적"이라 함)의 100분의 50 이상(이하 "식재의무면적"이라 함)이어야 합니다.

√ 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 합니다.

√ 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 합니다.

▪ 조경면적의 배치(「조경기준」 제5조)

√ 대지면적 중 조경의무면적의 10퍼센트 이상에 해당하는 면적은 자연지반이어야 하며, 그 표면을 토양이나 식재된 토양 또는 투수성 포장구조로 해야 합니다. 다만, 「건축법」 제5조제1항의 허가권자가 자연지반에 설치할 수 없다고 인정하는 경우에는 자연지반에 설치하지 않아도 됩니다.

√ 대지의 인근에 보행자전용도로·광장·공원 등의 시설이 있는 경우에는 조경면적을 이러한 시설과 연계되도록 배치해야 합니다.

√ 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 2,000제곱미터 이상인 대지 안에 설치하는 조경은 조경의무면적의 20퍼센트 이상을 가로변에 연접하게 설치해야 합니다. 다만, 도시설계 등 계획적인 개발계획이 수립된 구역은 그에 따르며, 허가권자가 가로변에 연접하여 설치하는 것이 불가능하다고 인정하는 경우에는 그러지 않아도 됩니다.

▪ 옥상조경 면적의 산정(「조경기준」 제12조)

√ 지표면에서 2미터 이상의 건축물이나 구조물의 옥상에 식재 및 조경시설을 설치한 부분의 면적. 다만, 초화류와 지피식물로만 식재된 면적은 그 식재면적의 2분의 1에 해당하는 면적. 또한, 초화류와 지피식물이 식재된 상부에 태양광 발전설비를 병행 설치한 경우 식재면적의 2분의 1에 해당하는 면적을 조경면적으로 인정하나, 태양광 발전설비 하단의 영구음지 부분은 조경면적 산정시 제외합니다.

√ 지표면에서 2미터 이상의 건축물이나 구조물의 벽면을 식물로 피복한 경우, 피복면적의 2분의 1에 해당하는 면적. 다만, 피복면적을 산정하기 곤란한 경우에는 근원경 4센티미터 이상의 수목에 대해서만 식재수목 1주당 0.1제곱미터로 산정하되, 벽면녹화면적은 식재의무면적의 100분의 10을 초과하여 산정하지 않습니다.

√ 건축물이나 구조물의 옥상에 교목이 식재된 경우에는 식재된 교목 수량의 1.5배를 식재한 것으로 산정합니다.

### 건축설비

▪ 건축설비는 건축물의 안전·방화, 위생, 에너지 및 정보통신의 합리적 이용에 지장이 없도록 설치해야 하고, 배관피트 및 닥트의 단면적과 수선구의 크기를 해당 설비의 수선에 지장이 없도록 하는 등 설비의 유지·관리가 쉽게 설치해야 합니다(「건축법」 제62조 및 「건축법 시행령」 제87조제1항).

▪ 공동주택, 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상으로서 업무시설이나 숙박시설의 용도로 쓰는 건축물에는 방송공동수신설비를 설치해야 합니다(「건축법」 제62조 및 「건축법 시행령」 제87조제4항 단서).

▪ 연면적이 500제곱미터 이상인 건축물의 대지에는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 별표 3의3으로 정하는 바에 따라 「전기사업법」 제2조제2호에 따른 전기사업자가 전기를 배전(配電)하는 데 필요한 전기설비를 설치할 수 있는 공간을 확보해야 합니다(「건축법」 제62조 및 「건축법 시행령」 제87조제6항).

▪ 건축물에 설치해야 하는 우편수취함은 「우편법」 제37조의2의 기준에 따릅니다(「건축법」 제62조 및 「건축법 시행령」 제87조제8항).

## 2. 건축허가 및 건축신고

### 2.1. 건축허가 및 건축신고의 개요

#### 2.1.1. 건축허가 등

※ 아래의 내용은 건축허가 등에 관한 이해를 돕기 위해 <[알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년, 23~43면>을 참고하여 작성하였습니다.

### 건축 등의 허가 개관

#### 건축 및 대수선 허가

▪ 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).

※ 다만, 21층 이상의 건축물 등 「건축법 시행령」으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 단서).

▪ 허가권자는 위에 따른 허가를 받은 사람이 허가를 받은 날부터 2년 이내에 정당한 사유 없이 공사에 착수하지 않거나 2년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우에는 허가를 취소해야 합니다(「건축법」 제11조제7항 본문).

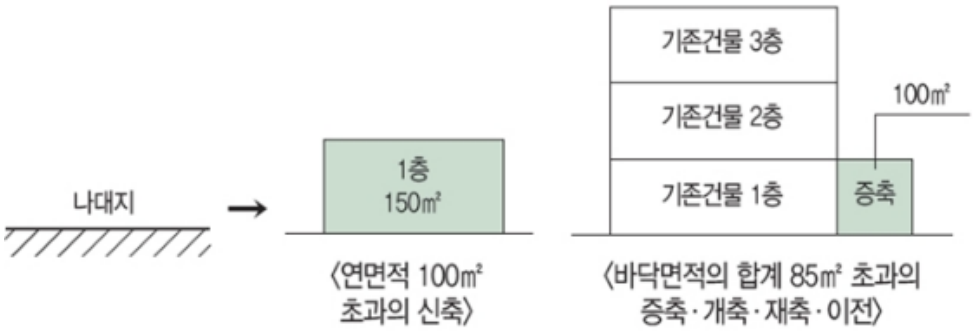
#### 용도변경 허가

▪ 사용승인을 받은 건축물의 용도가 속한 시설군에서 상위군(번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군)으로 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

### 건축의 허가

#### 건축의 허가 대상

▪ 연면적 100제곱미터 초과의 신축, 바닥면적의 합계 85제곱미터 초과의 증축·개축·재축·이전 및 건축물의 높이를 3미터 초과하는 증축(「건축법」 제14조제1항제1호·제5호 및 「건축법 시행령」 제11조제3항제1호·제2호 참조)




※ 연면적이란 하나의 건축물, 각 층의 바닥면적의 합계를 말합니다. 연면적의 합계란 둘 이상의 건축물, 각 동의 연면적 합계를 말합니다.

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200㎡ 이상이고 3층 이상인 건축물의 건축(「건축법」 제14조제1항제2호 참조)



〈연면적 200㎡ 이상의 건축〉



〈3층 이상의 건축〉

▪ 3층 이상의 기존 건축물에 증축하려면 내진안전성, 층간방화구획, 설비 등 고려할 사항이 많기 때문에 일정규모 이상 증축의 경우에는 허가를 받아야 합니다.

## 대수선 허가

### 대수선 허가 대상

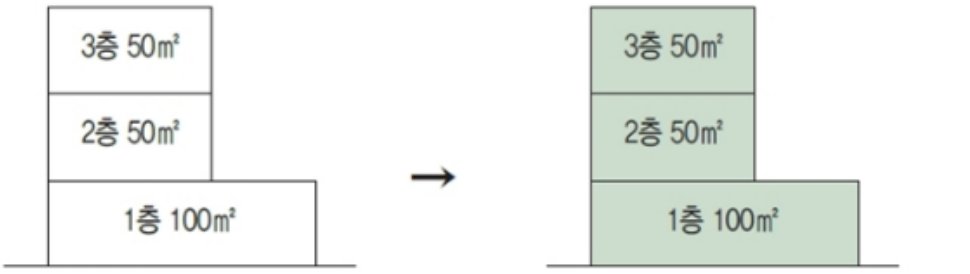
▪ 연면적이 200제곱미터 이상이고 3층 이상인 건축물의 대수선(「건축법」 제14조제1항제3호 참조)

- 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

> ※ 내력벽이란 하중을 지탱하여 기초로 전달하기 위하여 만든 수직벽을 말합니다. 주로 계단실벽, 외벽, 세대간 경계벽 등이 해당되는 경우가 많습니다.

- 기둥, 보, 지붕틀(한옥의 경우 서까래는 제외)을 각각 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

▪ 다가구주택의 경계벽을 증설하게 되면 가구 수가 증가되고 주차대수의 증가 등 법적 요건이 바뀌게 되므로 반드시 대수선 허가를 받아야 합니다.



〈기존 건축물〉 〈연면적 200㎡ 이상, 3층 이상인 대수선〉

※ 내력벽, 보, 기둥, 지붕틀(주요구조부)에 대한 증설, 해체, 변경인 경우는 대수선 허가 대상입니다.

### 용도변경 허가

#### 용도변경의 허가 대상

▪ 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 속하는 건축물의 용도를 상위군 시설에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 허가 대상입니다(「건축법」 제19조제2항제1호).




▪ 단독주택은 사용자의 구성원이 가족으로 한정되어 화재 등의 위험성이 적어 소방시설 등이 그다지 불필요하나, 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.

▪ 업무시설은 사용자의 구성원, 업무행태가 유사하나 근린생활시설은 사용행태가 다양하고 복잡하여 소방시설 등 피난 및 안전대책이 필요한 관계로 용도변경 허가를 받아야 합니다.

## 2.1.2. 건축신고 등

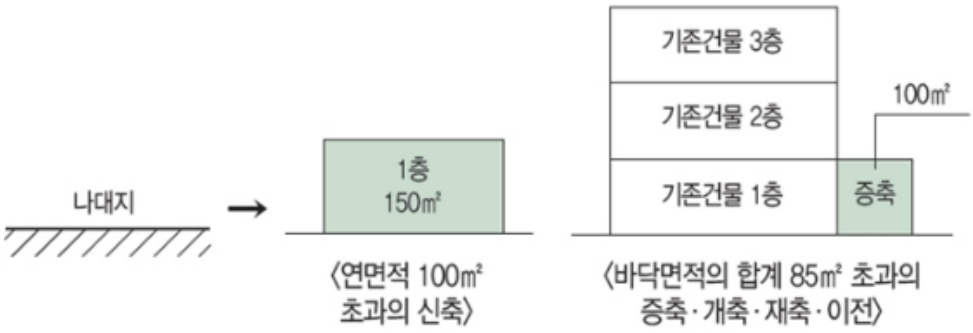
※ 아래의 내용은 건축신고 등에 관한 이해를 돕기 위해 <[알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년, 23~43면>을 참고하여 작성하였습니다.

### 건축의 신고

#### 건축의 신고 대상

▪ 건축허가 대상 건축물이라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계서류를 제출하여 신고를 하면 간소화된 협의를 통하여 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조).

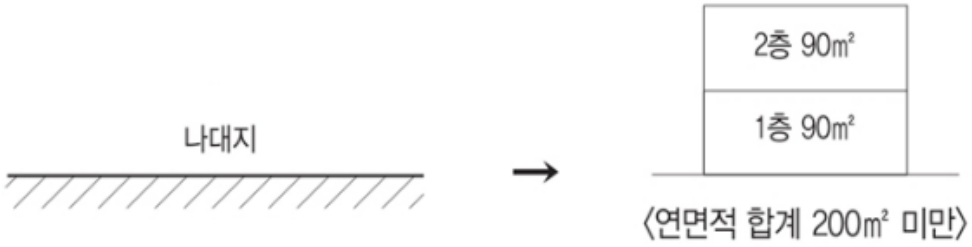
▸ 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정




▹ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외

√ 지구단위계획구역

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 방재지구(防災地區), 「급경사지 재해예방에 관한 법률」에 따라 지정된 붕괴위험지역




▹ 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물의 건축




▹ 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 경우

▹ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공업지역, 지구단위계획구역(산업·유통형만 해당) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장(제조업소 등 물품의 제조·가공을 위한 시설 포함)

▹ 읍·면지역에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사, 작물재배사(作物栽培舍), 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실




## 대수선 신고

### 대수선 신고 대상

- 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선(「건축법」 제14조제1항제3호 및 「건축법 시행령」 제3조의2)
  - 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
  - 기둥, 보, 지붕틀(한옥의 경우 서까래는 제외)을 각각 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
  - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
  - 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
  - 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
  - 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- 주요구조부의 해체가 없는 대수선(「건축법」 제14조제1항제4호 및 「건축법 시행령」 제11조제2항)
  - 내력벽의 면적을 30제곱미터 이상 수선하는 것
  - 기둥을 세 개 이상 수선하는 것
  - 보를 세 개 이상 수선하는 것
  - 지붕틀을 세 개 이상 수선하는 것
  - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 수선하는 것
  - 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 수선하는 것

## 용도변경 신고

### 용도변경 신고 대상

- 상위군 시설에 속하는 건축물의 용도를 하위군(건축기준이 약한 시설군)에 해당하는 용도로 변경하는 경우에는 신고 대상입니다(「건축법」 제19조제2항제2호).




