단독주택건축(증축 · 대수선)



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.

[단독주택건축(증축 · 대수선)]

이 콘텐츠는 단독주택을 증축하거나 대수선하려는 사람이 사전에 확인해야 할 법령정보를 담고 있습니다. 기존 건축물의 현황과 용도지역 · 용도지구 · 용도구역, 건폐율 · 용적률, 건축선과 높이 제한, 조경 · 부설주차장 · 개인하수처리시설(정화조) 등 설계 단계의 주요 기준을 안내합니다. 또한 건축허가 · 신고 및 변경절차, 해체 절차, 착공신고, 안전 · 환경관리, 공사감리, 사용승인, 용도변경, 취득세와 건축물대장 · 등기, 유지관리와 하자보수까지 증축 · 대수선 전 과정에서 필요한 사항을 체계적으로 제공합니다.

단독주택건축(증축 · 대수선) 1
1. 단독주택 건축 준비 4
1.1. 단독주택 건축의 이해 4
1.1.1. 단독주택 증축·대수선 알아보기 4
1.2. 사전 준비 7
1.2.1. 증축·대수선 가능 여부의 확인 7
1.2.2. 지원사업 확인 12
2. 증축·대수선 절차 14
2.1. 설계 시 검토 사항 14
2.1.1. 단독주택의 설계 14
2.1.2. 건폐율 및 용적률 17
2.1.3. 대지, 건축선, 높이 관련 기준 19
2.1.4. 조경·부설주차장·정화조 22
2.2. 건축허가·신고 24
2.2.1. 허가 또는 신고 24
2.2.2. 위반건축물에 대한 조치 31
2.3. 공사의 착수 33
2.3.1. 착공신고 등 33
2.3.2. 안전 및 환경 관리 조치 34
2.3.3. 주택의 구조 및 재료 관련 제한 36
2.4. 공사감리 및 분쟁해결 40
2.4.1. 공사감리 및 건축분쟁해결 40
3. 증축·대수선 완료 후 절차 43
3.1. 사용승인 43
3.1.1. 주택의 사용승인 43
3.2. 용도변경 45
3.2.1. 주택의 용도변경 45
3.3. 취득세 납부 및 건축물 등기 46
3.3.1. 취득세 납부 46
3.3.2. 건축물대장 및 변경등기 48
3.4. 주택의 관리 및 하자보수 51
3.4.1. 주택 및 대지의 유지·관리 의무 51
3.4.2. 주택의 하자보수 및 손해배상청구 52

1. 단독주택 건축 준비

1.1. 단독주택 건축의 이해

1.1.1. 단독주택 증축·대수선 알아보기

증축·대수선이란

"증축"의 개념

▪ "증축"이란 건축의 한 유형으로서 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제8호 및 「건축법 시행령」 제2조제2호 참조).

※ 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 함)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 함(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호 참조).

※ 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계. 다만, 지하층의 면적, 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당)으로 쓰는 면적 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적, 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간 면적은 제외함(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 참조).

※ 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이(「건축법 시행령」 제119조제1항제5호 참조).

※ 건물의 층수는 증가시키지 않고 건축물의 높이만 증가시키는 행위(건축물의 연면적에 변동이 없는 경우)도 증축에 해당함(법제처 유권해석: 안건번호 18-0268, 회신일자 2018.9.20.).

※ 증축을 한눈에 이해할 수 있는 그림 또는 표는 국가법령정보센터 "「건축법 시행령」 한눈보기" 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

"대수선"의 개념

▪ "대수선"이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호 참조).



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

※ 대수선은 건축허가의 대상이나 주요구조부의 해체가 없는 대수선은 신고로써 허가에 갈음합니다(「건축법」 제11조제1항, 제14조제1항제4호 및 「건축법 시행령」 제3조의2 참조).

※ 대수선에 해당하지 않는 단순한 수선은 건축법상 허가나 신고의 대상이 아닙니다(대법원 1987. 7. 7. 선고 87누240 판결).

"대수선"의 범위

▪ "대수선"은 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제3조의2 참조).

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
8. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(「건축법」 제52조제2항에 따른 마감재료를 말함)를 증설 또는 해체하거나

벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것

※ 법령정보 제공 범위

이하 이 콘텐츠에서는 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관)의 증축 및 대수선에 한정하여 법령정보를 제공합니다.

※ 단독주택의 종류와 범위 및 건축 유형에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

단독주택 증축·대수선 절차

단독주택 증축·대수선 절차도

▪ 시간적 순서에 따른 단독주택의 증축·대수선 절차는 다음과 같습니다.

절차		관련 콘텐츠
사전 준비	증축·대수선 가능 여부의 확인	바로가기
	주택 관련 지원 사항의 확인	바로가기
▼		
증축·대수선 절차	단독주택의 설계	바로가기
	건폐율 및 용적률	바로가기
	대지·건축선·높이 관련 기준	바로가기
	조경·부설주차장·정화조	바로가기
▼		
허가 또는 신고	증축·대수선 허가 또는 신고	바로가기
▼		
공사의 착수	착공신고	바로가기
	안전 및 환경 관리	바로가기
	주택의 구조 및 재료 관련 제한	바로가기
	공사감리	바로가기
▼		
건축 완료	사용승인	바로가기
	용도변경	바로가기
	취득세 납부, 건축물대장 및 변경등기	바로가기
▼		
유지·관리 등	주택 및 대지의 유지·관리 의무	바로가기
	주택의 하자보수 및 손해배상청구	바로가기

1.2. 사전 준비

1.2.1. 증축·대수선 가능 여부의 확인

기존 건축물의 현황 확인

건축물대장 확인

▪ 건축물대장을 발급·열람하여 대상 건축물의 주용도, 건축면적, 연면적, 층별 면적, 지상·지하 층수, 주구조, 지붕구조, 사용승인일, 변동사항 및 위반건축물 표시 여부를 확인할 수 있습니다(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제1항 및 별지 제1호서식 참조).

▪ 기존 건축물이 위반건축물인 경우 시정명령, 공사중지, 이행강제금 등 제재가 있을 수 있으므로, 증축·대수선 전 건축물대장, 사용승인 여부 및 위반건축물 해당 여부를 먼저 확인할 필요가 있습니다(「건축법」 제22조, 제79조 및 제80조 참조).

용도지역, 용도지구 및 용도구역에서의 건축 제한 확인

건축 가능 여부의 확인

▪ 해당 대지가 속한 용도지역·용도지구·용도구역에서 계획 건축물의 용도 및 규모가 허용되는지 여부를 확인하고, 용도지역별 건축물의 건축 제한 및 해당 지역에서 건축할 수 없는 건축물에 해당하는지 여부를 검토해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 참조).

> ※ 단독주택의 용도지역, 용도지구 및 용도구역에 대한 개념 및 건축 제한에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

건폐율·용적률의 확인

▪ 계획 대지의 용도지역 등에 따라 적용되는 건폐율 및 용적률의 최대한도를 확인하고, 계획 건축물의 건축면적 및 연면적이 해당 기준의 범위 안에 있는지 여부를 검토해야 합니다(「건축법」 제55조 및 제56조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 제85조 참조).

▪ 조례 또는 관계 법령에서 건폐율·용적률을 완화하거나 강화하여 적용하도록 정한 경우에는 그 기준을 함께 검토해야 합니다(「건축법」 제55조, 제56조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 제78조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조 및 제85조 참조).

용도·높이·배치 관련 제한 확인

▪ 계획 건축물의 용도가 해당 용도지역·용도지구·용도구역에서 허용되는 용도에 해당하는지, 건축물의 높이·배치·도로와의 관계·건축선 및 일조 확보 기준 등 관계 법령상 제한에 적합한지 여부를 검토해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조, 「건축법」 제44조, 제46조, 제47조, 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 참조).

▪ 특히 전용주거지역 및 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물은 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따른 높이 제한 적용 여부를 검토해야 합니다(「건축법」 제61조 및 「건축법 시행령」 제86조 참조).

지구단위계획 및 지방자치단체 조례 적용 여부 확인

▪ 대상 대지가 지구단위계획구역에 포함되는 경우에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 배치, 건축선, 형태·색채, 차량 진출입 및 주차계획 등 지구단위계획에서 정한 기준에 적합한지 여부를 별도로 검토해야 합니다. 또한, 용도지역별 건축제한, 건폐율·용적률, 대지 안의 공지, 일조 기준 등은 조례로 구체화되거나 강화·완화될 수 있으므로 해당 지방자치단체의 도시계획조례 및 건축조례를 함께 확인해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제49조, 제51조, 제52조, 제54조, 제76조, 「건축법」 제58조, 제60조 및 제61조 참조).

용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한

▪ 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 않은 지역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 자연환경보전지역에 관한 규정이 적용됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항).

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역 또는 관리지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 각 호 각 목의 세부 용도지역으로 지정되지 않은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 보전녹지지역에 관한 규정을 적용하고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정이 적용됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제86조 참조).

개별법령상 특수 제한구역 여부 확인

특수 제한구역에서의 주택건축 제한

▪ 단독주택이 특수 제한구역에 위치한 경우, 일반 지역보다 엄격한 제한을 받게 되므로 착공 전에 반드시 다음의 관련 법령에 따른 법적 규제를 확인하는 것이 좋습니다.

특수 제한구역	관련 법령
택지개발예정지구	「택지개발촉진법」
혁신도시개발예정지구	「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」
기업도시개발구역	「기업도시개발 특별법」
항만재개발사업구역	「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」 「항만법 시행령」
경제자유구역	「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」
재해위험 개선사업지구	「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」
위험저수지·댐 정비지구	「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」
생태·경관보전지역	「자연환경보전법」
농업진흥지역	「농지법」
특정도서	「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」
습지보호지역	「습지보전법」
개발제한구역	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」
도시자연공원구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」
시가화조정구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
수산자원보호구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 「수산자원관리법」
공원구역	「자연공원법」
해양보호구역	「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」
야생생물특별보호구역	「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」
군사기지 및 군사시설보호구역	「군사기지 및 군사시설 보호법」
상수원보호구역	「수도법」 「상수원관리규칙」

국토교통부 토지이용규제정보서비스의 이용

국토교통부 토지이용규제정보서비스

토지이용규제정보서비스 토지이음(www.eum.go.kr)

토지이용규제정보서비스 토지이음(www.eum.go.kr)에서는 다음의 사항을 확인할 수 있습니다.

· 토지이용계획 열람

√ 토지이용계획열람은 해당 토지의 관할 시·군·구에서 발급하는 토지이용계획확인서의 내용 중 전산발급되는 사항으로서 지역·지구의 지정현황과 행위제한내용을 확인할 수 있습니다.

※ 이와는 별도로 토지이용계획확인서 등본을 발급받으려는 사람은 해당 시·군·구청에 발급을 신청하거나 정부24(www.gov.kr)에서 발급신청을 할 수 있습니다.

· 지역·지구별 행위제한

√ 지역·지구별 행위제한정보는 법령 및 자치법규에 용도지역·지구별로 규정된 행위제한사항의 조문 내용을 서비스하며, 더불어 구체적인 토지이용행위의 제한내용에 대한 확인이 가능하도록 부가 정보를 제공하고 있습니다.

· 규제안내서 열람

√ 주택을 증축·대수선하기 위해 관계 법령에 따라 받아야 하는 인가, 허가 등의 기준, 절차, 구비서류 등을 기재한 안내서로서 사업단계별 절차와 구비서류를 확인할 수 있습니다.

· 지형고시도면 열람

√ 용도지역·지구의 지정 또는 변경 시 지정권자가 지형도면 고시절차에 따라 관보 또는 공보에 고시하고 인터넷 홈페이지에 게재하여 이를 열람할 수 있도록 하고 있습니다.

증축·대수선 가능 여부의 사전결정

건축허가 사전결정 제도의 개념

▪ 건축허가 사전결정 제도란 건축 관련 입지와 규모의 사전결정에 관한 것으로서 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자가 건축허가를 신청하기 전, 건축허가 도서를 만들기 전 그 대지에 계획한 건축이 가능한지, 어느 정도 규모까지 가능한지, 관계 법령상 문제가 있는지 미리 확인하기 위해서 받는 사전 검토 절차입니다(「건축법」 제10조제1항 참조).

사전결정 신청

▪ 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물의 건축에 관한 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제1항).

1. 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」이나 관계 법령에서 허용되는지 여부
2. 「건축법」 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모
3. 건축허가를 받기 위하여 신청자가 고려해야 할 사항

허가·신고 또는 협의의 의제

▪ 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제10조제6항).

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
2. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른

산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당됩니다.

3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

> Q. 대수선도 사전결정 대상인가요?
>
> A. 순수한 대수선만 있는 경우에는 사전결정의 전형적인 대상이라고 보기는 어렵습니다. 「건축법」 제10조에 따르면, 건축허가의 신청 대상은 "건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자"이며, 건축은 「건축법」 제2조제1항제8호에 따라 "신축·증축·개축·이전"을 말하며, 대수선은 「건축법」 제2조제1항제9호에서 별도로 정의됩니다.

> ※ 입지와 규모의 사전결정에 관한 자세한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

1.2.2. 지원사업 확인

건축 비용 등의 지원

단독주택 건축 관련 지원 정책

구분	내용
신재생에너지설비 설치 지원사업	태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신·재생에너지원을 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 지원하는 사업(한국에너지공단 신·재생에너지센터-주요사업-주택지원 참조) √ (신청자격) 단독주택의 경우 기존 또는 신축주택의 소유자 또는 소유예정자 √ (신청방법) 신청자가 직접 에너지원과 참여기업을 선택하여 주택지원사업 누리집(https://nr.energy.or.kr/A0/GN_00/GN_00_00_010.do)을 통해 신청
농촌주택개량사업	농촌의 주거환경 개선과 도시민 유입 촉진을 위하여 주택 개량·신축에 소요되는 비용을 시중보다 저금리로 융자 지원하는 사업(농림축산식품부, 『2026년 농촌주택개량사업 시행지침』, 2쪽, 5쪽 및 6쪽 참조) √ (사업대상주택) 연면적 150㎡ 이하의 단독주택 √ (융자대출 최대한도) 신축 2.5억원, 증축·대수선·리모델링 1.5억원(농・축협자금) √ (신청방법) 농촌주택개량자금으로부터 농촌주택 신축 자금을 융자받으려는 사람은 해당 시·군·구청에 신청 ※ 사업 공고 및 「농촌주택개량사업 시행지침」은 각 지방정부 누리집에서 확인할 수 있습니다.
민간건축물 그린리모델링 이자지원·컨설팅 사업	민간건축물의 에너지 성능개선 촉진을 위해 공사비 대출이자의 일부를 보조하는 사업 및 그린리모델링 활성화를 위하여 사업계획 단계에서 건축물 에너지 효율 개선을 위한 컨설팅을 지원하는 사업(그린리모델링창조센터 참조)
주거급여(수선유지급여)	소득인정액이 기준중위소득의 48% 이하면서 주택 등을 소유하고 그 집에 거주하는 자가가구에는 구조·안전·설비·마감 등 주택의 노후도를 평가하여 노후도에 따라 종합적인 주택개량을 지원하는 사업(주거급여플러스 참조) ※ 사업 공고는 각 지방정부 포털사이트에서 확인할 수 있습니다.

※ 주택건축 관련 지원사업은 지역별 예산 소진 등 상황에 따라 신청이 마감되거나 신청 조건이 변동되는 경우가 있으니 더 자세한 내용은 지방자치단체의 최신 공고를 확인하시기 바랍니다.

2. 증축·대수선 절차

2.1. 설계 시 검토 사항

2.1.1. 단독주택의 설계

증축·대수선 설계

설계 원칙

▪ 「건축법」 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 「건축법」 제14조제1항에 따라 건축신고를 해야 하는 단독주택(이하 “건축물”이라 함)의 설계는 건축사가 아니면 할 수 없습니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법」 제23조제1항 참조).

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축
2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선
3. 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 「건축법 시행령」으로 정하는 건축물의 건축등(건축·대수선·용도변경 등)

> ※ 단독주택의 설계 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

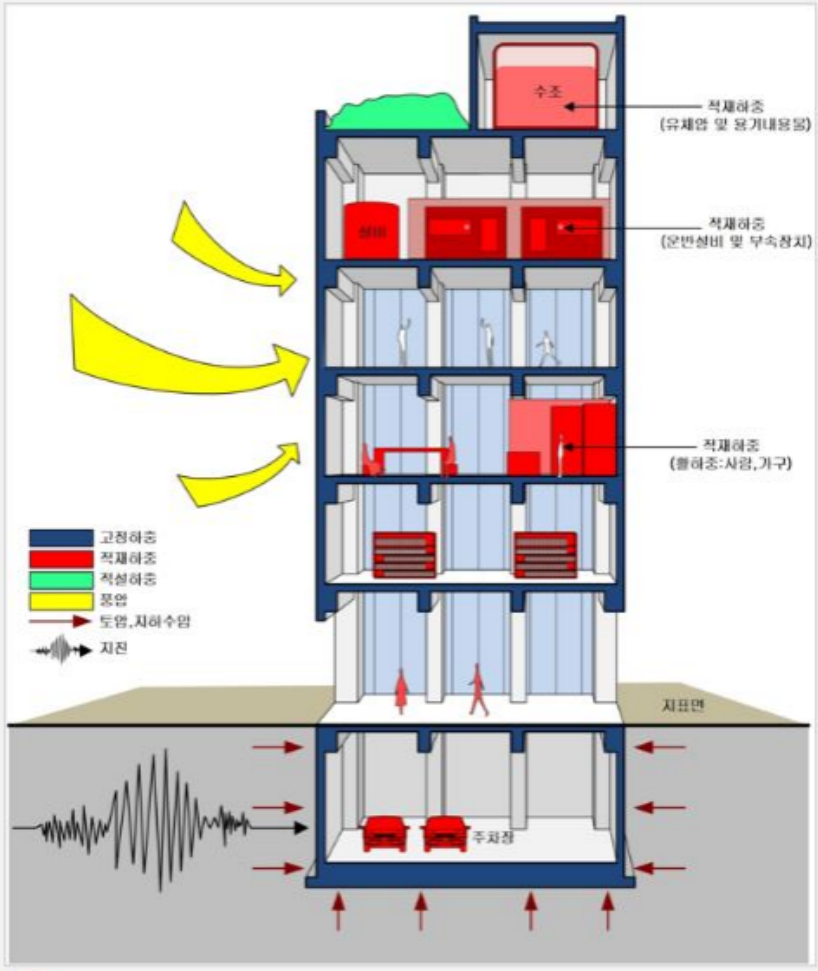
증축·대수선 설계 시 중점 검토사항

기존 구조와의 접합부 검토

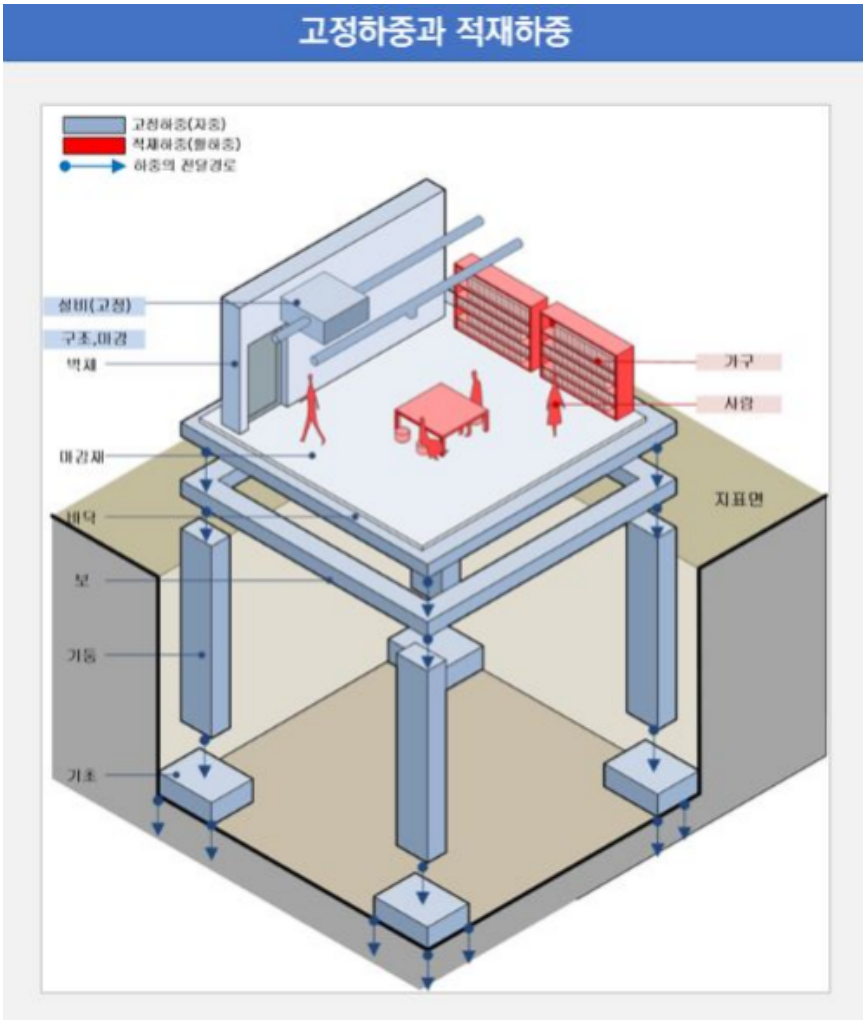
▪ 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 합니다(「건축법」 제48조제1항 참조).

▪ 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」으로 정하는 구조기준 등에 따라 구조의 안전을 확인해야 합니다(「건축법」 제48조제2항, 「건축법 시행령」 제32조제1항 참조).

구조내력(건축물에 작용하는 하중)



참고 • 구조내력: 구조부재 및 이와 접하는 부분 등이 견딜 수 있는 부재력(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」제2조제4호)



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

증축 후 피난·채광·환기 조건 검토

▪ 「건축법 시행령」으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 저수조(貯水槽), 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항).

▪ 「건축법 시행령」으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기, 배연설비와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정합니다. 다만, 대규모 창고시설 등 「건축법 시행령」으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 방화구획 등 화재 안전에 필요한 사항을 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 별도로 정할 수 있습니다(「건축법」 제49조제2항).

▪ 가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 바에 따라 경계벽 및 바닥을 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제4항).

공사 후 전체 건축물의 적합성 검토

▪ 설계자는 건축물이 「건축법」과 「건축법」에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계해야 하며, 「건축물의 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성해야 합니다(「건축법」 제23조제2항 본문).

※ 다만, 해당 건축물의 공법(工法) 등이 특수한 경우로서 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조에

따라 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 않습니다(「건축법」 제23조제2항 단서).

※ “설계자”란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 사람을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제13호).

※ “설계도서”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 건축설비계산 관계서류, 토질 및 지질 관계서류, 그 밖에 공사에 필요한 서류를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제14호 및 「건축법 시행규칙」 제1조의2).

2.1.2. 건폐율 및 용적률

건폐율 및 용적률의 개념

“건폐율”이란?

▪ “건폐율”이란 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율을 말합니다(「건축법」 제55조 참조).

▪ 건축면적은 원칙적으로 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하며, 외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정합니다(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호 참조).

“용적률”이란?

▪ “용적률”이란 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율을 말합니다(「건축법」 제56조 참조).