- 용도변경하려는 부분의 바닥면적 합계가 100제곱미터 이상인 경우에는 사용승인을 받아야 합니다. 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법」 제19조제5항).

- 근린생활시설을 주택으로 바꾸는 경우에는 용도시설군이 다르고 소방시설 기준이 약하게 적용되므로 용도변경 신고를 하면 됩니다. 다만, 주차장 면수에 유의하셔야 합니다.

▪ 근린생활시설을 업무시설로 바꾸는 경우에는 용도시설군이 하위시설군이고 사용자의 구성원과 사용행태가 업무용이어서 복잡하지 않은 관계로 용도변경신고를 하면 됩니다.

> ※ 근린생활시설과 같은 시설군 안에서의 변경은 건축물대장 기재내용 변경을 신청하면 됩니다.

### 2.1.3. 가설건축물의 축조허가 및 축조신고

#### 가설건축물

##### 개념

▪ 임시적, 한시적 사용을 목적으로 존치기간은 3년 이내이어야 하며, 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니하며, 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닌 것을 말합니다(「건축법」 제20조 및 「건축법 시행령」 제15조).

##### 축조허가

▪ 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제20조제1항).

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음의 모두 해당하면 허가를 해야 합니다(「건축법」 제20조제2항 및 「건축법 시행령」 제15조제1항 참조).

- 도시·군계획시설 부지에서의 개발행위에 위배되지 않는 경우
- 3층 이하인 경우
- 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
- 존치기간 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있음
- 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
- 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

##### 축조신고

▪ 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 다음에 해당하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 존치기간(3년. 다만, 공사용 가설건축물 및 공작물의 경우에는 해당 공사의 완료일까지의 기간), 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공해야 합니다(「건축법」 제20조제3항, 「건축법 시행령」 제15조제5항 및 제7항).

- 일시사용하는 건축물(재해가 발생한 구역)
- 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 가설흥행장
- 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물/ 전시를 위한 견본주택
- 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매 목적)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
- 조립식 구조로 된 경비용(연면적 10제곱미터 이하), 자동차 차고

- 컨테이너로 된 임시사무소, 임시창고, 임시숙소
- 농업·어업용 비닐하우스(연면적 100제곱미터 이상): 도시지역 중 주거·상업 공업지역에 설치
- 축사용 등 비닐하우스(연면적 100제곱미터 이상)
- 농업·어업용 고정식 온실, 간이작업장, 가축양육실
- 물품저장용 등 천막/유원지 등의 한시적 문화행사 등 천막 등
- 야외전시시설 및 촬영시설/야외 흡연실(연면적 50제곱미터 이하)
- 건축조례로 정하는 건축

## 3. 「건축법」 등 위반건축물

### 3.1. 규제 법령 개관

#### 3.1.1. 위법한 건축물에 대한 규제 법령 개요

##### 위법한 건축물에 대한 규제 법령(예시)

**건축법 등 위반건축물 관련 법령 개관**

▪ 건축법 등 위반건축물에 대한 규제 법령을 예시하면 다음과 같습니다.

| 법령 | 조문 | 내용 |
|---|---|---|
| 「건축법」 | 「건축법」 제79조 | 시정명령, 영업허가 금지 등 불이익 처분, 건축물대장 상 위반내용 기재 등 |
| | 「건축법」 제80조 | 이행강제금(60제곱미터 이하 주거용 건축물에 대한 특례, 건축 및 대수선 등 위반행위에 대한 부과 요율, 영리 목적 위반 시 가중 부과, 부과 횟수, 징수 방법 등) |
| | 「건축법」 제80조의2 | 위 제80조에 따른 이행강제금에 대한 감경 특례 |
| | 「건축법」 제85조 | 행정대집행 |
| | 「건축법」 제108조, 제110조 및 제111조 | 벌칙 |
| 「건축법 시행령」 | 「건축법 시행령」 제115조의2 및 별표 15 | 사용승인, 대지의 조경, 높이제한 등 위반행위에 대한 부과요율 및 이행강제금 부과 및 징수절차 |
| | 「건축법 시행령」 제115조의3 | 이행강제금의 탄력적 운영 |
| | 「건축법 시행령」 제115조의4 | 이행강제금의 감경 |
| 「주차장법」 | 「주차장법」 제19조의4 | 부설주차장의 용도변경 금지 및 부설주차장의 본래 기능 유지 의무, 용도변경 금지 및 본래 기능 유지 의무 위반이 아닌 경우, 용도변경·본래 기능 유지 위반 시 원상회복 명령 및 해당 건축물의 위반건축물 의제(영업허가 금지 등), 행정대집행 |
| | 「주차장법」 제32조 | 이행강제금(제19조의4 원상회복 명령 불응 시) 부과 및 부과 요율(용도변경 금지 및 본래 기능 유지 의무 위반), 부과 횟수 및 그 제한 |
| | 「주차장법」 제29조 및 제31조 | 벌칙 |

| | | |
|---|---|---|
| 「주차장법 시행령」 | 「주차장법 시행령」 제12조 | 용도변경 금지 및 본래 기능 유지 의무 위반이 아닌 경우 등 |
| 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 | 개발제한구역에서의 건축, 용도변경 및 공작물의 설치 등의 행위제한, 주택 및 근린생활시설의 대수선 등에 관한 사항, 허가 또는 신고의 대상이 되는 건축물이나 공작물의 규모·높이·입지기준, 대지 안의 조경, 건폐율, 용적률 등 세부 기준 등 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조 | 시정명령 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2 | 이행강제금(부과 대상 행위, 부과 요율, 부과 횟수, 징수 방법 등) |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의3 | 이행강제금 징수 유예 특례 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제31조, 제32조 및 제33조 | 벌칙 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제34조 | 과태료 |

| | | |
|---|---|---|
| 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조 및 별표 1 | 허가 대상 건축물 또는 공작물의 종류 등 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제18조 | 근린생활시설 등의 용도변경 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제19조 | 신고의 대상(주택 및 근린생활시설의 증축·개축 및 대수선 등) |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제22조 및 별표 2 | 허가 또는 신고의 세부 기준 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제41조의2 및 별표 5 | 이행강제금의 산정기준 및 부과 방법 등 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제41조의3 | 이행강제금 부과 기준에 관한 특례 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제41조의4 | 이행강제금 징수 유예 특례 |
| | 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제42조 및 별표 6 | 과태료 |

### 3.2. 「건축법」 위반건축물

#### 3.2.1. 위법한 건축행위의 유형 및 제재

**주요 건축 위반 유형**

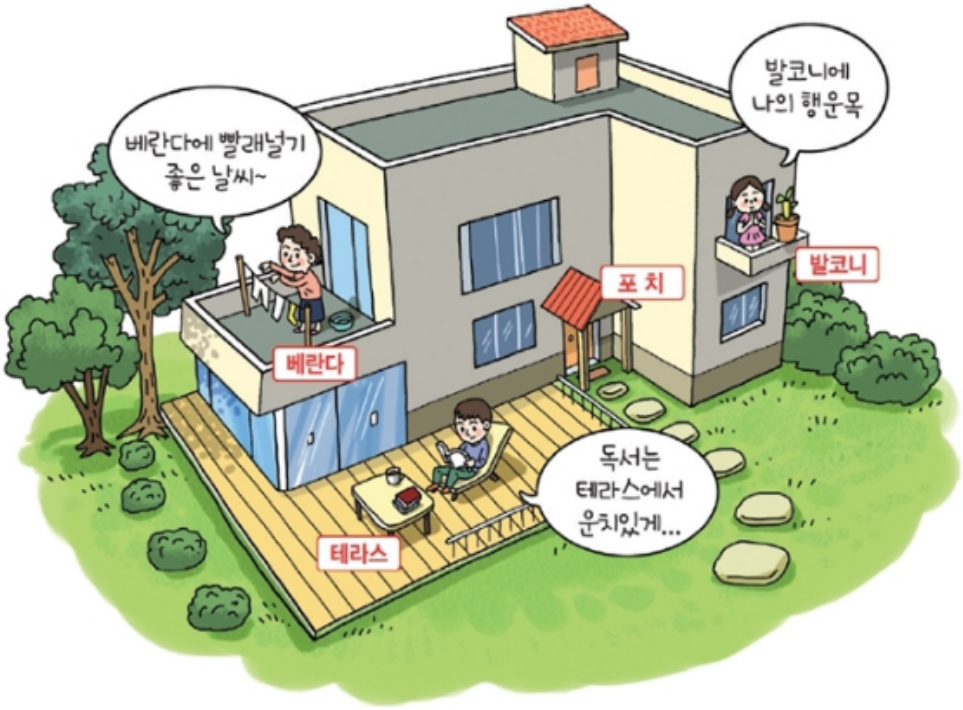
### 신축 및 증축

▪ 신축 및 증축이 법령에 위반되는 경우는 대체적으로 건축허가를 받거나 신고를 한 후 건축하면서 건폐율이나 용적률을 초과하는 경우, 애초부터 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않은 경우입니다(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항).

▪ 주요 건축 위반 행위를 예시하면 다음과 같습니다.

- 나대지, 전(田) 및 답(畓) 등에 건축물을 짓거나 비닐하우스나 컨테이너 등을 설치한 경우(신축 – 허가나 신고 위반)
- 베란다에 새시(경량 철골 등)로 기둥을 세우고 지붕(조립식 패널이나 아크릴판 등)을 씌운 경우(증축 – 용적률 및 일조 등 확보를 위한 높이 제한 등, 허가나 신고 위반)
- 커피숍 등 점포 앞에 테라스를 만들고 천막 지붕을 씌운 경우(증축 – 용적률 및 건폐율 등, 허가나 신고 위반)
- 예식장 등 층고(방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이)가 높은 층에 복층 구조를 만든 경우(증축 – 용적률 등, 허가나 신고 위반)
- 건물 옥상에 옥탑방을 만들거나 계단탑 및 물탱크실 등을 주거용으로 사용하는 경우(증축 – 용적률, 높이 제한 등, 허가나 신고 위반)
- 필로티에 창고 등 용도로 임시건물을 만든 경우(증축 – 용적률 등, 허가나 신고 위반)
- 다락을 주거용으로 사용하는 경우(증축 – 용적률 등, 허가나 신고 위반)
- 현관이나 외부 계단 등을 비가림이나 차양을 위해 새시(경량 철골 등) 및 아크릴판으로 씌운 경우(증축 – 용적률 등, 허가나 신고 위반)
- 공동주택(아파트 등) 지하주차장 진·출입로 상부에 지붕을 설치한 경우(증축 – 건폐율 등, 허가나 신고 위반)
- 준공 후 발코니를 허용 기준을 초과하여 확장 공사를 한 경우(증축 – 용적률 등, 허가나 신고 위반)

> ※ 합법적인 발코니 확장 공사에 대한 자세한 내용은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr) 『아파트 입주-발코니 확장공사』에서 확인할 수 있습니다.




<출처: [알기쉬운 건축여행], 국토교통부, 2017년>

### 개축 및 재축

▪ 개축 및 재축의 허가를 받거나 신고를 한 후 종전 규모의 범위를 초과하여 건축한 경우(개축 및 재축 – 신축 허가나 신고 위반)

> ※ 종전보다 더 큰 규모로 축조하는 것은 신축에 해당합니다(국토교통부 건축기획팀-6581, 2007.12.04.).

▪ 그러나 건축물의 동수가 감소하더라도 면적과 층수 및 높이가 증가하지 않는 경우라면 이는 종전과 동일한 규모 범위의 개축에 해당합니다(국토교통부 건축기획팀-632, 2005.10.10.).

## 행정상 제재

### 시정명령 등

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)은 대지나 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되면 「건축법」에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 함)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제79조제1항).

▪ 허가권자는 위에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대해서는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 요청할 수 있습니다(「건축법」 제79조제2항 본문).

▪ 허가권자는 위 시정명령을 하는 경우 "위반건축물"이라는 표시·위반일자·위반내용 등을 건축물대장에 적어야 합니다(「건축법」 제79조제4항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조제1항).