▪ 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 산정하되, 용적률을 산정할 때에는 지하층의 면적, 지상층의 주차용으로 쓰는 면적 등 「건축법 시행령」에서 정하는 면적은 제외합니다(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호 참조).

※ 건폐율 및 용적률의 개념, 기준 등에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

건폐율 및 용적률의 최대한도 확인

증축의 경우

▪ 건축면적을 늘리는 증축을 하려는 경우에는 증축 후의 건축면적 합계가 해당 대지에 적용되는 건폐율의 최대한도에 적합한지를 확인해야 합니다(「건축법」 제55조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 참조).

▪ 연면적을 늘리는 증축을 하려는 경우에는 증축 후의 연면적 합계가 해당 대지에 적용되는 용적률의 최대한도에 적합한지를 확인해야 합니다(「건축법」 제56조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 참조).

▪ 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 증축하려는 건축물만을 기준으로 하지 않고 대지 안의 건축물 전체의 건축면적 합계 및 연면적 합계를 기준으로 건폐율 및 용적률을 산정해야 합니다(「건축법」 제55조 및 제56조 참조).

▪층수 또는 높이를 늘리는 증축의 경우에도 건축면적 또는 연면적이 함께 증가하는 경우에는 증축 후의 건폐율 및 용적률을 함께 검토해야 합니다(「건축법 시행령」 제2조제2호, 「건축법」 제55조 및 제56조 참조).

대수선의 경우

▪대수선은 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 「건축법 시행령」 제3조의2로 정하는 것을 말하므로, 대수선만으로 건축면적 또는 연면적이 증가하지 않는 경우에는 건폐율 또는 용적률의 산정 결과가 달라지지 않을 수 있습니다(「건축법」 제2조제1항제9호 참조).

※ 다만, 대수선과 함께 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 공사가 이루어지는 경우에는 그 부분이 증축에 해당하는지를 별도로 검토해야 합니다(「건축법」 제2조제1항제8호·제9호 및 「건축법 시행령」 제2조제2호 참조).

용도지역별 최대한도의 확인

▪「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조는 용도지역별 건폐율의 최대한도를 정하고 있으며, 실제 적용되는 비율은 각 지방자치단체의 도시·군계획조례에서 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제1항 참조).

▪「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조는 용도지역별 용적률의 최대한도를 정하고 있으며, 실제 적용되는 비율은 각 지방자치단체의 도시·군계획조례에서 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항 참조).

▪따라서 증축 가능 여부를 검토할 때에는 해당 대지의 용도지역을 확인한 후, 관계 법령 및 해당 지방자치단체의 도시·군계획조례에서 정한 건폐율 및 용적률 기준을 함께 확인해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제1항 및 제78조제1항 참조).

> ※ 용도지역별 최대한도에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

기존의 건축물에 대한 특례

기존 부적합 건축물의 대수선

▪다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 인하여 기존 건축물이 건축제한·건폐율 또는 용적률 규정에 부적합하게 된 경우에도 대수선은 건폐율·용적률이 증가되지 않는 범위에서 할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항).

1. 법령 또는 도시·군계획조례의 제정·개정
2. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경
3. 도시·군계획시설의 설치, 도시·군계획사업의 시행 또는 「도로법」에 의한 도로의 설치

▪기존 건축물이 용적률 기준에 부적합한 경우에는 용적률이 증가하지 않는 범위에서 대수선할 수 있는지 여부를 우선 검토해야 합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제1항 참조).

건폐율 부적합 건축물의 증축

▪기존 건축물이 건폐율 기준에 부적합한 경우에는 건폐율이 증가하지 않는 범위에서 증축할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제2항제1호 참조).

건폐율 적합 건축물의 증축

▪ 기존 건축물이 건폐율 기준에 적합한 경우에는 건폐율 기준을 초과하지 않는 범위에서 증축할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제2항제2호 참조).

위반 시 제재

▪ 증축 후 건축물이 건폐율 또는 용적률 기준에 적합하지 않은 경우에는 건축허가 또는 건축신고가 제한될 수 있으며, 위반하여 건축한 경우에는 공사의 중지, 건축물의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분이나 조치의 대상이 될 수 있습니다(「건축법」 제11조, 제14조, 제55조, 제56조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제9호·제10호 참조).

> ※ 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 「건축법 시행령」 제6조의2제1항 각 호의 사유로 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에는 「건축법 시행령」 제6조의2제2항에서 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있습니다(「건축법」 제6조).

2.1.3. 대지, 건축선, 높이 관련 기준

대지와 도로의 관계

접도요건의 확인

▪ 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외함)에 접해야 합니다(「건축법」 제44조제1항 본문).

> ※ 접도 요건 규정 「건축법」 제44조제1항의 취지
>
> 건축물 이용자로 하여금 교통·피난·방화·위생상 안전한 상태를 유지·보존하도록 하기 위하여 도로에 접하지 아니하는 토지에는 건축을 허용하지 아니함(대법원 1999. 6. 25. 선고 98두18299 판결 등).

> ※ 접도요건 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

대지 출입 및 피난 동선 검토

▪ 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지(공원, 광장, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위하여 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말함)로 통하는 통로를 다음의 기준에 따라 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제41조제1항 참조).

- 단독주택: 통로의 너비는 유효 너비 0.9미터 이상 확보할 것
- 필로티 내 통로의 길이가 2미터 이상인 경우에는 피난 및 소화활동에 장애가 발생하지 아니하도록 자동차 진입억제용 말뚝 등 통로 보호시설을 설치하거나 통로에 단차(段差)를 둘 것

건축선의 규제

건축선 및 후퇴 기준

▪ 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선(建築線)"이라 함)은 대지와 도로의 경계선으로 합니다(「건축법」 제46조제1항 본문).

▪ 다만, 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 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, 선로부지나 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 합니다(「건축법」 제46조제1항 단서 참조).

> ※ 건축선 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

증축 부분의 건축선 침범 금지

▪ 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 안 됩니다(「건축법」 제47조제1항 본문).

▪ 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘어서는 안 된다는 제한을 적용하지 않습니다(「건축법」 제47조제1항 단서).

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

위반 시 제재

▪ 도시지역에서 건축선에 따른 건축제한을 위반해서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항).

▪ 도시지역 밖에서 건축선에 따른 건축제한(「건축법」 제47조)을 위반해서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호).

높이 제한

일조 등의 확보를 위한 높이 제한

▪ 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위해서 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 다음에서 정하는 높이 이하에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 합니다(「건축법」 제61조제1항 및 「건축법 시행령」 제86조제1항).

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 위에 따른 정북방향 일조 확보를 위한 이격거리 기준을 적용하지 않습니다(「건축법」 제61조제1항 및 「건축법 시행령」 제86조제2항 참조).

1. 다음의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함함)에 접한 경우

   가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「국토의 계획 및 이용에

관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구

나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역

다. 「건축법」 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역

라. 도시미관 향상을 위해 허가권자가 지정·공고하는 구역

2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(「건축법」 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당함)의 경우

3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 「건축법」 제61조제1항에도 불구하고, 건축물의 높이를 정남방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있습니다(「건축법」 제61조제3항 및 「건축법 시행령」 제86조제4항 참조).

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우

2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우

3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우

5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우

6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우

7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우

8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 「건축법 시행령」으로 정하는 경우

▪ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례에 따라 「건축법」 제61조제1항부터 제3항까지를 적용하지 않을 수 있습니다(「건축법」 제61조제4항).

※ 증축을 수반하지 않는 대수선의 경우

「건축법」상 “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 이전하는 것을 말하므로(「건축법」 제2조제1항제8호), 단독주택을 “증축”하는 경우에는 「건축법」 제61조제1항의 “건축하는 건축물”에 해당합니다. 다만, “대수선”은 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 「건축법 시행령」 제3조의2는 그 범위를 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것으로 정하고 있습니다(「건축법」 제2조제1항제9호). 따라서 증축·개축·재축에 해당하지 않는 단순 대수선만 하는 경우에는 「건축법」 제61조제1항 및 「건축법 시행령」 제86조제1항의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정이 직접 적용되는 “건축”에 해당한다고 보기는 어렵습니다. 다만, 대수선과 함께 건축물의 높이, 면적, 위치 또는 외벽선이 변경되어 증축·개축·재축에 해당하는 경우에는 해당 높이 제한 규정의 적용 여부를 별도로 검토해야 합니다.

※ 건축물 높이 제한 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

※ 해당 지역의 조례는 <국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 도시지역 및 도시지역 외 지구단위계획구역 여부 등을 확인하려면 토지이음(www.eum.go.kr)을 이용하거나 해당 시·군·구청 또는 정부24(www.gov.kr)에서 토지이용계획확인원 등본을 발급받아 확인할 수 있습니다.

2.1.4. 조경·부설주차장·정화조

대지의 조경

조경기준의 검토

▪ 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).

※ 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항은 「조경기준」에서 확인할 수 있습니다(「건축법」 제42조제2항).

※ 해당 지역의 조례는 <국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규>에서 확인하실 수 있습니다.

※ 대지의 조경 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

부설주차장

부설주차장의 설치 의무

▪ "부설주차장"이란 「주차장법」 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말합니다(「주차장법」 제2조제1호다목).

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 함)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함함)을 설치해야 합니다(「주차장법」 제19조제1항).

※ 도시지역 및 도시지역 외 지구단위계획구역 여부 등을 확인하려면 토지이음(www.eum.go.kr)을 이용하거나 해당 시·군·구청 또는 정부24(www.gov.kr)에서 토지이용계획확인원 등본을 발급받아 확인할 수 있습니다.

증축에 따른 추가 확보 여부

▪ 부설주차장을 설치해야 하는 시설물을 증축하는 경우, 「주차장법 시행령」 별표 1 비고 제6호 단서에 규정된 부설주차장 주차대수의 결정 요건인 "해당 시설물 전체"는 "증축 전의 기존 시설물 부분에 증축하는 부분을 더한 해당 시설물의 전체 시설면적"을 의미한다고 할 것입니다[법제처 13-0488, 2013. 10. 25., 국토교통부]

▪ 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 다음과 같습니다(「주차장법」 제19조제3항, 「주차장법 시행령」 제6조제1항 본문, 별표 1 제4호 및 제5호).

시설물 구분	설치기준
단독주택 (다가구주택은 제외함)	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하: 1대 시설면적 150㎡ 초과: 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1+{(시설면적-150㎡)/100㎡}]
다가구주택	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따름

※ 다만, 단독주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하는 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외함)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있습니다(「주차장법 시행령」 제6조제1항 단서 및 제3호 참조).

※ 위에 따른 부설주차장 설치기준에 관한 더 자세한 내용은 「주차장법 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

※ 부설주차장 일반에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

개인하수처리시설

증축 후 처리용량 증설 여부 확인

▪ 건물 등을 증축하려는 경우로서 해당 증축으로 인해서 이미 설치된 개인하수처리시설의 처리용량을 초과하거나 하수처리구역 밖에서 1일 오수 발생량이 2세제곱미터를 초과하여 개인하수처리시설(오수처리시설로 한정)을 새로이 설치해야 하는 경우 해당 건물 등의 소유자는 「하수도법」 제34조에 따라 개인하수처리시설을 설치하거나 개인하수처리시설의 처리용량을 증대시켜야 합니다(「하수도법」 제35조제1항 본문 및 「하수도법 시행령」 제25조제1항).

처리용량 증설의 예외(처리효율을 개선시키는 경우 등)

▪ 다만, 이미 설치·운영되고 있는 개인하수처리시설의 처리용량을 증대시켜야 하는 경우로서 처리효율을 개선시켜야 하는 경우 등 다음에서 정하는 요건에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다(「하수도법」 제35조제1항 단서 및 「하수도법 시행령」 제25조제2항).