▪ 허가권자는 「건축법」 제11조(건축허가), 제14조(건축신고), 제41조(도로 굴착 부분에 대한 조치 등)와 제79조제1항(시정명령)에 따라 필요한 조치를 할 때 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 않고 대집행할 수 있습니다(「건축법」 제85조 및 「건축법 시행령」 제119조의2).

- 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
- 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
- 허가권자의 공사중지명령을 받고도 불응하여 공사를 강행하는 경우
- 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우
- 「대기환경보전법」에 따른 대기오염물질 또는 「물환경보전법」에 따른 수질오염물질을 배출하는 건축물로서 주변 환경을 심각하게 오염시킬 우려가 있는 경우

### 이행강제금

▪ 허가권자는 「건축법」 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주등에 대해서는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 다음의 이행강제금을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 본문).

- 건축물이 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 50%에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 다음의 비율(다만, 건축조례로 다음의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 60% 이상이어야 함)을 곱한 금액(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항)

  √ 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 80%

  √ 용적률을 초과하여 건축한 경우: 90%

  √ 허가를 받지 않고 건축한 경우: 100%

  √ 신고를 하지 않고 건축한 경우: 70%

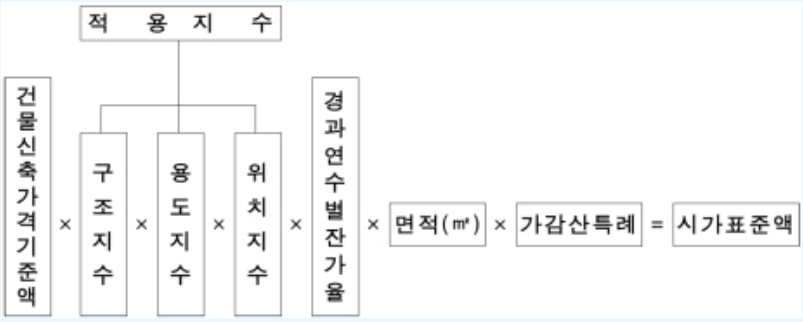
> ※ 「지방세법」상의 시가표준액이란?
>
> · 「지방세법」에서 적용하는 토지 및 주택에 대한 시가표준액은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액(價額)으로 합니다(「지방세법」 제4조제1항 본문).
>
> · 다만, 개별공시지가 또는 개별주택가격이 공시되지 않은 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)이 「지방세법」에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표 또는 주택가격비준표를 사용하여 산정한 가액으로 하고, 공동주택가격이 공시되지 않은 경우에는 「지방세법 시행령」 제3조로 정하는 기준에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 산정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제4조제1항 단서).
>
> · 또한 위 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 않은 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함)에 대한 시가표준액은 신축을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 다음의 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제4조제2항 및 「지방세법」 제4조제1항제1호).
>
> √ 건물의 구조별·용도별·위치별 지수

√ 건물의 경과연수별 잔존가치율

√ 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)

· 위에서 '지방자치단체의 장이 결정한 가액'은 매년 발간되는 행정안전부장관의 조정기준에 따라 산정하여 특별시장·도지사의 승인을 받아 매년 1월 1일 결정·고시합니다.

· 시가표준액 산출식은 아래 그림과 같습니다.




<출처: 행정안전부, 『건축물 및 기타물건 시가표준액 산정기준』, 2025. 1면 참조>

· 위반건축물은 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않은 경우라서 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가액이 없기 때문에 일반적으로 「지방세법」 제4조제2항 및 「지방세법」 제4조제1항제1호에 따른 시가표준액이 적용됩니다.

▪ 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 함)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물인 경우에는 이행강제금 금액의 50%의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 단서).

▪ 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 다음의 정하는 경우에 이행강제금에 따른 금액을 100%의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 합니다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외합니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항).

- 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정)
- 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
- 위의 어느 하나와 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

▪ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다(「건축법」 제80조제5항).

▪ 허가권자는 이행강제금을 다음에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있습니다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 않은 경우는 제외합니다(「건축법」 제80조의2제1항 및 「건축법 시행령」 제115조의4제1항·제2항 본문).

- 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1,000 제곱미터) 이하인 경우는 20%를 감경
- 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 다음에서 정하는 경우(「건축법」 제80조제2항의 영리 목적 등 위반에 해당하는 경우는 제외)에는 각 정해진 비율을 감경

※ 다만, 「건축법」 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 50%의 비율로 감경합니다(「건축법 시행령」 제115조의4제2항 단서).

| 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등 | 감경 비율 |
|---|---|
| • 위반행위 후 소유권이 변경된 경우<br>• 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(「건축법」 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우<br>• 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(「건축법 시행령」 별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외)<br>• 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(「건축법 시행령」 별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정)<br>• 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우<br>• 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 기후에너지환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 기후에너지환경부령으로 정하는 기한을 말함) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함)의 경우<br>• 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 기후에너지환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함)의 경우 | 75% |
| • 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우 | 건축조례로 정하는 비율 |

▪ 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말함) 이전에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 다음의 정하는 바에 따라 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있습니다(「건축법」 제80조의2제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의4제3항).

- 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 80%
- 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 60%

※ 이행강제금의 주요 경과규정

- 구 「건축법」 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대해서는 제80조제1항·제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따릅니다[「건축법」 부칙(법률 제16380호, 2019. 4. 23.) 제3조].

| 조문 | 개정 전<br>(법률 제16380호, 2019. 4. 23.) | 개정 후 |
|---|---|---|
| 제80조제1항 단서 | **다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.** | **다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.** |
| 제80조제2항 | **허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 50%의 범위에서 가중할 수 있다.** | **허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100%의 범위에서 가중할 수 있다.** |
| 제80조제5항 단서 | 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다. | 삭제 |

**<이행강제금 계산 방법>**

Q. 베란다를 증축한 경우 이행강제금 계산 방법은?

A. 위법한 증축에 대한 이행강제금은 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 50%에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따른 비율을 곱한 금액(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항)이 됩니다.

① 시가표준액 계산하기: 1제곱미터당 시가표준액은 1제곱미터당 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 위치지수 × 경과연수별 잔가율 × 가감산 특례 × 기초공사 여부에 따른 산출비율입니다(대법원 2018. 2. 8. 선고, 2017두66633 판결, 행정안전부, 『건축물 및 기타물건 시가표준액 산정기준』 1면 참조)

② 이행강제금 계산식: 1제곱미터당 시가표준액, 위반면적, 부과 요율, 감경률 및 가중률 등을 곱합니다(「건축법」 제80조제1항, 제2항 및 제80조의2).

③ 부과요율: 신축·증축·개축·재축·이전에 해당할 때는 기본적으로 50%가 되고, 여기에 85제곱미터 이하의 증축이라면 건축신고 대상이므로 70%(다만, 증축으로 인해 전체 건축물의 용적률이 초과하게 된다면 100분의 90이 적용될 수 있음)입니다(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항).

④ 감경률: 위반행위 후에 구입했다면 '위반행위 후 소유권이 변경된 경우'로서 75%를 감경받을 수 있습니다(「건축법 시행령」 제115조의4제1항제1호 및 제2항제1호). 참고로 세대면적이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물의 경우에는 부과금액(「건축법」 제80조제1항 단서)의 50%를 감경받을 수 있습니다(「건축법 시행령」 제115조의4제2항 단서)

⑤ 이행강제금 계산 정리: 1제곱미터의 시가표준액 × 위반면적 × 100분의 50(기본 부과요율, 「건축법」 제80조제1항제1호) × 100분의 70(건축신고 위반인 경우, 「건축법 시행령」 제115조의3제1항제4호) × 100분의

20(1992년 6월 1일 전 위반인 경우, 「건축법 시행령」 제115조의4제3항제1호)

⑥ 소규모 주택 감경률: 과거 연면적(공동주택의 경우 세대면적) 85제곱미터인 경우 이행강제금을 50% 감경하고, 부과 횟수도 5회 이내이었으나, 2019년 4월 23일 전에 이미 이행강제금을 부과받고 있는 경우에만 적용됩니다[「건축법」 부칙(법률 제16380호, 2019. 4. 23.) 제3조].

⑦ 가중률: 만일 위법한 증축이 있는 건축물을 임대를 하게 되면 영리 목적에 해당하여 100%의 가중률이 적용되어 임대하기 전보다 2배의 이행강제금이 부과될 수 있으나 위반면적이 50제곱미터 이하이면 적용되지 않습니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항제2호).

**벌칙**

**허가 위반행위에 대한 처벌**

▪ 도시지역에서 「건축법」 제11조제1항(건축허가), 제55조(건폐율), 제56조(용적률)를 위반하여 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호).

▪ 도시지역 밖에서 「건축법」 제11조제1항(건축허가), 제55조(건폐율) 및 제56조(용적률)를 위반하여 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1항제1호).

※ 도시지역이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 제36조에 따른 용도지역 중의 하나이며, 주거·상업·공업기능 제공과 녹지 보전을 위하여 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분하여 지정됩니다.

**신고 위반행위에 대한 처벌**

▪ 「건축법」 제14조(건축신고) 및 「건축법」 제20조제3항(가설건축물)에 따른 신고 또는 신청을 하지 않거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

### 3.2.2. 위법한 대수선 등의 유형 및 제재

**대수선 등 위반 유형**

**주요 대수선 위반행위를 예시하면 다음과 같습니다.**

▪ 계단실 벽을 부수어 새로운 통로를 만드는 경우(내력벽의 해체 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제1호)

▪ 새로운 출입문이나 창문을 내기 위해서 건물 내부 내력벽을 부수는 경우(내력벽의 해체 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제1호)

▪ 건물 내부에 기둥이 많아 통행이나 사용이 불편하다고 하여 기둥을 제거하는 경우(기둥의 해체 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제2호)

▪ 층고가 높은 층을 복층으로 만들기 위해서 보를 설치하는 경우(보의 증설 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제3호)

▪ 태풍 등 재해로 인해 지붕이 파손되어 대대적으로 수리하는 경우(지붕틀의 세 개 이상 수선 또는 증설·해체 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제4호)

▪ 방화구획 내부에 벽을 설치한 경우(방화구획을 위한 벽의 증설 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제5호)

▪ 단독주택을 2세대로 분리하고 출입을 위해 새로운 계단을 설치한 경우(주계단의 증설 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제6호)

▪ 건물 외부에 2층으로 바로 갈 수 있도록 철제 계단을 설치한 경우(피난계단의 증설 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제6호)

▪ 임대 수익을 위해서 다가구주택의 가구 수나 다세대주택의 세대 수를 늘리는 경우(다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽 증설 및 해체 – 신고나 허가 위반, 「건축법 시행령」 제3조의2제8호)

**용도변경 위반행위를 예시하면 다음과 같습니다.**

▪ 지상 1층 근린생활시설(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)을 주거용(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군)으로 개조하여 사용하는 경우(용도변경 신고 위반)

▪ 독서실(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)을 고시원(「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군)으로 사용하는 경우(용도변경 허가 위반)

▪ 고시원 개별 호실(「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군)에 취사시설(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군)을 설치한 경우(용도변경 신고 위반)

▪ 무도장(「건축법 시행령」 제14조제5항제4호 문화 및 집회시설군)을 태권도 도장(규모에 따라 「건축법 시행령」 제14조제5항제5호 영업시설군 또는 「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설군)으로 사용하는 경우(용도변경 신고 위반)

※ 구별개념

- 건축물대장 기재내용의 변경(용도변경 허가나 신고 불필요)

· 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 합니다(「건축법」 제19조제3항).

· 건축물대장 기재내용의 변경 사항임에도 이를 하지 않으면 위법한 건축물이 되며, 건축주등에게 이행강제금을 부과할 수 있습니다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2010두8072 판결).

· <예> 일반음식점(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설 중 별표 1 제4호 제2종 근린생활시설)을 한의원(「건축법 시행령」 제14조제5항제7호 근린생활시설 중 별표 1 제3호 제1종 근린생활시설)으로 사용하는 경우

- 임의변경

· 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖에 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경은 용도변경의 허가나 신고 또는 건축물 기재사항 변경신청 없이 용도변경을 할 수 있습니다(「건축법」 제19조제3항 단서 및 「건축법 시행령」 제14조제4항).