처리효율을 개선시키기 위한 내부 청소 기준
1. 하수처리구역 밖 가. 정화조가 설치된 건물 등의 수세식 변기에서 발생하는 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 120 이하인 경우: 정화조의 내부 청소는 6개월마다 1회 이상 실시 나. 개인하수처리시설을 증설하지 않아도 방류수 수질기준의 준수가 가능한 경우: 「하수도법」 제51조에 따른 개인하수처리시설설계·시공업의 등록을 한 자 또는 「하수도법」 제52조에 따른 개인하수처리시설제조업의 등록을 한 자가 작성한 개선내역 타당성 검토보고서를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출 2. 하수처리구역 안: 증가되는 오수 발생량을 포함하여 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 200 이하인 경우. 이 경우 정화조의 내부 청소는 다음의 구분에 따라 실시해야 합니다. 가. 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 150 이하인 경우: 9개월마다 1회 이상 나. 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 150 초과 100분의 200 이하인 경우: 6개월마다 1회 이상
※ 개인하수처리시설의 증축에 따른 오수발생량 산정기준은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」에서 확인할 수 있습니다.

위반 시 제재

▪ 이를 위반해서 개인하수처리시설을 설치하지 않거나 그 처리용량을 증대(설치 또는 증대해야 하는 개인하수처리시설의 처리용량이 1일 2세제곱미터를 초과하는 경우만 해당)시키지 않으면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제76조제3호).

▪ 또한, 이를 위반해서 개인하수처리시설을 설치하지 않거나 그 처리용량을 증대(설치 또는 증대해야 하는 개인하수처리시설의 처리용량이 1일 2세제곱미터 이하인 경우만 해당)시키지 않으면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제77조제6호).

※ 개인하수처리시설의 설치 및 운영에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

2.2. 건축허가·신고

2.2.1. 허가 또는 신고

증축·대수선 허가

증축·대수선의 허가

▪ 주택을 증축하거나 대수선하려는 사람은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).

위반 시 제재

▪ 허가를 받지 않고, ① 도시지역에서 건축물을 건축·대수선 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해지며, ② 도시지역 밖에서 건축물을 건축·대수선 한 건축주 및 공사시공자는 2년

이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항 및 제110조제1호).

> ※ 증축·대수선의 허가 시 신청절차, 인·허가 의제사항, 취소 및 제한 등에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

증축·대수선 신고

증축·대수선 신고 대상

▪ 「건축법」 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 다음에서 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조제2항 참조).

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축

※ 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정합니다.

2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

3. 주요구조부의 해체가 없는 등 다음과 같은 대수선

- 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

신고 수리 및 착공

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지해야 합니다. 다만, 「건축법」 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지해야 합니다(「건축법」 제14조제3항 참조).

▪ 신고를 한 사람이 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 신고의 효력은 없어집니다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제14조제5항).

▪ 「건축법」 제14조에 따라 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 허가권자에게 공사계획을 신고해야 합니다(「건축법」 제21조제1항).

허가·신고사항의 변경

변경허가 또는 변경신고

▪ 건축주가 「건축법」 제11조나 「건축법」 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면

변경하기 전에 다음의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「건축법」 제16조제1항 본문 및 「건축법 시행령」 제12조제1항).

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것
2. 「건축법」 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대해서는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 위 1.에도 불구하고 신고할 것
3. 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자를 변경하는 경우에는 신고할 것

▪ 위 규정에 따른 허가나 신고사항의 변경에 관해서는 「건축법 시행령」 제9조를 준용합니다(「건축법 시행령」 제12조제4항).

▪ 허가 사항의 변경허가에 관해서는 「건축법」 제11조제5항 및 제6항을 준용합니다(「건축법」 제16조제3항).

변경 허가 또는 신고가 불필요한 경우

▪ 증축·대수선 또는 용도변경에 해당하지 않는 변경의 경우에는 허가 또는 신고를 하지 않아도 됩니다(「건축법」 제16조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제12조제2항 참조).

사용승인 신청 시 일괄 신고가 가능한 경우

▪ 「건축법」 제16조제1항 본문에 따른 허가나 신고사항 중 다음 사항의 변경은 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 허가권자에게 일괄해서 신고할 수 있습니다(「건축법」 제16조제2항 및 「건축법 시행령」 제12조제3항 참조).

1. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 아니하면서 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하인 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 경우

   가. 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하일 것

   나. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치 변경범위가 1미터 이내일 것

   다. 「건축법」 제14조제1항에 따라 신고를 하면 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 보는 규모에서 건축허가를 받아야 하는 규모로의 변경이 아닐 것
2. 건축물의 동수나 층수를 변경하지 않으면서 변경되는 부분이 연면적 합계의 10분의 1 이하인 경우(연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물은 각 층의 바닥면적이 50제곱미터 이하의 범위에서 변경되는 경우만 해당). 다만, 「건축법 시행령」 제12조제3항제4호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당합니다.
3. 대수선에 해당하는 경우
4. 건축물의 층수를 변경하지 않으면서 변경되는 부분의 높이가 1미터 이하이거나 전체 높이의 10분의 1 이하인 경우. 다만, 변경되는 부분이 「건축법 시행령」 제12조제3항제1호 본문, 제2호 본문 및 제5호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당합니다.
5. 허가를 받거나 신고를 하고 건축 중인 부분의 위치가 1미터 이내에서 변경되는 경우. 다만, 변경되는 부분이 「건축법 시행령」 제12조제3항제1호 본문, 제2호 본문 및 제4호 본문에 따른 범위의 변경인 경우만 해당합니다.

위반 시 제재

▪ 변경신고 기준을 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

▪ 위에 따른 신고 또는 신청을 하지 않거나 거짓으로 신고하거나 신청한 사람은 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

건축허가·신고 수수료의 납부

수수료 납부

▪ 「건축법」 제11조(건축허가), 「건축법」 제14조(건축신고) 및 제16조(허가와 신고사항의 변경)에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 사람은 다음의 범위에서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 수수료를 허가권자나 신고수리자에게 납부해야 합니다. 다만 재해복구를 위한 건축물의 건축은 제외됩니다(「건축법」 제17조, 「건축법 시행규칙」 제10조제1항 및 별표 4 참조).

연면적 합계	금 액
200제곱미터 미만	단독주택: 2천7백원 이상 4천원 이하
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택: 4천원 이상 6천원 이하
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	3만4천원 이상 5만4천원 이하
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	6만8천원 이상 10만원 이하
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	13만5천원 이상 20만원 이하
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27만원 이상 41만원 이하
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	54만원 이상 81만원 이하
30만제곱미터 이상	108만원 이상 162만원 이하
※ 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용됩니다.	

※ 해당 지역의 조례는 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인할 수 있습니다.

건축허가의 제한

제한사유

▪ 국토교통부장관은 국토관리를 위해서 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산의 보전, 환경보전 또는 국민경제를 위해서 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있으며, 이 경우 국토교통부장관이 건축허가나 건축허가를 받은 건축물의 착공을 제한하려는 경우에는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「건축법」 제18조제1항 및 제3항).

▪ 특별시장·광역시장·시·도지사는 지역계획이나 도시계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있으며, 이 경우 시·도지사는 건축허가나 건축허가를 받은 건축물의 착공을

제한하려는 경우에는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 합니다(「건축법」 제18조제2항 및 제3항).

※ 특별시장·광역시장·도지사가 시장·군수·구청장의 건축허가나 건축물의 착공을 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고해야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있습니다(「건축법」 제18조제5항).

제한기간

▪ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 합니다. 다만, 1회에 한해서 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제18조제4항).

제한목적 등의 공고

▪ 국토교통부장관이나 특별시장·광역시장·도지사는 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한 목적·기간, 대상 건축물의 용도와 대상 구역의 위치·면적·경계 등을 상세하게 정해서 허가권자에게 통보해야 하며, 통보를 받은 허가권자는 지체 없이 이를 공고해야 합니다(「건축법」 제18조제5항).

건축물 해체 허가 및 신고

해체 절차

▪ 관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 본문).

> ※ “해체”란 “건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것”을 말합니다(「건축물관리법」 제2조제7호).

허가 대상 여부와 신고 대상 여부 구분

▪ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식의 건축물 해체신고서를 허가권자에게 제출하여 신고를 하면 허가를 받은 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제30조제1항 단서, 「건축물관리법 시행령」 제21조제1항, 제2항 및 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식 참조).

1. 「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 아니하고 건축물의 일부를 해체하는 경우
2. 다음에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

   가. 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

   나. 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

   다. 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물
3. 「건축법」 제14조제1항제1호 또는 제3호에 따른 건축물
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물(이 경우 해당 건축물의 일부가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용)

5. 그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

▪ 「건축물관리법」 제30조제1항 단서에도 불구하고 건축물의 관리자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우, 허가권자의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제2항).

1. 해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우
2. 해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우
3. 그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

해체 전 안전조치 및 계획 수립

▪ 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서에 제4항에 따라 작성되거나 제5항에 따라 검토된 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제3항).

▪ 허가권자는 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식의 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 주택 또는 주택에 사용된 자재에 석면이 함유되어 있는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 지체 없이 다음의 각 사람에게 해당 사실을 통보해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 및 「건축물관리법 시행령」 제21조제3항 및 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식 참조).

- 「산업안전보건법」 제119조제4항 및 「산업안전보건법 시행령」 제115조제1항제33호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동관서의 장
- 「폐기물관리법」 제17조제5항, 「폐기물관리법 시행령」 제37조제1항제2호가목 및 제2항제1호에 따라 서류를 확인하는 시·도지사, 유역환경청장 또는 지방환경청장

▪ 해체 허가를 받으려는 사람이 허가권자에게 제출하는 해체계획서는 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 「건축물관리법」과 「건축물관리법」에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령을 준수하여 작성하고 서명날인해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제4항).

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따른 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「기술사법」 제6조에 따라 기술사사무소를 개설등록한 자로서 건축구조 등 「건축물관리법 시행령」으로 정하는 직무범위를 등록한 자

▪ 해체 허가를 받은 건축물의 해체공사에 착수하려는 관리자는 「건축물관리법 시행규칙」 별지 제6호의2서식의 건축물 해체공사 착공신고서와 다음의 서류를 첨부하여 허가권자에게 착공신고를 해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항 본문 및 「건축물관리법 시행규칙」 제12조의2 및 별지 제6호의3 참조).

- 해체공사계약서(해체공사를 수행하는 자가 해체공사를 하도급한 경우에는 하도급계약서를 포함함) 사본
- 해체공사감리계약서 사본
- 「건축물관리법」 제30조제2항에 따른 해체계획서 또는 안전관리계획의 내용이 변경된 경우에는 그 사본

※ 다만, 「건축물관리법」 제30조제1항에 따라 건축물의 해체신고를 한 경우 해체공사 착공신고 대상에서 제외됩니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항 단서).

위반 시 제재

▪ 건축물 해체 허가·신고 관련 위반행위와 처벌 및 제재는 다음과 같습니다.

위반행위	처벌 및 제재(근거법령)
건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제51조제1항제9호)
건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 하여 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자	무기 또는 1년 이상의 징역 (「건축물관리법」 제51조제1항제9호 및 제51조제2항)
건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제51조의2제1호)
건축물의 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자	10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제51조제1항제10호)
건축물의 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 하여 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자	무기 또는 1년 이상의 징역 (「건축물관리법」 제51조제1항제10호 및 제51조제2항)
건축물 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 해체작업을 실시한 자	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제52조제7호)
해체계획서를 부실하게 작성하거나 「건축물관리법」 또는 관계 법령을 위반하여 작성한 자	2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제51조의2제2호)
「건축물관리법」 제30조제4항에 해당하는 자가 작성하지 않은 해체계획서를 허가권자에게 제출한 자	1천만원 이하의 과태료 (「건축물관리법」 제54조제2항제8호)
해체공사의 착공신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체공사의 착공신고를 하고 해체작업을 실시한 자	1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (「건축물관리법」 제52조제9호)

해체 시 유의사항

건축물 주변조사

▪ 건축물의 해체계획서를 작성하려는 경우에는 인접 건축물 및 주변 시설물의 영향 유·무를 판단하기 위하여 다음의 사항을 사전에 조사해야 합니다(「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제5조제1항).

1. 인접 건축물 현재 용도 및 높이, 구조형식 등
2. 인접 건축물과 해체 대상건축물과 이격거리

3. 옹벽이나 사면 유·무

4. 접속도로 폭, 출입구 및 보도 위치, 주변의 버스정류장·도시철도 역사 출입구·횡단보도와의 이격거리 등

5. 주변보행자 통행과 차량 이동상태

6. 부지 내 공지 유·무, 해체용 기계설비의 위치, 해체잔재 임시 보관 장소

7. 가공 고압선 유·무 등

8. 그 밖에 해체공사로 인하여 주변 시설물에 영향을 미치는 사항

해체공사 시 인접건축물 안전관리대책

▪ 해체공사에 따른 인접건축물 안전관리대책은 다음의 사항을 포함해야 합니다(「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제16조).

1. 해체공사 단계별 위험요인에 따른 안전대책 제시

2. 해당 현장과 인접건축물의 거리 등을 명기한 도면

3. 지하층 해체에 따른 지반영향에 대한 검토 결과

4. 그 밖에 현장 조건에 따라 추가해야 하는 사항

소음·진동 및 비산먼지 저감대책 수립

▪ 건축물 파쇄 및 낙하 등 해체공사 중 발생하는 소음·진동을 최소화 할 수 있도록 다음의 내용을 포함한 소음·진동 및 비산먼지 저감대책을 수립해야 합니다(「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제18조).

1. 공사 시행 전 소음발생 정도를 「소음·진동관리법 시행규칙」 제20조제3항에 따른 생활소음·진동의 규제기준에 따라 장비운용 계획

2. 건축물 파쇄 시 저소음·저진동 공법 계획

3. 잔재물 투하에 의한 소음·진동저감 방안

4. 건축물 해체 시 살수계획 수립

해체물 처리계획 작성

▪ 해체 폐기물 분리 및 처리를 위해 다음의 내용을 포함한 해체물 처리계획을 작성해야 합니다(「건축물 해체계획서의 작성 및 감리업무 등에 관한 기준」 제19조).

1. 「폐기물관리법」 제17조에 따른 사업장 폐기물배출자의 의무 등 이행계획

2. 폐기물 분쇄, 소각, 매립 등 구분 배출

3. 잔재물 등 발생 폐기물에 대한 보관, 수집·운반 및 처리 계획

4. 해체공사 폐기물 최종 처리상태 확인

5. 관리번호, 폐기물 종류 확인, 인계서 등 기록관리 유지

2.2.2. 위반건축물에 대한 조치

허가·승인의 취소 등

허가·승인의 취소 및 시정명령

▪ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)은 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 「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 정해서 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한이나 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제79조제1항).

▪ 허가권자는 위 규정에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위 규정에 따른 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대해서는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 요청할 수 있습니다. 다만, 허가권자가 기간을 정해서 그 사용 또는 영업이나 그 밖의 행위를 허용한 주택은 그렇지 않습니다(「건축법」 제79조제2항).

※ 허가권자가 시정명령을 하는 경우에는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조에 따른 사항을 기재 및 표시해야 합니다(「건축법」 제79조제4항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조).

이행강제금

위반건축물에 대한 이행강제금 부과

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

반복 위반 시 추가 제재

▪ 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 「건축법」 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 합니다(「건축법」 제80조제6항).

금액 산정

▪ 건축물이 「건축법」 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 다음의 비율을 곱한 금액을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항제1호 및 「건축법 시행령」 제115조의3제1항 참조).

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90
3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100
4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

※ 다만, 건축조례로 위 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 합니다(「건축법 시행령」 제115조의3제1항 단서 참조).

▪ 건축물이 「건축법」 제80조제1항제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에

적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 별표 15로 정하는 금액을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항제2호 참조).

▪ 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 「건축법 시행령」으로 정하는 경우에는 해당 금액을 100분의 100의 범위에서 가중할 수 있습니다(「건축법」 제80조제2항, 「건축법 시행령」 제115조의3제2항).

※ 이행강제금의 탄력적 운영 및 감경에 관한 더 자세한 내용은 「건축법」 제80조, 제80조의2 및 「건축법 시행령」 제115조의2부터 제115조의4까지에서 확인할 수 있습니다.

※ 이행강제금 부과처분에 대한 이의제기에 관한 내용은 이 사이트 『행정심판』 및 『행정소송』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

2.3. 공사의 착수

2.3.1. 착공신고 등

착공신고

공사계획 신고

▪ 「건축법」 제11조, 제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 허가권자에게 공사계획을 신고해야 합니다(「건축법」 제21조제1항).

착공신고 제출서류

▪ 「건축법」 제11조 및 제14조에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 착공신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제13호서식, 전자문서로 된 신고서를 포함)에 다음의 서류 및 도서를 첨부해서 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법」 제21조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제14조제1항).

1. 「건축법」 제15조에 따른 건축관계자 상호 간의 계약서 사본(해당 사항이 있는 경우만 해당)
2. 「건축법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서. 다만, 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가 또는 신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경사항을 반영한 설계도서를 제출함.
3. 「건축법」 제25조제11항에 따른 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우에만 해당)
4. 「건축사법 시행령」 제21조제2항에 따라 제출받은 보험증서 또는 공제증서의 사본

착공 시기 및 절차

▪ 위 규정에 따라 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당)와 공사시공자가 신고서에 함께 서명해야 합니다. 이 경우 공사감리자는 「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당합니다(「건축법」 제21조제2항).

※ "공사감리자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함)으로 「건축법」으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제15호).

※ "공사시공자"란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말합니다(「건축법」

제2조제1항제16호).

착수시기의 연기

▪ 건축주는 허가받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사착수시기를 연장할 수 있으며, 연기하려는 경우에는 「건축법 시행규칙」 별지 제14호서식의 착공연기신청서(전자문서로 된 신청서를 포함함)를 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제14조제2항).

위반 시 제재

▪ 착공신고를 하지 않거나 거짓으로 신고하면 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호 참조).

연면적에 따른 시공자 제한

제한 기준

▪ 건축주는 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대수선에 관한 건설공사는 건설사업자가 시공하게 해야 합니다(「건축법」 제21조제5항, 「건설산업기본법」 제41조제1항제1호, 제2호 및 「건설산업기본법 시행령」 제36조제1항).

- 연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물
- 연면적이 200제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목의 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외함)

위반 시 제재

▪ 시공자 제한에 관한 사항을 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

건축물 석면의 제거·처리

석면의 제거·처리 후 건축

▪ 석면이 함유된 건축물을 증축 또는 대수선하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 증축 또는 대수선해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제24조의2 참조).

2.3.2. 안전 및 환경 관리 조치

위험 발생의 방지 조치 등

굴착 부분의 안전조치

▪ 공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위해서 토지를 굴착·절토(切土)·매립(埋立) 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에는 다음에 따라 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시해야 합니다(「건축법」 제41조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제26조제1항).

1. 지하에 묻은 수도관·하수도관·가스관 또는 케이블 등이 토지굴착으로 인해서 파손되지 않도록 할 것
2. 건축물 및 공작물에 근접하여 토지를 굴착하는 경우에는 그 건축물 및 공작물의 기초 또는 지반의 구조내력의 약화를 방지하고 급격한 배수를 피하는 등 토지의 붕괴에 의한 위해를 방지하도록 할 것

3. 토지를 깊이 1.5미터 이상 굴착하는 경우에는 그 경사도가 다음에 따른 비율 이하이거나 주변상황에 비추어 위해방지에 지장이 없다고 인정되는 경우를 제외하고는 토압에 대해서 안전한 구조의 흙막이를 설치할 것

4. 굴착공사 및 흙막이 공사의 시공 중에는 항상 점검을 하여 흙막이의 보강, 적절한 배수조치 등 안전상태를 유지하도록 하고, 흙막이판을 제거하는 경우에는 주변지반의 내려앉음을 방지하도록 할 것

▪ 허가권자는 위 규정을 위반한 사람에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제41조제2항).

지하 굴착 시 「민법」 규정의 배제

건축물의 건축 등을 위해서 지하를 굴착하는 경우에는 아래의 규정이 적용되지 않습니다. 다만, 필요한 안전조치를 하여 위해(危害)를 방지해야 합니다(「건축법」 제9조제1항).
「민법」 제244조제1항(지하시설 등에 대한 제한) ①우물을 파거나 용수, 하수 또는 오물 등을 저치할 지하시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상의 거리를 두어야 하며 저수지, 구거 또는 지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반 이상의 거리를 두어야 한다.

환경의 보전을 위한 조치

▪ 공사시공자는 성토부분·절토부분 또는 되메우기를 하지 않는 굴착부분의 비탈면으로서 「건축법 시행규칙」 제25조에 따른 옹벽을 설치하지 않는 부분에 대해서는 「건축법」 제41조제1항에 따라 다음의 환경보전을 위한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제41조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제26조제2항).

1. 배수를 위한 수로는 돌 또는 콘크리트를 사용해서 토양의 유실을 막을 수 있도록 할 것

2. 높이가 3미터를 넘는 경우에는 높이 3미터 이내마다 그 비탈면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 만들 것. 다만, 허가권자가 그 비탈면의 토질·경사도 등을 고려해서 붕괴의 우려가 없다고 인정하는 경우에는 그렇지 않습니다.

3. 비탈면에는 토양의 유실방지와 미관의 유지를 위해서 나무 또는 잔디를 심을 것. 다만, 나무 또는 잔디를 심는 것으로는 비탈면의 안전을 유지할 수 없는 경우에는 돌붙이기를 하거나 콘크리트블록격자 등의 구조물을 설치해야 합니다.

위반 시 제재

▪ 이를 위반해서 위험 발생의 방지조치 및 환경의 보전을 위한 조치를 하지 않은 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제5호).

대지의 안전을 위한 조치

배수 등 일반적 조치

▪ 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 안 되지만 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습(防濕)의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 됩니다(「건축법」 제40조제1항).

▪ 습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기나 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토(盛土), 지반 개량 등 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제40조제2항).

▪ 대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위해서 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크나 그 밖에 이와 유사한 시설을 해야 합니다(「건축법」 제40조제3항).

옹벽의 설치

▪ 손궤(損潰: 무너져 내림)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 다음에서 정하는 바에 따라 옹벽을 설치하거나 그 밖에

필요한 조치를 해야 합니다. 다만, 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사에 의해서 해당 토지의 구조안전이 확인된 경우는 그렇지 않습니다(「건축법」 제40조제4항 및 「건축법 시행규칙」 제25조).

1. 성토 또는 절토하는 부분의 경사도가 1:1.5 이상으로서 높이가 1미터 이상인 부분에는 옹벽을 설치할 것
2. 옹벽의 높이가 2미터 이상인 경우에는 이를 콘크리트구조로 할 것. 다만, 「건축법 시행규칙」 별표 6의 옹벽에 관한 기술적 기준에 적합한 경우에는 그렇지 않습니다.

※ 이를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제8호).

3. 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설 외의 구조물이 밖으로 튀어나오지 않을 것

※ 생활소음·진동이 발생하는 공사로서 특정공사를 시행하려는 자는 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 하며(「소음·진동관리법」 제22조 제1항), 이러한 특정공사의 사전신고 및 공사 소음·진동의 규제에 관한 내용은 이 사이트 『소음·진동』 콘텐츠의 <소음·진동 규제-생활 주변 소음·진동-생활(공사장 및 사업장 등)소음·진동>에서 확인할 수 있습니다.