· <예> 다중주택(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군 중 별표 1 제1호 단독주택-다중주택)에 취사시설(「건축법 시행령」 제14조제5항제8호 주거·업무시설군 중 별표 1 제1호 단독주택-다가구주택)을 설치한 경우

√ 다중주택: 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말함)(「건축법 시행령」 별표 1 제1호나목)

√ 다가구주택: 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하일 것(「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목)

### 조경 등 위반행위를 예시하면 다음과 같습니다.

- 조경의 의무면적을 훼손하여 주차장으로 사용하는 경우(「건축법」 제42조 위반)
- 공작물 축조 신고 없이 2미터 넘는 담장, 대지를 조성하기 위한 옹벽 등을 축조한 경우(「건축법」 제83조 위반)
- 가설건축물을 존치기간이 지난 후에도 계속 사용하는 경우(「건축법」 제20조제2항 및 「건축법 시행령」 제15조제7항 위반)
- 사용상 불편하다는 이유로 설계도에 따른 건물 내 중간 기둥을 세우지 않아 구조내력기준에 적합하지 않은 경우(「건축법」 제48조 위반)

## 행정상 제재

### 시정명령 등

- 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)은 대지나 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되면 「건축법」에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 함)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제79조제1항).
- 허가권자는 위에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대해서는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 요청할 수 있습니다(「건축법」 제79조제2항 본문).
- 허가권자는 위 시정명령을 하는 경우 "위반건축물"이라는 표시·위반일자·위반내용 등을 건축물대장에 적어야 합니다(「건축법」 제79조제4항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조제1항).
- 허가권자는 「건축법」 제11조(건축허가), 제14조(건축신고), 제41조(도로 굴착 부분에 대한 조치 등)와 제79조제1항(시정명령)에 따라 필요한 조치를 할 때 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「행정대집행법」 제3조제1항과 제2항에 따른 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는 해당 절차를 거치지 않고 대집행할 수 있습니다(「건축법」 제85조 및 「건축법 시행령」 제119조의2).
  - 재해가 발생할 위험이 절박한 경우
  - 건축물의 구조 안전상 심각한 문제가 있어 붕괴 등 손괴의 위험이 예상되는 경우
  - 허가권자의 공사중지명령을 받고도 불응하여 공사를 강행하는 경우
  - 도로통행에 현저하게 지장을 주는 불법건축물인 경우
  - 「대기환경보전법」에 따른 대기오염물질 또는 「물환경보전법」에 따른 수질오염물질을 배출하는 건축물로서 주변 환경을 심각하게 오염시킬 우려가 있는 경우

### 이행강제금

- 허가권자는 「건축법」 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 다음의 이행강제금을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 본문).

건축물이 「건축법」 제80조제1항제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 10%의 범위에서 위반내용에 따라 다음 표에서 정하는 금액(「건축법」 제80조제1항제2호, 「건축법 시행령」 제115조의2제2항 및 별표 15)

| 위반건축물 | 이행강제금의 금액 |
|---|---|
| • 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 「건축법 시행령」 제3조의2제8호에 따른 증설 또는 해체로 대수선을 한 건축물 | 시가표준액의 10%에 해당하는 금액 |
| • 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 건축물 | 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 10%에 해당하는 금액 |
| • 사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물 | 시가표준액의 2%에 해당하는 금액 |
| • 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물 | 시가표준액(조경의무를 위반한 면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액)의 10%에 해당하는 금액 |
| • 건축선에 적합하지 않은 건축물<br>• 구조내력기준에 적합하지 않은 건축물<br>• 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령등의 기준에 적합하지 않은 건축물<br>• 내화구조 및 방화벽이 법령등의 기준에 적합하지 않은 건축물<br>• 방화지구 안의 건축물에 관한 법령등의 기준에 적합하지 않은 건축물<br>• 법령등에 적합하지 않은 마감재료를 사용한 건축물<br>• 높이 제한을 위반한 건축물<br>• 일조 등의 확보를 위한 높이제한을 위반한 건축물<br>• 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령 등의 기준을 위반한 건축물 | 시가표준액의 10%에 해당하는 금액 |
| • 그 밖에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물 | 시가표준액의 3% 이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례로 정하는 금액(건축조례로 규정하지 않은 경우에는 3%로 함) |

※ 위반 면적 산정 방법(법령해석 사례)

<대수선 위반인 경우>

Q. 「건축법 시행령」 제3조의2제8호에서는 대수선의 범위에 다가구주택의 가구 간 경계벽을 증설하는 것이 포함된다고 규정하고 있고, 같은 영 별표 15 제1호에서는 위반건축물이 허가를 받지 않고 같은 영 제3조의2제8호에 따른 증설로 대수선을 한 건축물인 경우 이행강제금의 금액을 "시가표준액의 10%에 해당하는 금액"으로 규정하고 있는바, 일부 층은 근린생활시설이고 나머지 층은 다가구주택인 건축물의 건축주가 그 건축물의 다가구주택에 해당하는 부분의

일부에 대해서 허가를 받지 않고 대수선(경계벽 증설)을 하여 시정명령을 받고 이를 이행하지 않은 경우, 건축주에 부과하는 이행강제금은 건축물 전체의 면적을 기준으로 산정해야 하는지, 아니면 건축물의 다가구주택에 해당하는 부분 중 무허가 대수선이 이루어진 부분의 면적을 기준으로 산정해야 하는지

A. 일부 층은 근린생활시설이고 나머지 층은 다가구주택인 건축물의 건축주가 그 건축물의 다가구주택에 해당하는 부분의 일부에 대해서 허가를 받지 않고 대수선(경계벽 증설)을 하여 시정명령을 받고 이를 이행하지 않은 경우, 건축주에 부과하는 이행강제금은 건축물 전체의 면적을 기준으로 산정해야 합니다[법제처, 16-0088, 무허가 대수선에 대한 이행강제금 산정기준(2016.06.23.)].

<용도변경 위반인 경우>

Q. 건축물대장상 집합건축물이 아닌 건축물의 용도가 2층은 금융업소(근린생활시설군)로 되어 있고, 1층은 전시장(문화 및 집회시설군)으로 되어 있으며 각 층은 각각 약 250㎡ 정도의 면적으로서 합산하는 경우 500㎡ 이상 되는 상태에서 「건축법」에 따른 신고를 하지 아니하고 1층을 사무소 용도로 변경(주거업무시설군)한 경우, 신고 없이 행한 용도변경 행위에 대하여 당초 관리되던 용도대로 사용하라는 시정명령의 불이행에 따라 이행강제금을 부과할 때 실제 용도변경된 1층 면적만을 기준으로 해야 하는지, 아니면 같은 건축물 내의 사무소라는 용도에 중점을 두어 1층과 2층 면적 모두가 무단 용도변경된 것으로 보아 1층과 2층 면적을 합산하여 부과해야 하는지

A. 건축물대장상 집합건축물이 아닌 건축물의 용도가 2층은 금융업소(근린생활시설군)로 되어 있고, 1층은 전시장(문화 및 집회시설군)으로 되어 있으며, 각 층은 각각 약 250㎡ 정도의 면적으로서 합산하는 경우 500㎡ 이상 되는 상태에서 「건축법」에 따른 신고를 하지 아니하고 1층을 사무소 용도로 변경(주거업무시설군)한 경우, 신고 없이 행한 용도변경 행위에 대하여 당초 관리되던 용도대로 사용하라는 시정명령의 불이행에 따라 이행강제금을 부과할 때에는 실제 용도변경된 1층 면적만을 기준으로 해야 합니다[법제처, 11-0016, 신고하지 아니한 건축물의 용도변경에 대한 이행강제금의 부과기준 면적(2011.02.24.)].

※ 시가표준액의 '용도지수' 결정 기준(행정심판례)

Q. 「건축법」 위반된 용도변경을 한 경우, 이행강제금을 계산할 때 시가표준액의 '용도지수'는 건축물대장을 기준으로 할 것인지, 실제 사용 용도를 기준으로 할 것인지 여부

A. 「건축법 시행령」 제115조의2제2항 별표 15의 1번 항목에는 '이행강제금의 금액은 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 10%에 해당하는 금액'이라고 규정하고 있는 바, 여기에서 '당해 건축물에 적용되는'이라 함은 '현재 사용하는 용도에 적용되는'으로 해석하고 있으므로[건교부 질의회신(건축과-3819, 2005. 7. 6.)] 주거시설로 용도변경을 한 위법건축물에 대하여 2007년도 서울시 부동산 시가표준액표를 적용하여 이행강제금을 부과할 경우 용도지수가 '사무실 점포'가 아닌 '주거시설'로 보아 시가표준액을 적용해야 한다(국민권익위원회 서행심 2007-516, 2007. 9. 5. 이행강제금부과처분취소).

※ 무단 대수선 건물에 대한 이행강제금의 시가표준액 계산 시 각 지방자치단체의 「시가표준액 조정기준(또는 시가표준액표)」 별표 2 '대수선 건축물에 대한 시가표준액표' 적용 여부(적극)

무단 대수선 건물에 대하여 부과하는 이행강제금의 액수를 산정할 때에도 그 기준이 되는 시가표준액은 위 조정기준 및 산출요령 규정의 문언대로 대수선 산출비율을 적용하여야 하고, 합리적 이유 없이 그 적용을 배제하는 것은 허용되지 아니한다(대법원 2017. 5. 31. 선고, 2017두30764 판결).

▪ 다만, 건축물이 「건축법」 제80조제1항제1호 외의 위반 건축물 중 주거용 건축물로서 다음에서 정하는 경우에는 「건축법」 제80조제1항제2호에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제115조의2제1항).

√ 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우

√ 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우

√ 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우

√ 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우

√ 그 밖에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우[「건축법 시행령」 별표 15 위반 건축물란의 제1호의2(용도변경 위반) 및 제4호(건축선 위반)부터 제9호(마감재료 위반)까지의 규정에 해당하는 경우는 제외]로서 건축조례로 정하는 경우

▪ 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 다음의 정하는 경우에 이행강제금에 따른 금액을 100%의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 합니다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외합니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항).

▹ 임대 등 영리를 목적으로 「건축법」 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정)

▹ 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정)

▹ 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우

▹ 위의 어느 하나와 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

▪ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 위 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다(「건축법」 제80조제5항).

▪ 허가권자는 이행강제금을 다음에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있습니다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 않은 경우는 제외합니다(「건축법」 제80조의2제1항 및 「건축법 시행령」 제115조의4제1항).

▹ 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1,000 제곱미터) 이하인 경우는 20%를 감경

▹ 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 다음에서 정하는 경우(「건축법」 제80조제2항의 영리 목적 등 위반에 해당하는 경우는 제외)에는 75%의 범위에서 각 정해진 비율을 감경

> ※ 다만, 「건축법」 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 50%의 비율로 감경합니다(「건축법 시행령」 제115조의4제2항 단서).

√ 위반행위 후 소유권이 변경된 경우

√ 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(「건축법」 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우

√ 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(「건축법 시행령」 별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외)

√ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(「건축법 시행령」 별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정)

√ 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우

√ 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 기후에너지환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 기후에너지환경부령으로 정하는 기한을 말함) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함)의 경우

√ 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 기후에너지환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함)의 경우

√ 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

▪ 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말함) 이전에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 다음의 정하는 바에 따라 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있습니다(「건축법」 제80조의2제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의4제3항).

- 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 80%
- 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 60%

**<이행강제금 계산 방법>**

**<대수선 위반>**

Q. 다가구 주택의 가구 수를 증가시켰다면 이행강제금 계산 방법은?

A. 위법한 대수선에 대한 이행강제금은 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 10%의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 별표 15로 정하는 금액(「건축법」 제80조제1항제2호 및 「건축법 시행령」 제115조의2제2항)이 됩니다.

① 시가표준액 계산하기: 대수선 건축물에 대한 1제곱미터의 시가표준액을 계산하면 1제곱미터당 건물신축가격기준액 × 구조지수 × 용도지수 × 변경된 경과연수별 잔가율 × 가감산율 × 면적입니다 (「지방세 시가표준액 조사·산정기준」 제21조제1항 참조).

② 다가구주택의 경계벽 증설에 대한 감경률: 감경 관련 규정인 「건축법」 제80조제1항 단서, 「건축법 시행령」 제115조의2제1항 및 해당 지방자치단체의 조례에 따릅니다.

③ 가중률: 임대 등 영리 목적인 경우에 다세대주택의 5세대 또는 다가구주택의 5가구 이상 증가시킨 경우라면 100%의 가중률이 적용됩니다. 그러나 해당 위반건축물의 소유권을 이전받은 경우에는 가중률이 적용되지 않습니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항 참조).

④ 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등의 감경률: 위반행위 후 소유권이 변경된 경우, 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우 등에는 75%의 범위에서 감경을 받을 수 있습니다. 다만, 이 감경률의 적용 기간 제한은 해당 지방자치단체의 조례를 따릅니다(「건축법」 제80조의2제1항제2호 및 「건축법 시행령」 제115조의4제1항 참조).

**<용도변경 위반>**

Q. 용도변경을 위반한 경우, 이행강제금 계산 방법은?

A. 위법한 용도변경에 대한 이행강제금은 「지방세법」에 따라 그 건축물에서 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 부분의 시가표준액에 해당하는 금액의 10%의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 별표 15

로 정하는 금액(「건축법」 제80조제1항제2호 및 「건축법 시행령」 제115조의2제2항)이 됩니다.

① 용도 변경한 건축물의 1제곱미터의 시가표준액 계산은 「지방세 시가표준액 조사·산정 기준」을 참고하시기 바랍니다.

② 용도변경 위반에 대한 감경률: 「건축법」 제80조제1항 단서, 「건축법 시행령」 제115조의2제1항 및 해당 지방자치단체의 조례에 따릅니다.

③ 가중률: 용도변경된 부분의 면적이 100제곱미터로서 50제곱미터를 초과하면 100%를 적용하게 됩니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항제1호). 즉 임대 등 영리 목적으로 위반한 경우라면 2배의 이행강제금이 부과됩니다. 다만, 용도변경이 이미 된 건축물을 구입한 경우라면 가중률은 적용되지 않습니다(「건축법」 제80조제2항 및 「건축법 시행령」 제115조의3제2항 단서 참조).

④ 감경률(위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등): 위반행위 후 소유권이 변경된 경우, 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우 등에는 75%의 범위에서 감경을 받을 수 있습니다. 다만, 각 지방자치단체별로 이 감경률의 적용 기간을 제한하고 있습니다(「건축법」 제80조의2제1항제2호 및 「건축법 시행령」 제115조의4제1항 참조).

## 벌칙

### 허가 위반행위에 대한 처벌

▪ 도시지역에서 「건축법」 제11조제1항(대수선 허가), 제19조제1항 및 제2항(용도변경)을 위반하여 건축물을 대수선하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호).

▪ 도시지역 밖에서 「건축법」 제11조제1항(대수선 허가), 제19조제1항 및 제2항(용도변경)을 위반하여 건축물을 대수선하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1항제1호).

※ 도시지역이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조 및 제36조에 따른 용도지역 중의 하나이며, 주거·상업·공업기능 제공과 녹지 보전을 위하여 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분하여 지정됩니다.

### 신고 위반행위에 대한 처벌

▪ 「건축법」 제14조(대수선 신고)에 따른 신고 또는 신청을 하지 않거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

### 그 밖의 위반행위에 대한 처벌

▪ 「건축법」 제22조제3항(건축물의 사용승인)을 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

▪ 「건축법」 제83조제1항(옹벽 등 공작물에의 준용)에 따른 신고 또는 신청을 하지 않거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

▪ 「건축법」 제42조(대지의 조경)를 위반한 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(

「건축법」 제111조제5호).

### 3.3. 「주차장법」 위반건축물

#### 3.3.1. 「주차장법」 위반행위의 유형 및 제재

「주차장법」 위반행위의 유형

위반 건축물의 의제

▪ 「주차장법」 제19조의4제1항(주차장 외 용도 사용금지) 및 제2항(주차장의 본래기능 유지의무)을 위반하여 부설주차장을 다른 용도로 사용하거나 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않는 경우에는 해당 시설물을 「건축법」 제79조제1항에 따른 위반 건축물로 봅니다(「주차장법」 제19조의4제4항).

위반 건축물로 보지 않는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 부설주차장 외 용도로 사용하더라도, 위반 건축물로 보지 않습니다(「주차장법」 제19조의4제1항 단서 및 「주차장법 시행령」 제12조제1항).

- 시설물의 내부 또는 그 부지(해당 시설물의 부지 인근에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 인근 부지를 말함) 안에서 주차장의 위치를 변경하는 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 주차장의 이용에 지장이 없다고 인정하는 경우
- 시설물의 내부에 설치된 주차장을 추후 확보된 인근 부지로 위치를 변경하는 경우로서 시장·군수 또는 구청장이 주차장의 이용에 지장이 없다고 인정하는 경우
- 그 밖에 「주차장법 시행령」 제12조제1항으로 정하는 기준에 해당하는 경우

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않더라도, 위반 건축물로 보지 않습니다(「주차장법」 제19조의4제2항 단서 및 「주차장법 시행령」 제12조제3항).

- 「도로교통법」 제6조에 따른 차량통행의 금지 또는 주변의 토지이용 상황 등으로 인하여 시장·군수 또는 구청장이 해당 주차장의 이용이 사실상 불가능하다고 인정한 경우(이 경우 변경 후의 용도는 주차장으로 이용할 수 없는 사유가 소멸되었을 때에 즉시 주차장으로 환원하는 데에 지장이 없는 경우로 한정하고, 변경된 용도로의 사용기간은 주차장으로 이용이 불가능한 기간으로 한정함)
- 해당 시설물의 부설주차장의 설치기준 또는 설치제한기준(시설물을 설치한 후 법령·조례의 개정 등으로 설치기준 또는 설치제한기준이 변경된 경우에는 그 변경된 설치기준 또는 설치제한기준을 말함)을 초과하는 주차장으로서 그 초과 부분에 대하여 시장·군수 또는 구청장의 확인을 받은 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업으로 인하여 그 전부 또는 일부를 사용할 수 없게 된 주차장으로서 시장·군수 또는 구청장의 확인을 받은 경우
- 기존 주차장을 보수 또는 증축하는 경우(보수 또는 증축하는 기간으로 한정)

행정상 제재

시정명령 및 행정대집행 등

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말함. 이하 "시장·군수 또는 구청장"이라 함)은 「주차장법」 제19조의4제1항(주차장 외 용도 사용 금지) 및 제2항(주차장의 기능유지 의무)을 위반하여 부설주차장을 다른 용도로 사용하거나 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않는 경우에는 해당 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자에게 지체 없이 원상회복을 명해야 합니다. 이 경우 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자가 그 명령에 따르지 않을 때에는 「행정대집행법」에 따라 원상회복을 대집행(代執行)할 수 있습니다(「주차장법」 제19조의4제3항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 위 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대해서는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 요청할 수 있습니다(「주차장법」 제19조의4제4항 및 「건축법」 제79조제2항 본문).

### 이행강제금

▪ 시장·군수 또는 구청장은 「주차장법」 제19조의4제3항 전단에 따른 원상회복명령을 받은 후 그 시정기간 이내에 그 원상회복명령을 이행하지 않은 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자에게 다음의 한도에서 이행강제금을 부과할 수 있습니다(「주차장법」 제32조제1항).

- 「주차장법」 제19조의4제1항을 위반하여 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용하는 경우: 「주차장법」 제19조제9항에 따라 산정된 위반 주차구획의 설치비용의 20%
- 「주차장법」 제19조의4제2항을 위반하여 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 아니하는 경우: 「주차장법」 제19조제9항에 따라 산정된 위반 주차구획의 설치비용의 10%

> ※ 부설주차장의 설치비용 산정방법에 관한 사항은 해당 지방자치단체의 부설주차장 설치에 관한 조례를 참조하시기 바랍니다.
>
> ※ 해당 지방자치단체의 조례는 국가법령정보센터(http://www.law.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

▪ 시장·군수 또는 구청장은 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 이행기간을 정하여 해당 명령이 그 기한까지 이행되지 않은 경우에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 계고(戒告)해야 합니다(「주차장법」 제32조제2항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 이행강제금을 부과할 때에는 이행강제금의 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기방법 및 이의제기기관 등을 명확하게 적은 문서로 해야 합니다(「주차장법」 제32조제3항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 최초의 원상회복명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 원상회복명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다. 다만, 이행강제금의 총 부과 횟수는 해당 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자의 변경 여부와 관계없이 5회를 초과할 수 없습니다(「주차장법」 제32조제4항).

▪ 시장·군수 또는 구청장은 「주차장법」 제19조의4제3항 전단에 따른 원상회복명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 합니다(「주차장법」 제32조제5항).

**<이행강제금 계산 방법>**

> Q. 주차장법 위반 이행강제금 계산 방법은?
>
> A. 시장·군수 또는 구청장은 「주차장법」 제19조의4제3항 전단에 따른 원상회복명령을 받은 후 그 시정기간 이내에 그 원상회복명령을 이행하지 않은 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자에게 이행강제금을 부과할 수 있습니다(「주차장법」 제32조제1항). 즉, 이행강제금은 「주차장법」 제19조의4제1항을 위반하여 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용한 경우(설치비용의 20% 한도)와 「주차장법」 제19조의4제2항을 위반하여 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않은 경우(설치비용의 10% 한도)에

부과됩니다.

① 부설주차장 설치비용 구하기: 「주차장법」 제19조제9항에 따라 산정된 위반 주차구획의 설치비용을 구해야 합니다. 해당 지방자치단체의 주차장 설치 관련 조례를 통하여 주차구획의 설치비용 계산 방법을 알아본 후에 위 각 위반행위에 따른 부과요율을 곱하면 이행강제금 액수가 됩니다.

② 이행강제금 부과 횟수: 이행강제금의 총 부과 횟수는 해당 시설물의 소유자 또는 부설주차장의 관리책임이 있는 자의 변경 여부와 관계없이 5회를 초과할 수 없습니다(「주차장법」 제32조제4항 단서).

**벌칙**

**위반행위에 대한 처벌**

- 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용한 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「주차장법」 제29조제1항).
- 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「주차장법」 제29조제2항)
  - 노외주차장인 주차전용건축물을 주차장 사용 비율을 위반하여 사용한 자
  - 정당한 사유 없이 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않은 자
  - 정밀안전검사 및 (일반)검사를 받지 않거나 검사에 불합격한 기계식주차장을 사용에 제공한 자
- 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 「주차장법」 제29조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)합니다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 않은 경우에는 처벌하지 않습니다(「주차장법」 제31조).