2.3.3. 주택의 구조 및 재료 관련 제한

구조 관련 기준

구조안전 기준

▪ 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진이나 그 밖의 진동 및 충격 등에 대해서 안전한 구조를 가져야 합니다(「건축법」 제48조제1항).

▪ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따라 그 구조의 안전을 확인해야 합니다(「건축법」 제48조제2항 및 「건축법 시행령」 제32조제1항).

▪ 위에 따라 구조 안전을 확인한 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조안전의 확인 서류를 받아 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 합니다. 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외합니다(「건축법 시행령」 제32조제2항).

1. 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물의 경우에는 3층] 이상인 건축물
2. 연면적이 200제곱미터 이상(목구조 건축물의 경우에는 500제곱미터)인 건축물
3. 높이가 13미터 이상인 건축물
4. 처마높이가 9미터 이상인 건축물
5. 기둥과 기둥 사이의 거리가 10미터 이상인 건축물
6. 건축물의 용도 및 규모를 고려한 중요도가 높은 건축물로서 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제56조제2항으로 정하는 건축물
7. 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제56조제3항으로 정하는 것

8. 「건축법 시행령」 제2조제18호가목, 다목 및 라목의 건축물

9. 단독주택 및 공동주택

위반 시 제재

▪ 이를 위반한 설계자, 공사감리자, 공사시공자 및 「건축법」 제67조에 따른 관계전문기술자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제9호).

> ※ 구조의 계산
>
> 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조의 안전을 확인해야 하는 건축물의 구조계산은 「건축구조기준」에서 정하는 구조계산법에 따릅니다(「건축법」 제48조제3항 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제9조의2).

피난·주거성능 기준

대지 안의 피난 및 소화 통로

▪ 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지(공원, 광장이나 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위해서 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말함)로 통하는 통로를 단독주택의 경우 유효 너비 0.9미터 이상으로 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제41조제1항제1호가목).

차면시설

▪ 경계로부터 2미터 이내의 거리에서 이웃 주택의 내부를 관망할 수 있는 창이나 마루를 설치하는 경우에는 적당한 차면시설을 해야 합니다(「민법」 제243조).

거실의 방습·채광·환기

▪ 건축물의 최하층에 있는 거실의 바닥이 목조인 경우에는 바닥의 높이를 지표면으로부터 45센티미터 이상으로 해야 합니다. 다만, 방습을 위한 조치를 하는 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법」 제49조제2항, 「건축법 시행령」 제52조제1호 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제18조제1항).

▪ 단독주택의 거실에는 채광을 위한 창문 등이나 설비를 설치해야 하는데, 채광을 위해서 설치하는 창문 등의 면적은 그 거실의 바닥면적의 10분의 1 이상이어야 합니다(「건축법」 제49조제2항, 「건축법 시행령」 제51조제1항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제1항 본문).

※ 다만, 거실의 용도에 따라 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 별표 1의3에 따른 조도 이상의 조명장치를 설치하는 경우에는 그렇지 않습니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제1항 단서).

▪ 단독주택의 거실에는 환기를 위한 창문 등이나 설비를 설치해야 하는데, 환기를 위해서 설치하는 창문 등의 면적은 그 거실의 바닥면적의 20분의 1 이상이어야 합니다(「건축법」 제49조제2항, 「건축법 시행령」 제51조제1항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제2항 본문).

※ 다만, 기계환기장치 및 중앙관리방식의 공기조화설비를 설치하는 경우에는 그렇지 않습니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제2항 단서).

▪ 위 규정을 적용하는데 있어서 수시로 개방할 수 있는 미닫이로 구획된 2개의 거실은 이를 1개의 거실로 봅니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제3항).

계단·복도 및 출입구

▪ 연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물에 설치하는 계단은 계단참, 난간, 유효높이, 단높이 및 단너비 등 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 정하는 기준에 적합해야 합니다(「건축법」 제49조제2항, 「건축법 시행령」 제48조제1항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조제1항).

소방관 진입창

▪ 건축물의 11층 이하의 층에는 소방관이 진입할 수 있는 창을 설치하고, 외부에서 주야간에 식별할 수 있는 표시를 해야 합니다(「건축법」 제49조제3항, 「건축법 시행령」 제51조제4항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제18조의2 참조).

다가구주택의 경계벽 및 바닥

▪ 단독주택 중 다가구주택의 각 가구 간 경계벽(「건축법 시행령」 제2조제14호 후단에 따라 거실·침실 등의 용도로 쓰지 않는 발코니 부분은 제외)에 설치하는 경계벽은 내화구조로 하고, 지붕밑 또는 바로 위층의 바닥판까지 닿게 해야 합니다(「건축법」 제49조제4항, 「건축법 시행령」 제53조제1항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제1항).

▪ 위 규정에 따른 경계벽은 소리를 차단하는데 장애가 되는 부분이 없도록 다음 어느 하나에 해당하는 구조로 해야 합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항 본문).

1. 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조로서 두께가 10센티미터 이상인 것
2. 무근콘크리트조 또는 석조로서 두께가 10센티미터(시멘트모르타르·회반죽 또는 석고플라스터의 바름두께를 포함한다)이상인 것
3. 콘크리트블록조 또는 벽돌조로서 두께가 19센티미터 이상인 것
4. 위 1. 부터 3. 외에 국토교통부장관이 정해서 고시하는 기준에 따라 국토교통부장관이 지정하는 자 또는 한국건설기술연구원장이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인된 것
5. 한국건설기술연구원장이 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제27조제1항에 따라 정한 인정기준에 따라 인정하는 것

※ 다만, 다가구주택의 세대 간의 경계벽인 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제14조에 정하는 바에 따릅니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제2항 단서).

▪ 단독주택 중 다가구주택의 가구·세대 등 간 소음방지를 위한 바닥은 경량충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음을 말함)과 중량충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음을 말함)을 차단할 수 있는 구조로 해야 합니다(「건축법」 제49조제4항, 「건축법 시행령」 제53조제2항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조제3항).

방화·내화 및 재료 기준

방화구획 및 내화구조

▪ 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 것은 다음의 구조물로 구획(이하 "방화구획"이라 한다)해야 하지만, 단독주택에 대해서는 앞의 규정을 적용하지 않거나 그 사용에 지장이 없는 범위에서 완화되어 적용될 수 있습니다(「건축법」 제49조제2항, 「건축법 시행령」 제46조제1항 및

제2항제7호).

1. 내화구조로 된 바닥 및 벽
2. 「건축법 시행령」 제64조제1호·제2호에 따른 방화문 또는 자동방화셔터(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조에서 정하는 기준에 적합한 것을 말함)

▪ 다음 어느 하나에 해당하는 건축물(제2호에 해당하는 건축물로서 2층 이하인 건축물은 지하층 부분만 해당)의 주요구조부와 지붕은 내화구조로 해야 합니다(「건축법」 제50조제1항 본문 및 「건축법 시행령」 제56조제1항 본문).

1. 건축물의 2층이 단독주택 중 다중주택 및 다가구주택의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 건축물
2. 3층 이상인 건축물 및 지하층이 있는 건축물. 다만, 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외) 용도로 쓰는 건축물은 제외합니다.

▪ 다만, 연면적이 50제곱미터 이하인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마 밑면을 방화구조로 한 것은 그렇지 않습니다(「건축법 시행령」 제56조제1항 단서).

일반건축물의 방화벽

▪ 연면적 1천 제곱미터 이상인 건축물은 방화벽으로 구획하되, 각 구획된 바닥면적의 합계는 1천 제곱미터 미만이어야 합니다(「건축법」 제50조제2항 및 「건축법 시행령」 제57조제1항 본문).

※ 다만, 주요구조부가 내화구조이거나 불연재료인 건축물과 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외)의 용도로 쓰는 건축물의 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법 시행령」 제57조제1항 단서).

▪ 방화벽의 구조는 다음의 구조에 적합해야 합니다(「건축법」 제50조제2항, 「건축법 시행령」 제57조제2항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제21조제1항).

1. 내화구조로서 홀로 설 수 있는 구조일 것
2. 방화벽의 양쪽 끝과 윗쪽 끝을 건축물의 외벽면 및 지붕면으로부터 0.5미터 이상 튀어나오게 할 것
3. 방화벽에 설치하는 출입문의 너비 및 높이는 각각 2.5미터 이하로 하고, 해당 출입문에는 60분+ 방화문 또는 60분 방화문을 설치할 것

목조건축물의 방화벽

▪ 연면적 1천 제곱미터 이상인 목조 건축물의 구조는 그 외벽 및 처마밑의 연소할 우려가 있는 부분을 방화구조로 하되, 그 지붕은 불연재료로 해야 합니다(「건축법」 제50조제2항, 「건축법 시행령」 제57조제3항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제22조제1항).

> ※ “연소할 우려가 있는 부분”이란 인접대지경계선·도로중심선 또는 동일한 대지안에 있는 2동 이상의 건축물(연면적의 합계가 500제곱미터 이하인 건축물은 이를 하나의 건축물로 봄) 상호의 외벽 간의 중심선으로부터 1층에 있어서는 3미터 이내, 2층 이상에 있어서는 5미터 이내의 거리에 있는 건축물의 각 부분을 말합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제22조제2항 본문).

※ 다만, 공원·광장·하천의 공지나 수면 또는 내화구조의 벽이나 그 밖에 이와 유사한 것에 접하는 부분을 제외합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제22조제2항 단서).

방화지구의 건축물

▪ 연면적 30제곱미터 미만인 단층 부속건축물로서 외벽 및 처마면이 내화구조 또는 불연재료로 된 것은 그 주요구조부 및 외벽을 내화구조로 하지 않을 수 있습니다(「건축법」 제51조제1항 및 「건축법 시행령」 제58조제1호).

2.4. 공사감리 및 분쟁해결

2.4.1. 공사감리 및 건축분쟁해결

건축물의 공사감리

공사감리 대상 및 공사감리자 지정 의무 등

▪ 건축주는 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외함)을 건축하는 경우와 「건축법 시행령」 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우에는 건축사를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외함)로 지정하여 공사감리를 하게 해야 합니다(「건축법」 제25조제1항 및 「건축법 시행령」 제19조제1항제1호).

※ 이를 위반해서 공사감리자를 지정하지 않고 공사를 하게 하면 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제4호가목).

허가·신고 유형에 따른 감리 범위

▪ 허가 대상 증축·대수선은 공사감리자 지정 대상이 될 수 있고, 신고 대상 건축물은 공사감리 대상에서 제외됩니다(「건축법」 제25조제1항 및 「건축법 시행령」 제19조제1항제1호).

공사감리자의 시정 및 공사중지 요청

▪ "공사감리자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함)으로 「건축법」으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대해서 지도·감독하는 사람을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제15호).

▪ 공사감리자는 공사감리를 할 때 「건축법」과 「건축법」에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청해야 하며, 공사시공자가 시정이나 재시공 요청에 따르지 아니하면 서면으로 그 건축공사를 중지하도록 요청할 수 있습니다. 이 경우 공사중지를 요청받은 공사시공자는 정당한 사유가 없으면 즉시 공사를 중지해야 합니다(「건축법」 제25조제3항).

공사감리자에 대한 부당한 불이익 금지

▪ 건축주나 공사시공자는 「건축법」 제25조제3항과 제4항에 따라 위반사항에 대한 시정이나 재시공을 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고한 공사감리자에게 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부하거나 지연시키는 등 불이익을 주어서는 안 됩니다(「건축법」 제25조제7항).

※ 이를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

건축분쟁 발생과 분쟁조정 등

건축분쟁전문위원회의 이용

▪ 건축 등과 관련된 다음의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위해 국토교통부에 건축분쟁전문위원회를 둡니다(「건축법」 제88조제1항).