## 3.4. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반건축물

### 3.4.1. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형 및 제재

#### 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 위반행위의 유형

**허가 또는 신고의 대상**

- 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치 등을 할 수 없습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 본문).
- 다만, 예외적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)의 허가를 받아 하거나 주택 및 근린생활시설의 대수선 등 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제19조로 정하는 행위는 시장·군수·구청장에게 신고하고 할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 단서, 제3항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제19조).
- 허가 대상
  - 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물이나 공작물로서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 1로 정하는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치와 이에 따르는 토지의 형질변경
    - √ 공원, 녹지, 실외체육시설, 시장·군수·구청장이 설치하는 노인의 여가활용을 위한 소규모 실내 생활체육시설 등 개발제한구역의 존치 및 보전관리에 도움이 될 수 있는 시설

√ 도로, 철도 등 개발제한구역을 통과하는 선형(線形)시설과 이에 필수적으로 수반되는 시설

√ 개발제한구역이 아닌 지역에 입지가 곤란하여 개발제한구역 내에 입지하여야만 그 기능과 목적이 달성되는 시설

√ 국방·군사에 관한 시설 및 교정시설

√ 개발제한구역 주민과 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 추진으로 인하여 개발제한구역이 해제된 지역 주민의 주거·생활편익·생업을 위한 시설

▹ 도시공원, 물류창고 등 정비사업을 위하여 필요한 시설로서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제3항으로 정하는 시설을 정비사업 구역에 설치하는 행위와 이에 따르는 토지의 형질변경

▹ 개발제한구역의 건축물로서 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제15조에 따라 지정된 취락지구로의 이축(移築)

▹ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업(개발제한구역에서 시행하는 공익사업만 해당)의 시행에 따라 철거된 건축물을 이축하기 위한 이주단지의 조성

▹ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업의 시행에 따라 철거되는 건축물 중 취락지구로 이축이 곤란한 건축물로서 개발제한구역 지정 당시부터 있던 주택, 공장 또는 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이축하는 행위

▹ 위 첫 번째의 건축물 또는 존속 중인 건축물 중 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제18조제1항으로 정하는 건축물을 근린생활시설 등의 용도로 용도변경하는 행위

▪ 신고 대상

▹ 주택 및 근린생활시설로서 다음의 어느 하나에 해당하는 증축·개축 및 대수선(大修繕)

√ 기존 면적을 포함한 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 경우

√ 증축·개축 및 대수선되는 연면적의 합계가 85제곱미터 이하인 경우

▹ 농림수산업용 건축물(관리용 건축물은 제외) 또는 공작물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우의 증축·개축 및 대수선

√ 증축·개축 및 대수선되는 건축면적 또는 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우

√ 축사, 동물 사육장, 작물 재배사(栽培舍), 퇴비사(발효퇴비장을 포함) 및 온실의 기존 면적을 포함한 연면적의 합계가 200제곱미터 미만인 경우

√ 창고의 기존 면적을 포함한 연면적의 합계가 100제곱미터 미만인 경우

▹ 「농어촌정비법」 제2조제16호다목에 따른 주말농원사업 중 주말영농을 위하여 토지를 임대하는 이용객이 50명 이상인 주말농원사업에 이용되는 10제곱미터 초과 20제곱미터 이하의 농업용 원두막(벽이 없고 지붕과 기둥으로 설치한 것을 말함)을 설치하는 행위. 다만, 주말농원을 운영하지 않는 경우에는 지체 없이 철거하고 원상복구 해야 함

▹ 근린생활시설 상호 간의 용도변경(휴게음식점·제과점 또는 일반음식점으로 용도변경하는 경우는 제외)

▹ 생산품의 보관을 위한 임시 가설 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함)의 설치(기존의 공장 및 제조업소의 부지에 설치하는 경우만 해당)

▹ 지반의 붕괴 또는 그 밖의 재해를 예방하거나 복구하기 위한 축대·옹벽·사방시설 등의 설치

▹ 허가받아 설치한 건축물(주택 제외)에 높이 2미터 미만의 담장을 추가로 설치하는 경우

▹ 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존 주택 대지 안에서의 지하수의 개발·이용시설의 설치(상수도가 설치되어 있지

않은 경우로 한정)

▸ 지목이 대인 토지에 적법하게 건축된 주택의 지붕 또는 옥상에 「재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 재생에너지 설비 중 태양에너지 설비를 수평투영면적 50㎡ 이하의 규모로 설치하는 경우

### 위반행위의 유형

▪ 위 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항 단서 및 제3항에 따른 허가를 받거나 신고를 하지 않은 건축, 대수선 및 용도변경 등의 행위

## 행정상 제재

### 시정명령

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)은 허가를 받지 않거나 허가의 내용을 위반하여 또는 신고를 하지 않거나 신고한 내용에 위반하여 한 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치 등을 적발한 경우에는 반드시 청문을 해서 그 허가를 취소할 수 있으며, 해당 행위자(위반행위에 이용된 건축물·공작물·토지의 소유자·관리자 또는 점유자를 포함. 이하 "위반행위자등"이라 함)에 대하여 공사의 중지 또는 상당한 기간을 정하여 건축물·공작물 등의 철거·폐쇄·개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 조치를 명(이하 "시정명령"이라 함)할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조제1항 및 제7항 참조).

### 이행강제금

▪ 시장·군수·구청장은 시정명령을 받은 후 그 시정기간 내에 그 시정명령의 이행을 하지 않은 자에 대하여 다음의 어느 하나에 해당하는 금액의 범위에서 이행강제금을 부과합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2제1항, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제41조의2제1항 및 별표 5).

▸ 허가 또는 신고의무 위반행위가 건축물의 건축 또는 용도변경인 경우: 해당 건축물에 적용되는 「지방세법」에 따른 건축물 시가표준액의 50%의 범위에서 다음의 정하는 금액에 위반행위에 이용된 건축물의 연면적을 곱한 금액

▸ 위 외의 위반행위인 경우: 해당 토지에 적용되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가의 50%의 범위에서 다음의 금액에 위반행위에 이용된 토지의 면적을 곱한 금액

| 위반행위 | 허가사항 위반 이행강제금 | 신고사항 위반 이행강제금 |
|---|---|---|
| 건축물의 건축 | 건물시가표준액×위반면적×50% | 건물시가표준액×위반면적×25% |
| 건축물의 용도변경 | 건물시가표준액×위반면적×30% | 건물시가표준액×위반면적×15% |
| 공작물의 설치 | 개별공시지가×위반면적×50% | 개별공시지가×위반면적×25% |

※ 이행강제금 금액은 다음의 구분에 따라 가중 또는 감경할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표 5 비고 3 나목).

· 영리목적이나 상습적으로 위반한 경우: 50% 범위에서 가중

· 영농행위 등 단순 생계형 위반행위의 경우: 50% 범위에서 감경

▪ 위에 따른 이행강제금 부과·징수 대상자 중 다음의 어느 하나에 해당하는 자에 대해서는 각 아래에서 정하는 시기까지 이행강제금의 부과를 유예하거나 위 표에 따른 이행강제금의 가중기준을 적용하지 않을 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제41조의2제2항).

- 공익사업의 시행을 위하여 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획이 입안된 경우 해당 해제대상지역의 이행강제금 부과·징수 대상자: 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획 결정을 고시한 시기까지
- 해제대상지역으로 이전할 자: 입주시기나 완료시기를 고려하여 그 이전이 가능한 시기까지
- 정비사업을 시행하는 자: 해당 정비사업이 완료되는 시기까지

▪ 시장·군수·구청장은 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기한까지 이행되지 않을 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 계고해야 합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2제2항).

▪ 시장·군수·구청장은 이행강제금을 부과하는 때에는 이행강제금의 금액·부과사유·납부기한·수납기관·불복방법 등을 적은 문서로 해야 합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2제3항).

▪ 시장·군수·구청장은 최초의 시정명령이 있은 날을 기준으로 하여 1년에 2회의 범위 안에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있습니다((「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2제4항).

▪ 시장·군수·구청장은 시정명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 합니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2제5항).

### 과태료

▪ 위 신고 대상에 해당하지만 신고하지 않고 신고 대상 행위를 한 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제34조제1항).

## 벌칙

### 위반행위에 대한 처벌

▪ 영리 목적이나 상습으로 허가를 받지 않거나 허가의 내용을 위반하여 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치 등을 한 자, 상습으로 시정명령을 이행하지 않는 자, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받은 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제31조제2항).

▪ (영리 목적이나 상습성 없이) 허가를 받지 않거나 허가의 내용을 위반하여 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치 등을 한 자, (상습성 없이) 시정명령을 이행하지 않는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제32조).

▪ 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 위 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)합니다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 않은 경우에는 처벌하지 않습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제33조).

## 4. 위반 시 제재에 대한 구제

## 4.1. 행정쟁송

### 4.1.1. 행정심판

### 행정심판 개요

#### 행정심판이란?

▪ 행정심판이란 행정청의 위법·부당한 처분이나 부작위로 권리나 이익을 침해받은 국민이 행정심판위원회에 제기하는 권리구제 절차를 말합니다(「행정심판법」 제1조 및 제6조 참조).

#### 행정심판의 대상

▪ 행정청의 위법·부당한 처분이나 부작위로 인하여 피해를 입은 경우에는 행정심판을 제기할 수 있습니다(「행정심판법」 제3조제1항).

▪ 처분이란 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력의 행사 또는 그 거부, 그 밖에 이에 준하는 행정작용을 말합니다(「행정심판법」 제2조제1호).

▹ 「건축법」 등 위반건축물에 대한 제재로서 시정명령, 영업신고에 대한 반려, 행정대집행, 이행강제금 등 행정청의 처분에 대하여 행정심판을 청구할 수 있습니다.

▹ 또한 행정청이 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 「행정절차법」을 따라야 합니다. 그러므로 「행정절차법」을 위반한 경우에도 행정심판을 청구할 수 있습니다(대법원 2016.10.27. 선고, 2016두41811 판결).

#### 행정심판의 종류 및 청구기간

▪ 행정심판은 심판의 대상과 청구의 내용에 따라 취소심판, 무효등확인심판, 의무이행심판의 3가지로 분류됩니다(「행정심판법」 제5조).

▪ 행정심판은 처분이 있음을 알게 된 날부터 90일 이내에 청구해야 합니다(「행정심판법」 제27조제1항).

▪ 청구인이 천재지변, 전쟁, 사변, 그 밖의 불가항력으로 인하여 위 규정에서 정한 기간에 심판청구를 할 수 없었을 때에는 그 사유가 소멸한 날부터 14일 이내에 행정심판을 청구할 수 있습니다. 다만, 국외에서 행정심판을 청구하는 경우에는 그 기간을 30일로 합니다(「행정심판법」 제27조제2항).

▪ 행정심판은 처분이 있었던 날부터 180일이 지나면 청구하지 못합니다. 다만, 정당한 사유가 있는 경우에는 그러하지 않습니다(「행정심판법」 제27조제3항).

#### 집행정지

▪ 집행정지제도란 행정심판이 진행되는 동안 청구인의 손해를 예방하기 위해 예외적으로 행정심판의 대상인 처분 등의 효력이나 그 집행 또는 절차의 속행의 전부 또는 일부를 정지하는 제도입니다(「행정심판법」 제30조제2항 본문).

▪ 행정심판을 청구하더라도 원칙적으로는 처분 등의 효력이나 그 집행 또는 절차의 속행에 영향을 주지 않습니다. 다만, 처분의 효력정지는 처분 등의 집행 또는 절차의 속행을 정지함으로써 목적을 달성할 수 있는 경우에는 허용되지 않습니다(「행정심판법」 제30조제2항 단서).

#### 임시처분

▪ 행정심판위원회는 처분 또는 부작위가 위법·부당하다고 상당히 의심되는 경우로서 처분 또는 부작위

때문에 당사자가 받을 우려가 있는 중대한 불이익이나 당사자에게 생길 급박한 위험을 막기 위해 임시지위를 정해야 할 필요가 있는 경우에는 직권으로 또는 당사자의 신청에 의해 임시처분을 결정할 수 있습니다(「행정심판법」 제31조제1항).

- 임시처분은 집행정지로 목적을 달성할 수 있는 경우에는 허용되지 않습니다(「행정심판법」 제31조제3항).
- 임시처분은 공공복리에 중대한 영향을 미칠 우려가 있을 때에는 허용되지 않습니다(「행정심판법」 제31조제2항 및 제30조제3항).

> ※ 행정심판 청구에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 (http://www.easylaw.go.kr) 『행정심판』에서 확인할 수 있습니다.

## 행정심판 사례

### 「건축법」 등 위반건축물 관련 주요 행정심판 사례

<시정명령의 사전통지 또는 의견제출기회 제공을 제대로 하지 않은 경우(위법)>
• 피청구인이 청구인에게 이 사건 처분을 하기에 앞서 위법 건축에 대한 자진정비를 위해 청구인의 설득과 충분한 이행기간을 문서에 명시하여 수차례 건축물 자진철거 취지를 안내한 사실은 인정할 수 있으나, 이를 두고 피청구인이 사전에 「행정절차법」이 규정한 사항을 통지했다거나 의견을 진술할 수 있는 기회를 주었다고 할 수 없고, 이 사건 처분을 함에 있어 사전통지를 하거나 의견 제출의 기회를 주지 않아도 되는 「행정절차법」 제21조제4항 각 호의 예외적인 사유가 있었다고 인정할 만한 사정도 발견할 수 없으므로, 결국 청구인에게 사전통지나 의견제출의 기회를 부여하지 않고 행한 피청구인의 이 사건 처분은 위법하다 할 것이다(국민권익위원회 제특행심 제2011-05호, 2011. 4. 25.).

<처분 통지서가 수취인 불명 또는 폐문 부재로 반송되어 공시송달한 경우(위법)>
• 피청구인이 이 사건 처분을 진행하는 일련의 과정에서 「행정절차법」의 규정을 준수하여 적법한 처분을 하였는지를 살펴보면, 피청구인은 청구인에게 2008. 12. 24. 처분사전통지서를 송달하였고, 청구인의 우편물은 “수취인 폐문부재의 사유”로 반송되어 「행정절차법」 제14조제4항의 규정에 따라 2009. 1. 5.자로 공시송달 공고를 한 후, 청문주재자를 선정하여 14일 경과한 시점인 2009. 1. 20.(화) 청문을 실시하고 그 결과에 의해 이 사건처분을 하였기에 적법하다고 주장하고 있으나, 피청구인이 행정처분을 하면서 청문통지서가 반송되었다고 송달 가능한 주소를 더 조사함이 없이 곧 바로 공시송달한 것은 통상의 방법으로 확인할 수 없을 때 공시송달을 하도록 한 공시송달의 요건을 결한 공시송달이라 할 것으로 “법인에 대한 송달은 본점 소재지에서 그 대표이사가 이를 수령할 수 있도록 함이 원칙이고, 그와 같은 송달이 불능인 경우에는 법인등기부 등을 조사하여 본점 소재지의 이전 여부 이외에도 법인등기부상의 대표이사의 주소지 등을 확인하여 송달을 하여보고 그 송달이 불가능한 때에 비로소 공시송달을 할 수 있다(대법원 1992. 10. 9. 선고 91누10510 판결 : 공시송달의 하자에 대한 판단).”라고 한 것으로 보아, 공고에 의한 송달을 하려면 행정청이 통상의 방법에 의한 송달이 불가능하다는 것을 입증해야 하므로 여러 경로를 통하여 주소나 거소 등을 확인 후에도 알 수 없는 경우에만 실시할 수 있음에도 불구하고 피청구인이 이 사건처분과 관련하여 청구인의 우편물은 “수취인 폐문부재의 사유”로 반송된 이후 법인등기부상의 대표이사의 주소지 등을 확인하여 송달을 하거나 거소 등을 확인하여 송달하였다는 입증자료가 없는 한 청문통지서의 송달에 있어서 하자가 있다고 인정되고, 청구인이 청문일시에 출석하여 의견을 듣지 아니한 체, 청문을 실시하여 이 사건 처분을 한 것은 「행정절차법」이 정한 절차를 위반하여 실시한 청문에 해당하고, 이는 청구인에게 의견진술의 기회를 주지 않은 상태에서 한 처분으로서 위법성이 인정된다(국민권익위원회 제특행심 2009-0023, 2009. 4. 28.).

<이행강제금의 산정근거가 되는 기초사실(건축법 위반건축물의 발생연도)에 대한 증명책임>
• 피청구인으로서는 이행강제금액의 산정근거가 되는 기초사실에 대한 입증책임을 부담하므로 이 사건 처분을 함에 있어 위반 건축물의 경과연수를 파악하여 그 경과연수에 상응한 시가표준액을 기초로 하였어야 하는데 피청구인이 위법건축물 증축부분의 발생연도를 적발시점으로 보아 이를 임의로 산정하였다면 결국 그에 기초한 이 사건 처분은 청구인들에게 불이익한 처분으로서 위법하다(국민권익위원회 서행심 2012-609, 2012. 9. 24).

<복합건물의 주거용 범위>
• 이행강제금 부과 시 1/2 경감대상이 되는 주거용 건축물이라 함은 비주거부분과 복합건축물이 아닌 순수하게 주거용 건축물만을 의미하며, 다세대주택이 1인 소유로 되어 있을 경우 이행강제금 부과 시 연면적 산정은 전체 연면적이 아니라 세대별 면적(전용+공용)으로 하는 점으로 볼 때 주거용 건축물인지 여부 또한 세대별로 판단하는 것이 타당하다 할 것으로, 살피건대 이 사건 건축물은 집합건축물대장상 지하1층은 제2종 근린생활시설로, 지상 1~4층은 다세대주택으로 관리되는 건축물이고, 이 건 위법사항은 이 사건 집합건축물의 301호에 해당되는 사항인 바, 주거용으로만 사용하고 있는 위 301호는 순수한 주거용 건축물로 볼 수 있다 할 것이므로, 「건축법」 제80조제1항제2호, 같은 법 시행령 제115조의2 제1항제4호 및【별표15】이행강제금의 산정기준 제11호에 의거 1/2 경감규정을 적용하여 변경 부과함이 타당하다 할 것이다(국민권익위원회 서행심 2009-372, 2009. 7. 20.).

<이행강제금 계산 시 시가표준액 용도지수의 용도 기준(건축물대장 용도 기준인지, 실제 사용 기준인지 여부)>
• 「건축법 시행령」 제115조의 2 제2항 [별표 15]의 1번 항목에는 ‘이행강제금의 금액은 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액’이라고 규정하고 있는 바, 여기에서 ‘당해 건축물에 적용되는’이라 함은 ‘현재 사용하는 용도에 적용되는’으로 해석하고 있으므로[건교부 질의회신(건축과-3819, 2005. 7. 6.)] 주거시설로 용도변경을 한 위법건축물에 대하여 2007년도 서울시 부동산 시가표준액표를 적용하여 이행강제금을 부과할 경우 용도지수가 ‘사무실 점포’가 아닌 ‘주거시설’로 보아 시가표준액을 적용해야 한다(국민권익위원회 서행심 2007-516, 2007. 9. 5.).

<가정부에 대한 송달의 유효성과 주차장법 위반 이행강제금 감경 여부(부설주차장 2면 기능 훼손 사건)>
• 청구인은 시정지시 및 이행강제금 부과를 위한 문서를 자신이 아닌 세대를 달리하는 가정부가 수령하여 부적법한 처분이고 또한 부과 금액도 위반행위에 비해 과다하다고 주장하고 있으나, 가정부는 송달 수령권한 있는 “피용인”에 해당하므로 이에 대한 송달은 적법하다 할 것이다. 다만 이 사건에 있어 적치물이 쉽게 이동 조치가 가능한 박스이었던 점, 청구인이 적발 이후에 위반 행위를 시정한 점, 이행강제금 제도의 취지가 위반 행위자로 하여금 스스로 위법 상태를 해소케 하는 점 등을 감안할 때에 피청구인이 구 주차장 설치 및 관리 조례에 따라 위반면적(24㎡)에 토지 공시지가의 10인 36,240,000원으로 산정·부과한 것은 공익 목적보다 청구인이 입을 불이익이 크다 할 것이어서 다소 가혹하다 하겠다(국민권익위원회 서행심 2010-17, 2010. 2. 22.).

<이행강제금에 관한 규정이 신설되기 이전에 위법하게 건축된 경우, 이행강제금 부과 가능 여부>
• 2011년 항공사진 도면에 근거한 현장조사 및 2012년도 서울시 특별사법경찰관의 현장조사에 의해 청구인이 개발제한구역내에 불법건축물 4개동을 건축한 사실이 인정되는 바, 피청구인이 이와 같은 위반 사실에 대하여 시정명령 및 이행강제금 부과예고 등 적법한 절차를 거쳐 청구인에게 한 이 사건 처분은 위법하다거나 부당하다고 할 수 없다. 한편 이 사건 건축물이 「개발제한구역 특별법」에 ‘이행강제금’에 관한 규정이 신설된 2009. 2. 9. 이전에 건축되었다고 하더라도 위 이행강제금은 행정상 간접강제의 일종으로 위법행위에 대하여 시정명령을 하고 건축주 등이 이를 이행하지 아니한 경우에 행정명령의 실효성을 확보하기 위하여 시정명령 이행시까지 부과되는 금전부담(대법원 2012. 3. 29. 선고 2011두27919 판결 참조)으로써 그 신설 이전의 법률상태에 대한 제재가 아니라 위법상태의 해소를 명하는 시정명령의 이행을 강제하기 위한 조치일 뿐이므로, 피청구인의 청구인에 대한 시정명령을 청구인이 이행하지 않은 데 대한 이 사건 처분은 소급입법금지원칙에 반한다고 할 수 없으므로 이에 반하는 취지의 청구인 주장은 이유 없다(국민권익위원회 서행심 2013-653, 2013. 9. 9.).

<개발제한구역 해제 여부 확인 방법(토지이용계획확인원)>
• 청구인은 이 사건 토지가 개발제한구역에서 해제되었음을 전제로 이 사건 심판청구를 제기하였으나, 이 사건 토지가 개발제한구역에서 해제되지 않은 미해제지역에 속하여 있음이 토지이용계획확인원을 통해 분명하게 확인되고 있는 이상, 청구인의 주장은 사실오인에 기인한 그릇된 주장으로써 이유 없다 할 것이므로, 청구인이 무단으로 건축물 용도변경 및 증축한 행위에 대하여 피청구인이 관계법령에 따라 행한 이 사건 처분은 적법·타당하다(국민권익위원회 행심 제2013-096호, 2013. 4. 23.).

### 4.1.2. 행정소송

## 행정소송 개요

### "행정소송"이란?

▪ "행정소송"이란 행정청의 위법한 처분이나 그 밖에 공권력의 행사·불행사 등으로 인한 국민의 권리 또는 이익의 침해를 구제하고, 공법상의 권리관계 또는 법적용에 관한 다툼을 적정하게 해결함을 목적으로 하는 절차를 말합니다(「행정소송법」 제1조).

### 행정소송의 대상

▪ 취소소송, 무효등 확인소송, 부작위위법확인소송(이하 “항고소송”이라 함)은 행정청의 처분등이나 부작위에 대하여 제기하는 소송을 말합니다(「행정소송법」 제3조 및 제4조).

※ "처분등"이란 행정청이 행하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서의 공권력의 행사 또는 그 거부와 그 밖에 이에 준하는 행정작용 및 행정심판에 대한 재결을 말합니다(「행정소송법」 제2조제1항제1호).

▪ 항고소송은 법령의 규정에 따라 해당 처분에 대한 행정심판을 청구할 수 있는 경우에도 이를 거치지 않고

제기할 수 있습니다. 다만, 다른 법률에 해당 처분에 대한 행정심판의 재결을 거쳐야 항고소송을 제기할 수 있다는 규정이 있는 때에는 그렇지 않습니다(「행정소송법」 제18조제1항 및 제38조).

▪ 취소소송 및 부작위위법확인소송은 처분등이 있음을 안 날부터 90일 또는 처분등이 있은 날부터 1년(행정심판의 재결을 거쳐야 하는 경우는 재결이 있은 날부터 1년)을 지나면 제기하지 못합니다(「행정소송법」 제20조 및 제38조제2항). 그러나 무효등 확인소송을 제기하는 것은 기간의 제한을 받지 않고 언제든지 할 수 있습니다.

### 집행정지

▪ 취소소송 및 무효등 확인소송을 제기함과 동시에 또는 제기한 후에 처분등이나 그 집행 또는 절차의 속행으로 인하여 생길 회복하기 어려운 손해를 예방하기 위하여 긴급한 필요가 있다고 인정할 때에는 본안이 계속되고 있는 법원에 집행정지를 신청할 수 있습니다(「행정소송법」 제23조제2항 본문).

> ※ 행정소송에 관한 더 자세한 사항은 이 사이트 (http://www.easylaw.go.kr) 『행정소송』에서 확인할 수 있습니다.

## 행정소송 사례

### 「건축법」 등 위반건축물 관련 행정소송의 주요 사례

<사전통지를 하지 않거나 의견제출기회를 주지 않은 경우>

• 행정청이 당사자에게 의무를 부과하거나 권익을 제한하는 처분을 하는 경우에는 미리 '처분의 제목', '처분하려는 원인이 되는 사실과 처분의 내용 및 법적 근거', '이에 대하여 의견을 제출할 수 있다는 뜻과 의견을 제출하지 아니하는 경우의 처리방법', '의견제출기관의 명칭과 주소', '의견제출기한' 등의 사항을 당사자 등에게 통지하여야 하고, 의견제출기한은 의견제출에 필요한 상당한 기간을 고려하여 정하여야 하며, 다른 법령 등에서 필수적으로 청문을 하거나 공청회를 개최하도록 규정하고 있지 아니한 경우에도 당사자 등에게 의견제출의 기회를 주어야 하며, 다만 '해당 처분의 성질상 의견청취가 현저히 곤란하거나 명백히 불필요하다고 인정될 만한 상당한 이유가 있는 경우' 등에 한하여 처분의 사전통지나 의견청취를 하지 아니할 수 있다. 따라서 행정청이 침해적 행정처분을 하면서 당사자에게 사전통지를 하거나 의견제출의 기회를 주지 아니하였다면, 사전통지나 의견제출의 예외적인 경우에 해당하지 아니하는 한, 처분은 위법하여 취소를 면할 수 없다. 그리고 여기에서 '의견청취가 현저히 곤란하거나 명백히 불필요하다고 인정될 만한 상당한 이유가 있는 경우'에 해당하는지는 해당 행정처분의 성질에 비추어 판단하여야 하며, 처분상대방이 이미 행정청에 위반사실을 시인하였다거나 처분의 사전통지 이전에 의견을 진술할 기회가 있었다는 사정을 고려하여 판단할 것은 아니다(대법원 2016. 10. 27. 선고, 2016두41811 판결).