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축 등으로 피해를 입은 인근주민(이하 “인근주민”이라 함) 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁

분쟁조정 등 절차

▪ 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(이하 “조정 등”이라 함)을 신청하려는 사람은 다음의 사항을 기재하고 서명·날인한 분쟁조정 등 신청서에 참고자료 또는 서류를 첨부해서 국토교통부에 설치된 건축분쟁전문위원회에 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)해야 합니다(「건축법」 제92조제1항, 「건축법 시행령」 제119조의4제1항 및 「건축법 시행규칙」 제43조의3제1항).

1. 신청인의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소
2. 당사자의 성명(법인인 경우에는 명칭) 및 주소[여러 사람이 공동으로 조정 등의 당사자가 될 때에는 그 중에서 3명 이하의 대표자를 선정할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제119조의5제1항)].
3. 대리인을 선임한 경우에는 대리인의 성명 및 주소[당사자는 ① 당사자의 배우자, 직계존·비속 또는 형제자매, ② 당사자인 법인의 임직원, ③ 변호사를 대리인으로 선임할 수 있습니다(「건축법」 제91조제1항)].
4. 분쟁의 조정 등을 받으려는 사항
5. 분쟁이 발생하게 된 사유와 당사자 간의 교섭경과
6. 신청연월일

※ 위의 경우 증거자료 또는 서류가 있으면 그 원본 또는 사본을 분쟁조정 등 신청서에 첨부해서 제출할 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제43조의3제2항).

▪ 조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이 하며, 재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로 합니다(「건축법」 제92조제2항).

분쟁조정 등의 기간

▪ 건축분쟁전문위원회는 당사자의 조정신청을 받으면 60일 이내에, 재정신청을 받으면 120일 이내에 절차를 마쳐야 하지만 부득이한 사정이 있으면 건축분쟁전문위원회의 의결로 기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제92조제3항).

분쟁조정 등의 거부와 중지

▪ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위해 방지를 위해서 긴급한 상황이거나 그 밖에 특별한 사유가 없으면 조정 등의 신청이 있다는 이유만으로 해당 공사를 중지하게 해서는 안 됩니다(「건축법」 제93조제3항).

조정의 효력

▪ 조정위원회는 「건축법」 제95조제3항에 따라 조정안을 작성하면 지체 없이 각 당사자에게 조정안을 제시해야 하며, 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 알려야 합니다(「건축법」 제96조제1항 및 제2항).

▪ 조정위원회는 당사자가 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성해야 하며, 조정위원과 각 당사자가 이에 기명날인하면 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖습니다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그렇지 않습니다(「건축법」 제96조제3항 및 제4항).

재정의 효력

▪ 재정위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 건축물의 건축 등의 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 않거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖습니다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그렇지 않습니다(「건축법」 제99조).

비용부담

▪ 분쟁의 조정 등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 부담해야 합니다. 다만, 당사자 간에 비용부담에 대해서 합의가 되지 않으면 조정위원회나 재정위원회에서 부담비율을 정합니다(「건축법」 제102조제1항).

3. 증축·대수선 완료 후 절차

3.1. 사용승인

3.1.1. 주택의 사용승인

사용승인

사용승인 신청절차

▪ 건축주가 「건축법」 제11조, 「건축법」 제14조 및 「건축법」 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료(하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함함)한 후 그 건축물의 사용승인을 받으려는 자는 다음의 서류를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제22조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제1항 참조).

사용승인 신청 서류

1. 「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우: 공사감리완료보고서
2. 「건축법」 제11조, 제14조 또는 제16조에 따라 허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우: 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서
3. 「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 하여 건축한 건축물: 배치 및 평면이 표시된 현황도면
4. 「건축법」 제22조제4항에 따른 사용승인을 받기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우에 한함)
5. 「건축법」 제25조제11항에 따라 감리비용을 지불하였음을 증명하는 서류(해당 사항이 있는 경우에 한함)
6. 「건축법」 제48조의3제1항에 따라 내진능력을 공개해야 하는 건축물인 경우에는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 전단에 해당하는 경우로 한정함)
7. 사용승인을 신청할 건축물이 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설(「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제2조제2호에 따른 것으로 한정함)인 경우에는 다음의 서류

가. 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조제1항제9호의3에 따른 내용(분양받은 자의 서명이나 날인이 들어간 「건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식의 생활숙박시설 관련 확인서를 포함함)의 사본

나. 분양계약서 등 분양계약이 「공중위생관리법 시행규칙」 별표 1 II 제1호에 따른 숙박업의 시설 및 설비기준에 적합함을 증명하는 서류의 사본

8. 「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식의 (임시)사용승인 신청서

※ 위에 따른 신청을 받은 허가권자는 해당 건축물이 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제44조제2항 본문에 따라 액화석유가스의 사용시설에 대한 완성검사를 받아야 할 건축물인 경우에는 행정정보의 공동이용을 통해 액화석유가스 완성검사 증명서를 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않은 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제16조제2항).

사용승인 신청절차

▪ 허가권자는 사용승인신청을 받은 경우 7일 이내에 다음의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대해서는 사용승인서(「건축법 시행규칙」 별지 제18호서식)를 내주어야 합니다(「건축법」 제22조제2항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제16조제3항).

1. 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

3. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조제4항에 따른 분양계약이 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업 신고의 시설 및 설비기준에 적합한 내용으로 체결되었는지의 여부(「건축법 시행규칙」으로 정하는 숙박시설에 한정함)

※ 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(「건축법 시행규칙」으로 정하는 숙박시설은 제외함)은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 내줄 수 있습니다(「건축법」 제22조제2항 단서).

> ※ 해당 지역의 조례는 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인할 수 있습니다.

위반 시 제재

▪ 사용승인 신청을 하지 않거나 거짓으로 신청하면 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

임시사용승인

임시사용승인 가능 여부

▪ 건축주는 다음 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없습니다(「건축법」 제22조제3항, 「건축법 시행령」 제17조제2항·제3항·제4항 및 「건축법 시행규칙」 제17조제2항).

1. 허가권자가 7일 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 「건축법 시행규칙」 제17조제3항에서 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정해서 다음에서 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우

   가. 건축주는 「건축법」 제22조제3항제2호에 따라 사용승인서를 받기 전에 공사가 완료된 부분에 대한 임시사용의 승인을 받으려는 경우에는 임시사용승인신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함)해야 합니다.

   나. 허가권자는 임시사용승인신청서를 접수한 경우에는 공사가 완료된 부분이 2.에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시사용을 승인할 수 있으며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있습니다.

   다. 임시사용승인의 기간은 2년 이내로 하지만, 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 인해서 공사기간이 긴 건축물에 대해서는 그 기간을 연장할 수 있습니다.

▪ 허가권자는 위 규정에 따른 임시사용승인신청을 받은 경우에는 해당 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 「건축법 시행규칙」 별지 제19호서식의 임시사용승인서를 신청인에게 교부해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제17조제4항).

위반 시 제재

▪ 이를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억 원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

사용승인 등의 의제

사용승인·준공검사 또는 등록신청 등의 의제

▪ 건축주가 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 봅니다(「건축법」 제22조제4항).

1. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 「하수도법」 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청
3. 「승강기 안전관리법」 제28조에 따른 승강기 설치검사
4. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사
5. 「전기사업법」 제63조 및 「전기안전관리법」 제9조에 따른 전기설비의 사용전검사
6. 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사
7. 「기계설비법」 제15조에 따른 기계설비의 사용 전 검사
8. 「도로법」 제62조제2항에 따른 도로점용 공사의 준공확인
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시계획시설사업의 준공검사
11. 「물환경보전법」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
12. 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

사용승인 후 확인사항

건축물대장 반영 여부 확인

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 사용승인서를 내준 경우 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관해야 합니다(「건축법」 제38조제1항).

실제 시공내용과 공부상 현황 일치 여부 점검

▪ 사용승인 후에는 증축·대수선된 부분이 건축물대장 등 공부상 현황에 반영되었는지 확인합니다(「건축법」 제22조 및 제38조 참조).

3.2. 용도변경

3.2.1. 주택의 용도변경

용도변경 허가·신고

허가 및 신고 대상

▪ 주택인 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 해야 합니다(「건축법」 제19조제1항).

▪ 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 주택의 용도를 변경하려는 사람은 다음의 구분에 따라

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항 참조).

1. 허가 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
2. 신고 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

허가 및 신고 절차

▪ ① 용도변경 허가를 받으려는 사람은 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서에, ② 용도변경의 신고를 하려는 사람은 건축·대수선·용도변경 (변경) 신고서에 다음의 서류를 첨부해서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제19조제2항, 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항, 별지 제1호의4서식 및 별지 제6호서식 참조).

1. 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도
2. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

위반 시 제재

도시지역에서 위반한 경우

▪ 이를 위반해서 도시지역에서 건축물을 용도변경 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해지며, 징역과 벌금이 병과(倂科)될 수 있습니다(「건축법」 제108조).

도시지역 밖에서 위반한 경우

▪ 이를 위반해서 도시지역 밖에서 건축물을 용도변경 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호).

> ※ 용도변경 방법 및 절차 등에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『용도변경』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.3. 취득세 납부 및 건축물 등기

3.3.1. 취득세 납부

취득세의 납부

취득세 부과 대상

▪ "취득세"란 과세물건을 취득하는 때에 납세의무가 성립되는 보통세를 말하며, 취득세는 부동산(토지 및 건물)을 취득한 자에게 해당 취득물건 소재의 지방자치단체에서 부과합니다(「지방세기본법」 제7조제2항제1호 및 제34조제1항제1호, 「지방세법」 제7조제1항 및 제3조 참조).

> ※ "취득"이란 매매, 교환, 상속, 증여, 기부, 법인에 대한 현물출자, 건축, 개수(改修), 공유수면의 매립, 간척에 의한 토지의 조성 등과 그 밖에 이와 유사한 취득으로서 원시취득, 승계취득 또는 유상·무상의

> 모든 취득을 말합니다(「지방세법」 제6조제1호).

취득세의 과세표준 및 세율

▪ 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 합니다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조).

▪ 부동산에 대한 취득세는 「지방세법」 제10조부터 제10조의7까지에 따른 과세표준에 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항).

▪ 원시취득의 경우 표준세율은 1천분의 28입니다(「지방세법」 제11조제1항제3호 참조).

▪ 고급주택에 해당하는 건축물을 취득하는 경우(고급주택을 구분해서 그 일부를 취득하는 경우를 포함함)의 취득세는 위 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다. 이 경우 고급주택에 부속된 토지의 경계가 명확하지 않을 때는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 봅니다(「지방세법」 제13조제5항제3호 참조).

> ※ "고급주택"이란 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 다음의 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 다음에서 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지를 말합니다(「지방세법」 제13조제5항제3호 및 「지방세법 시행령」 제28조제4항).
>
> 1. 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말함. 이하 같음)의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외함)이 331제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
> 2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
> 3. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외함)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외함)
> 4. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외함)
>
> ※ 다만, 위 1.부터 3.까지에 따른 주거용 건축물과 그 부속토지는 「지방세법」 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우로 한정합니다.

▪ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 「지방세법」 제11조에 따른 세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

취득세의 신고 및 납부

▪ 취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일[무상취득(상속은 제외함) 또는 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여로 인한 취득의 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 「지방세법」 제11조부터 제13조까지, 제13조의2, 제13조의3, 제14조 및 제15조의 세율을 적용하여 산출한 세액을 다음에

따라 신고하고 납부해야 합니다(「지방세법」 제20조제1항).