<취소소송의 제소기간 기산점인 '처분등이 있음을 안 날'의 의미>

• 「행정소송법」 제20조제1항이 정한 제소기간의 기산점인 '처분 등이 있음을 안 날'이란 통지, 공고 기타의 방법에 의하여 당해 처분 등이 있었다는 사실을 현실적으로 안 날을 의미하므로, 행정처분이 상대방에게 고지되어 상대방이 이러한 사실을 인식함으로써 행정처분이 있다는 사실을 현실적으로 알았을 때 「행정소송법」 제20조제1항이 정한 제소기간이 진행한다고 보아야 하고, 처분서가 처분상대방의 주소지에 송달되는 등 사회통념상 처분이 있음을 처분상대방이 알 수 있는 상태에 놓인 때에는 반증이 없는 한 처분상대방이 처분이 있음을 알았다고 추정할 수 있다. 또한 우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우 그것이 도중에 유실되었거나 반송되었다는 등의 특별한 사정에 대한 반증이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 추정할 수 있다(대법원 2017. 3. 9. 선고, 2016두60577 판결).

• 그러나 내용증명우편이나 등기우편과는 달리, 보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 그 우편물이 상당한 기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없고, 송달의 효력을 주장하는 측에서 증거에 의하여 이를 입증하여야 한다(대법원 2009. 12. 10. 선고, 2007두20140 판결).

<주거용 건축물인지 판단 방법>
• 건축법령상의 주거업무시설군 중 단독주택, 공동주택 등의 주거용 건축물에 해당하기 위해서는 보통 사람이 장기간 일상적인 주거용도로 사용하기에 충분하여야 하며, 그와 같은 요건을 갖추었는지는 일상의 의·식·주에 필요한 화장실이나 세면장, 취사시설이 설치되어 있는지(위 각 시설이 반드시 개별 공간 내에 설치되어야 하는 것은 아니다), 난방이 가능한지, 방실 구획이 어떠한 재질의 물질로 되어 있는지 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2010. 6. 24. 선고, 2010두3978 판결).

<과거의 기간에 대한 이행강제금까지 한꺼번에 부과할 수 있는지 여부>
• 이행강제금은 시정명령의 불이행이라는 과거의 위반행위에 대한 제재가 아니라, 시정명령을 이행하지 않고 있는 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 '건축주 등'이라 한다)에 대하여 다시 상당한 이행기한을 부여하고 기한 안에 시정명령을 이행하지 않으면 이행강제금이 부과된다는 사실을 고지함으로써 의무자에게 심리적 압박을 주어 시정명령에 따른 의무의 이행을 간접적으로 강제하는 행정상의 간접강제 수단에 해당한다. 그리고 구 건축법 제80조 제1항, 제4항에 의하면 문언상 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 1년 단위별로 2회에 한하여 이행강제금을 부과할 수 있고, 이 경우에도 매 1회 부과 시마다 구 건축법 제80조 제1항 단서에서 정한 1회분 상당액의 이행강제금을 부과한 다음 다시 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행할 수 있는 기회를 준 후 비로소 다음 1회분 이행강제금을 부과할 수 있다. 따라서 비록 건축주 등이 장기간 시정명령을 이행하지 아니하였더라도, 그 기간 중에는 시정명령의 이행 기회가 제공되지 아니하였다가 뒤늦게 시정명령의 이행 기회가 제공된 경우라면, 시정명령의 이행 기회 제공을 전제로 한 1회분의 이행강제금만을 부과할 수 있고, 시정명령의 이행 기회가 제공되지 아니한 과거의 기간에 대한 이행강제금까지 한꺼번에 부과할 수는 없다(대법원 2016. 7. 14. 선고, 2015두46598 판결).

<대지를 조성하기 위한 옹벽을 건축물과 별도로 축조하는 경우, 따로 신고를 해야 하는지 여부>
• '대지를 조성하기 위한 옹벽'이 법 제2조 제1항 제2호에서 규정한 건축물과 함께 축조되는 경우에는 별도로 법 제83조에 따른 신고를 할 필요가 없지만, 건축물과 무관하게 미리 축조되거나 건축물이 건축된 이후 별도로 축조되는 경우에는 건축물의 허가 또는 신고와는 따로 신고를 하여야 한다고 해석되는바, '대지를 조성하기 위한 옹벽'은 법 제83조 제1항에 따라 신고대상이 되는 공작물에 해당할 뿐 법 제23조 제1항에서 규정된 건축물, 즉 법 제11조 제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조 제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 법 제2조 제1항 제2호 소정의 건축물에 해당하지는 아니한다고 할 것이다(대법원 2014.7.24. 선고 2013도13062 판결).

<기초공사 없이 증축된 건축물을 무단 용도변경하였다는 이유로 건축법상 이행강제금을 부과할 때 이를 산정하는 방법>

• 법령의 위임에 따라 행정자치부장관이 제정한 '2015년도 건축물 시가표준액 조정기준'(이하 '이 사건 조정기준'이라고 한다)은 건축물의 시가표준액을 "건물신축가격기준액 × 적용지수(구조·용도·위치) × 경과년수별잔가율 × 면적 × 가감산특례"의 산식을 통하여 정하도록 하면서, '5. 증·개축 건물 등에 대한 시가표준액 산출요령' 부분에서 "증축 건축물에 대한 시가표준액은 기초공사를 한 건축물과 기초공사를 하지 않은 건축물로 구분하고 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표 1]의 비율을 곱하여 산출한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 하고, 해당 부분에 대하여는 증축년도를 신축년도로 본다."라고 규정하고, 그 [별표 1]에서 기초공사를 하지 않은 경량철골조 건축물의 산출비율을 0.85로 규정하고 있다. 이와 같이 이 사건 조정기준이 증축 건축물의 시가표준액을 산정할 때 기초공사를 하지 아니한 건축물의 경우 산출비율을 별도로 정한 것은 기초공사를 한 경우보다 공사비가 절감된다는 점을 반영한 것이므로, 증축에서 기초공사를 하였는지 여부는 전체 건축물이 아닌 증축된 부분을 기준으로 판단하여야 한다(대법원 2011. 12. 8. 선고 2010두8942 판결). 또한 이 사건 조정기준은 증축 건축물의 시가표준액을 정하면서 증축행위가 적법한지 여부에 따라 산출비율의 적용 여부를 구별하고 있지 아니하므로, 적법하게 증축된 건축물에 대하여 별도의 위법행위를 이유로 부과하는 이행강제금의 액수를 산정할 때에도 그 기준이 되는 시가표준액은 이 사건 조정기준의 문언대로 기초공사 없이 증축한 경우에는 0.85의 산출비율을 적용하여야 한다(대법원 2017. 5. 31. 선고 2017두30764 판결 참조). 결국, 기초공사 없이 증축된 건축물을 무단 용도변경하였음을 이유로 건축법상 이행강제금액을 산정할 때에도 해당 건축물의 시가표준액 자체는 위와 같이 지방세법과 그 하위 규정에서 정한 방식대로 기초공사를 하지 않은 건축물의 산출비율을 적용하여 산정하여야 하고, 이행강제금 부과대상이 되는 위반행위의 유형은 건축법령에 규정된 위반행위 유형별 부과요율을 선택·적용할 때 고려하면 충분하다(대법원 2018. 2. 8. 선고, 2017두66633 판결).

<「건축법」 제19조제2항에 따라 관할 행정청의 허가를 받거나 신고해야 하는 용도변경에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "국토계획법"이라 함) 제54조를 위반한 경우, 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수 있는지 여부>

• 관련 법령 규정의 내용과 체계 및 취지를 종합하면, 건축법 제19조 제7항에 따라 국토계획법 제54조가 준용되는 용도변경 즉, 건축법 제19조 제2항에 따라 관할 행정청의 허가를 받거나 신고하여야 하는 용도변경의 경우에는 국토계획법 제54조를 위반한 행위가 곧 건축법 제19조 제7항을 위반한 행위가 되므로, 이에 대하여 건축법 제79조, 제80조에 근거하여 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수 있다(대법원 2015. 7. 23. 선고 2012두1327 판결 참조). 그러나 국토계획법 제54조가 준용되지 않는 용도변경 즉, 건축법 제19조 제3항에 따라 건축물대장 기재 내용의 변경을 신청하여야 하는 경우나 임의로 용도변경을 할 수 있는 경우에는 국토계획법 제54조를 위반한 행위가 건축법 제19조 제7항을 위반한 행위가 된다고 볼 수는 없으므로 '국토계획법상 지구단위계획에 맞지 아니한 용도변경'이라는 이유만으로 건축법 제79조, 제80조에 근거한 시정명령과 그 불이행에 따른 이행강제금 부과처분을 할 수는 없다고 보아야 한다(대법원 2017. 8. 23. 선고, 2017두42453 판결).

<건축물의 위법상태를 직접 가져오거나 그에 관여한 적이 없는 건축법상의 위반건축물 소유자에게 건축법 제79조 제1항에 따른 시정명령을 할 수 있는지 여부>

• 이 사건 위반건축물은 이 사건 주건물과 유기적으로 연결되어 음식점의 주방, 창고, 식사 장소로 이용되고 있고, 주건물의 일부로 이용하기 위하여 증축된 것으로 그 자체로서 별다른 경제적 효용을 가진 것으로 보이지 아니하며, 이를 별도의 독립한 소유권의 객체로 삼으려는 의사로 설치되었다고 볼 만한 자료도 없으므로 이 사건 위반건축물은 원고 소유의 이 사건 주건물에 부합되어 원고의 소유로 귀속되었다고 봄이 상당하다. 나아가 건축법 제79조 제1항 및 제80조 제1항에 의하면, 허가권자는 위반건축물의 시정명령을 받은 후 시정기한 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주, 공사시공자, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자에게 소정의 이행강제금을 부과한다고 규정되어 있고, 위 법률 조항은 건축물의 안전과 기능, 미관을 향상시켜 공공복리의 증진을 도모하기 위한 것으로서, 비록 소유자가 건축물의 위법상태를 직접 초래하거나 또는 그에 관여한 바 없다 하더라도 소유자에게 시정명령을 할 수 있다고 할 것이다(대법원 2013. 9. 13. 선고, 2012두20137 판결).

<건축물대장 기재사항 변경신청을 하지 않은 경우, 이행강제금 부과할 수 있는지 여부>

• 용도변경신고의 대상이 아닌 건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 시장·군수·구청장에게 건축물대장의 기재사항의 변경을 신청하여야 한다고 정하고 있다. 따라서 건축물에 관한 어떠한 용도변경이 건축물대장 기재사항 변경신청의 대상이라고 하더라도 그에 관한 건축물대장 기재사항 변경신청이 실제로 이루어지지 아니한 이상 그 용도의 변경이 적법하다고 할 수 없다(대법원 2010. 8. 19. 선고, 2010두8072 판결).

<건축법상 이행강제금을 부과받은 사람이 이행강제금사건의 계속중 사망한 경우>

• 이행강제금은 건축법의 위반행위에 대하여 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 당해 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여 부과되는 간접강제의 일종으로서 그 이행강제금 납부의무는 상속인 기타의 사람에게 승계될 수 없는 일신전속적인 성질의 것이므로 이미 사망한 사람에게 이행강제금을 부과하는 내용의 처분이나 결정은 당연무효이고, 이행강제금을 부과받은 사람의 이의에 의하여 비송사건절차법에 의한 재판절차가 개시된 후에 그 이의한 사람이 사망한 때에는 사건 자체가 목적을 잃고 절차가 종료한다(대법원 2006. 12. 8. 자, 2006마470 결정).