취득세 신고 방법

취득세를 신고하려는 자는 취득세신고서(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식, 주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함함)에 1.의 서류 및 2.부터 6.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부
3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부
4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부
5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부
6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

※ 위에 따른 취득세의 납부는 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)에 따릅니다(「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

과세 실무상 검토사항

면적 증가분의 반영

▪ 증축은 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것이므로, 증축 후 건축물대장 반영 내용과 취득세 과세자료가 연결될 수 있습니다(「건축법 시행령」 제2조제1항제2호, 「건축법」 제38조, 「지방세법」 제6조, 제7조 참조).

무허가 부분과 세무상 문제

▪ 기존 건축물 또는 증축 부분에 무허가·위반 부분이 있는 경우에도 사실상 취득이나 과세대상 해당 여부가 문제될 수 있으며, 「건축법」 상 위반건축물 조치와 별도로 지방세 문제가 발생할 수 있습니다(「건축법」 제79조, 「지방세법」 제7조 참조).

지방정부 확인 필요 사항

▪ 취득세 과세표준, 시가표준액, 신고·납부 기한 및 증축분 반영 여부는 관할 지방자치단체 확인이 필요합니다(「지방세법」 제4조, 제20조 참조).

※ 취득세 세율 및 가산세 등에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠의 <부동산 매매계약 후 처리사항-각종 세금 납부하기-매수인이 부담하는 세금>에서 확인할 수 있습니다.

3.3.2. 건축물대장 및 변경등기

건축물대장 정리

변경된 현황의 반영

▪ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 건축물의 증축·개축·재축·이전·대수선 및 용도변경에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항이 변경된 경우에 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비해야 한다(「건축법」 제38조제1항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제3조제1호 참조).

건물의 변경등기

등기의 의의

▪ 등기는 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권의 설정·보존·이전·변경·처분의 제한 또는 소멸에 대해서 합니다(「부동산등기법」 제3조).

▪ 건물의 분할, 구분, 합병이 있는 경우와 「부동산등기법」 제40조의 등기사항에 변경이 있는 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제41조제1항).

관할 등기소

▪ 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원(支院) 또는 등기소(이하 “등기소”라 함)에서 담당 합니다(「부동산등기법」 제7조제1항).

▪ 부동산이 여러 등기소의 관할 구역에 걸쳐 있을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 각 등기소를 관할하는 상급법원의 장이 관할 등기소를 지정합니다(「부동산등기법」 제7조제2항).

등기 신청

등기 신청인
·부동산표시의 변경이나 경정(更正)의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제5항 및 제24조제1항). **1) 방문신청: 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함]나 법무사(법무사합동법인을 포함)인 경우에는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있습니다.** **2) 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 대법원규칙으로 정함)[「부동산등기법」 제24조제1항제2호]**

신청인이 제공해야 할 신청정보의 내용

·등기를 신청하는 경우에는 다음의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항 및 「부동산등기규칙」 제43조제1항).

1. 소재, 지번 및 건물번호. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 않습니다.
2. 건물의 종류, 구조와 면적. 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록합니다.
3. 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)
4. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소
5. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소
6. 등기원인과 그 연월일
7. 등기의 목적
8. 등기소의 표시
9. 신청연월일

·등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기규칙」 제43조에서 규정하는 사항 외에 취득세나 등록면허세 등 등기와 관련하여 납부해야 할 세액 및 과세표준액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 하며, 다른 법률에 의하여 부과된 의무사항이 있을 때에도 또한 같습니다(「부동산등기규칙」 제44조).

신청인이 제공해야 할 첨부정보

·등기를 신청하는 경우에는 다음의 정보를 그 신청정보와 함께 첨부정보로서 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항 및 「부동산등기규칙」 제46조제1항).

1. 등기원인을 증명하는 정보
2. 등기원인에 대하여 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보
3. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보
4. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보
5. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보
6. 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우로 한정)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보

·첨부정보가 「상업등기법」 제15조(「비송사건절차법」 제66조 및 제67조에 따라 준용되는 경우를 포함함)에 따른 등기사항증명정보로서 해당 법인의 본점(또는 주사무소) 또는 지점(또는 분사무소) 소재지와 부동산 소재지가 동일한 경우에는 그 제공을 생략할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제46조제5항).

·등기소에 제공해야 하는 첨부정보 중 법원행정처장이 지정하는 첨부정보는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보 공동이용을 통하여 등기관이 직접 확인하고 신청인에게는 해당 첨부정보를 제공한 것으로 봅니다. 다만, 그 첨부정보가 개인정보를 포함하고 있는 경우에는 그 정보주체의 동의가 있음을 증명하는 정보를 등기소에 제공한 경우에만 그 제공을 면제합니다(「부동산등기규칙」 제46조제6항).

※ 위 규정의 경우 등기신청이 접수된 이후에 행정기관의 시스템 장애, 행정정보 공동이용망의 장애 또는 등기소의 전산정보처리조직의 장애 등으로 인하여 등기관이 그 행정정보를 확인할 수 없는 경우에는 대법원예규로 정하는 방법에 따라 신청인에게 그 행정정보를 등기소에 제공할 것을 명할 수 있습니다(「부동산등기규칙」 제46조제7항).

·첨부정보가 외국어로 작성된 경우에는 그 번역문을 붙여야 합니다(「부동산등기규칙」 제46조제8항).

※ 건물의 소유권보존등기에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산등기』 콘텐츠의 <소유권 보존등기-건물 소유권 보존등기>에서 확인할 수 있습니다.

3.4. 주택의 관리 및 하자보수

3.4.1. 주택 및 대지의 유지·관리 의무

주택의 유지·관리

건축물의 유지관리 기준

▪ 주택의 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 「건축법」 상 대지·구조·피난·방화·설비·건축물의 높이 제한 등 건축기준과 「녹색건축물 조성 지원법」 상 녹색건축 관련 기준에 맞게 유지·관리해야 합니다(「건축물관리법」 제12조제1항 전단 참조).

※ 이 경우 「건축법」 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은

경우로 한정합니다(「건축물관리법」 제12조제1항 후단).

위반 시 제재

▪ 이를 위반한 주택의 관리자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축물관리법」 제52조제1호).

대지의 관리

대지의 분할 제한

▪ 주택이 있는 대지는 다음의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없습니다(「건축법」 제57조제1항).

1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 않는 지역: 60제곱미터

▪ 주택이 있는 대지는 분할 후에도 도로와의 관계, 건폐율·용적률, 대지 안의 공지, 높이 제한, 일조 기준 등 「건축법」상 주요 기준을 충족해야 하며, 분할로 인해 그 기준에 맞지 않게 되는 경우에는 분할할 수 없습니다(「건축법」 제57조제2항 참조).

※ 주택이 있는 대지의 분할 제한에도 불구하고 건축협정(「건축법」 제77조의6)이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있습니다(「건축법」 제57조제3항).

> ※ 법령의 배제
>
> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당됨)이 아닌 지역은 「건축법」 제57조를 적용하지 않습니다(「건축법」 제3조제2항).

> ※ 해당 지역의 조례는 국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규에서 확인할 수 있습니다.
>
> ※ 도시지역 및 도시지역 외 지구단위계획구역 여부 등을 확인하려면 국토교통부 토지이음(eum.go.kr)을 이용하거나 해당 시·군·구청 또는 정부24(www.gov.kr)에서 토지이용계획확인원 등본을 발급받아 확인할 수 있습니다.

3.4.2. 주택의 하자보수 및 손해배상청구

공사시공자가 「건설산업기본법」에 따른 건설사업자인 경우

수급인의 담보책임

▪ 수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한

날부터, 건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조 및 그 밖에 이와 유사한 구조로서 구조내력(構造耐力)에 해당하는 경우에는 10년, 그 밖의 경우에는 5년의 범위에서 공사의 종류별로 다음의 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있습니다(「건설산업기본법」 제28조제1항 및 「건설산업기본법 시행령」 별표 4).

수급인의 하자담보책임

1. 대형공공성 건축물이 아닌 건축물의 구조상 주요부분: 5년
2. 그 밖의 부분(전문공사에 해당하는 부분은 제외): 1년
3. 전문공사에 해당하는 부분

가. 실내건축: 1년
나. 토공: 2년
다. 미장·타일: 1년
라. 방수: 3년
마. 도장: 1년
바. 석공사·조적: 2년
사. 창호설치: 1년
아. 지붕: 3년
자. 판금: 1년
차. 철물(「건설산업기본법 시행령」 별표 4 제1호부터 제14호까지에 해당하는 철골은 제외): 2년
카. 철근콘크리트(「건설산업기본법 시행령」 별표 4 제1호부터 제14호까지에 해당하는 철근콘크리트는 제외): 3년
타. 급배수·공동구·지하저수조·냉난방·환기·공기조화·자동제어·가스·배연설비: 2년
파. 승강기 및 인양기기 설비: 3년
하. 보일러 설치: 1년
거. 타 및 하 외의 건물내 설비: 1년
너. 아스팔트 포장: 2년
더. 보링: 1년
러. 건축물 조립(건축물의 기둥 및 내력벽의 조립을 제외하며, 이는 「건설산업기본법 시행령」 별표 4 제14호에 따릅니다): 1년
머. 온실설치: 2년

※ 위 기간 중 둘 이상의 공종(工種)이 복합된 공사의 하자담보책임기간은 하자책임을 구분할 수 없는 경우를 제외하고는 각각의 세부 공종별 하자담보책임기간으로 합니다(「건설산업기본법 시행령」 별표 4 비고).

수급인의 책임 제한

▪ 수급인은 다음의 사유로 인해서 발생한 하자에 대해서는 위 규정에 불구하고 담보책임이 없습니다. 다만, 발주자가 제공한 재료 또는 지시가 부적당함을 알고도 그 사실을 발주자에게 알리지 않은 경우에는 담보책임이 있습니다(「건설산업기본법」 제28조제2항).

1. 발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등의 기준미달로 인하거나 재료의 성질로 인한 경우
2. 발주자의 지시에 따라 시공한 경우
3. 발주자가 건설공사의 목적물을 관계법령에 의한 내구연한 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우

하수급인의 담보책임 및 책임제한

▪ 하수급인의 담보책임 및 책임제한에 대해서는 수급인의 경우를 준용합니다(「건설산업기본법」 제28조제4항).

공사시공자가 「건설산업기본법」에 따른 건설사업자가 아닌 경우

수급인의 담보책임

▪ 완성된 목적물 또는 완성 전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정해서 그 하자의 보수를 청구할 수 있습니다. 그러나 하자가 중요하지 않은 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그렇지 않습니다(「민법」 제667조제1항).

▪ 도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있습니다(「민법」 제667조제2항).

※ 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방의 채무가 변제기에 있지 않은 경우를 제외하고는 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있으며, 쌍무계약의 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행해야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있습니다(「민법」 제667조제3항 및 제536조 참조).

도급인의 계약해제 제한

▪ 도급인이 완성된 목적물의 하자로 인해서 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있지만 건물에 대해서는 그렇지 않습니다(「민법」 제668조).

하자가 도급인이 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우

▪ 「민법」 제667조 및 제668조의 규정은 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용되지 않습니다(「민법」 제669조 본문).

▪ 그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 알리지 않은 경우에는 그렇지 않습니다(「민법」 제669조 단서).

담보책임의 존속기간

▪ 건물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대해서 인도 후 5년간 담보의 책임이 있습니다(「민법」 제671조제1항).

▪ 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속이나 그 밖에 이와 유사한 재료로 조성된 것인 경우에는 그 기간을 10년으로 합니다(「민법」 제671조제1항 단서).

▪ 위 규정에 따른 하자로 인해서 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날부터 1년 내에 「민법」 제667조(수급인의 담보책임)의 권리를 행사해야 합니다(「민법」 제671조제2항).

담보책임면제의 특약

▪ 수급인은 「민법」 제667조, 제668조의 담보책임이 없음을 약정한 경우에도 알고 알리지 않은 사실에 대해서는 그 책임을 면하지 못합니다(「민법」 제672조).