위반건축물
예방사례집

위반건축물
예방 사례집





모두가 함께하는
아름다운 건축문화 만들기



Contents

위반 건축물 예방 안내 04

1. 위반 건축행위란? 04
2. 위반 건축행위의 종류 04
3. 위반 건축행위 사례 05
4. 자주 듣는 질문(Q&A) 09
5. 당부 말씀(꼭 알아두세요!) 09
6. 위반 건축물 여부 확인 10

위반 건축물 행정조치 안내 11

1. 위반 건축물 시정방안
2. 위반 건축물 행정조치 절차
3. 이행강제금 체납 징수 절차

'고사원무단 용도변경'사전예방 안내문 12

위반건축물예방안내



1. 위반건축행위란?

- 적법한 허가(신고) 절차없이 무단으로 축조하여 사용하는 행위입니다.
- 근린생활시설 등을 주거용도로 변경하여 사용하는 행위입니다.
- 내력벽을 철거하거나 경계벽을 증설 또는 해체하여 사용하는 행위입니다.

2. 위반건축행위의 종류

무단증축	불법건축행위의 약 90%를 차지하며 옥상 또는 건물의 층간 면적차이 부분에 허가없이 경량철골, 렉산 등을 무단으로 설치하여 증축하는 행위 또는 마당이나 주차장에 컨테이너를 설치하는 행위입니다. [기존건축물에'단 1㎡'라도 추가 설치를 하려면 허가를 득하여야 합니다.]
일조권 위반 및 무단대수선	건축물 상층부 일조권제한 등으로 후퇴한 부분 [다세대 주택의 베란다 부분]에 경량철골 등 설치하여 일조권 규정 을 위반하는 행위 및 다가구(다세대)주택 가구(세대)간 경계 벽을 임의로 해체하는 행위입니다.
무단용도변경 및 공작물축조 신고 위반	근린생활시설(소매점, 고시원 등)을 주택 등의 용도로 허가 없이 변경하는 등 건축물대장상 건축물의 용도를 허가 (신고) 없이 임의로 변경하는 행위 또는 대형 광고판 임의 설치, 높이 2m가 넘는 담장 등은 공작물축조신고를 해야 함에도 신고 없이 무단으로 축조하는 경우입니다.
조경훼손 및 기타 위반	법적 의무 조경(시설)이 설치된 곳을 철거한 경우와 다중 주택에 각 실별로 취사시설을 설치하는 경우입니다.

3. 위반건축행위 사례

사례 1 무단증축

불법건축물의 약90%를 차지하는 유형으로'이정도쯤, 남들 다하는데…' 하는 생각으로 허가 또는 신고 없이 지어져 적발되면 행정조치를 받게 됨.



○○동A씨 허가(신고)없이 경량철골을 무단으로증축한 사실이 적발되어 이행강제금 부과



○동C씨 허가(신고)없이 컨테이너를 무단으로 설치(무단증축)한 사실이 적발되어 시정 명령

사례 2 일조권 제한 등의 위반 및 무단대수선

일조권, (구)도로 사선 규정에 의해 주로 건축물 상층부 후퇴한 부분에 허가(신고) 없이 무단 증축하여 위반 적발



○○동 다세대주택은 베란다 부분 경량철골 설치로 **일조권 제한**으로 후퇴된 부분에 무단 증축하여 경찰서 고발 및 이행강제금 부과



OO동 다가구주택에서 무단으로 가구간 경계벽을 설치하여 가구수를 늘려 경찰서 고발 및 이행강제금 부과

사례 3 무단 용도변경 및 공작물축조신고 위반

건축물대장상 용도를 허가(신고)없이 다른 용도로 사용할 경우 조치. 일정한 규모의 공작물은 건축법 적용을 받는데 이를 무단 축조시 조치



○○동P씨 근린생활시설을주택으로 **무단 용도변경**한사실이 적발되어 시정명령



○○동K씨 공작물신고없이담장을**무단으로축조**한사실이적발되어관할경찰서고발조치

사례 4 조경훼손 등 기타 위반

건축물 소유자는 사용승인 받은 대로 유지관리 하여야 하나 이를 어길 시 건축법 제35조(건축물의 유지관리)를 적용하여 행정조치 받게 됨.



OO동 다중주택에 각 실별로 취사시설을 설치한 것이 적발되어 시정명령



○○동씨 조경면적 일부훼손이 적발되어**조경훼손**으로 관할경찰서 고발 및 이행강제금 부과

사례 5 **대수선 가구분할(가구수 변경 금지)**

대수선이란?

● 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설·해체하는 것을 말합니다.



<1가구를 준공(사용승인) 후 3가구로 변경하는 사례>

※ 혼동하기 쉬운 주택의 구분

구분		층수	면적	기타
단독주택	단독	–	–	
	다중	3개층 이하	330㎡ 이하	
	다가구	3개층 이하	660㎡ 이하	19가구 이하
공동주택	다세대	4개층 이하	660㎡ 이하	
	연립	4개층 이하	660㎡ 초과	
	아파트	5개층 이상	–	
	도시형 생활주택	–	세대당 85㎡ 이하	300세대 미만

건축물 매수시 주의

▸ 위반건축물은 현재 소유자 등에게 이행강제금 부과 등 행정조치 되고, 매수시에는 책임이 승계되므로 실제 건축물의 용도, 층수, 가구수, 주차 면수 등 맞는지 확인해야 합니다.

▸ 건축물대장에 위반건축물로 표기되면 영업허가가 제한되고, 매매시 재산상의 손실로 이어질 수 있습니다.

4. 자주 듣는 질문(Q&A)

■ 내가 지은게 아니다?

前 소유자가 위반부분을 지었다고 하더라도, 現 소유자에게 승계되므로 반드시 위반부분이 있는지 확인 후 건물을 매입하시어 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.

■ 왜 지어졌을 때 바로 단속을 못했나?

적발은 진정민원, 항측, 타부서 통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적 으로 어려우며, 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~30년 전 것도 적출되고 있으 므로 위반은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

■ 공사업자가 괜찮다고 했다?

사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

■ 재개발/재건축 개발(예정)지역이다?

개발(예정)지역에서도 위반건축물은 예외 없이 건축물대장상에 위반건축물로 표기되고 있으며, 다만 사업시행인가가 된 지역은 행정조치를 유예하고 있습니다.

5. 당부 말씀(꼭 알아두세요!)

■ 공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.

근래 공무원을 사칭하며"위반건축물을 양성화 해주겠다"고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며, 이러한 경우 반드시 구청 건축과나 경찰서에 신고 해 줄 것을 당부 드립니다. 재차 말씀 드리지만, 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대로 없습니다.

■ 허가나 신고없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 시정 완료 될 때까지 1년에2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5천만원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 강제 철거될 수 있으며 비용은 건축주가 부담합니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인허가 (다른 법령에 따른 영업)신청시 제한을 받습니다.

■ 건전한 건축행위를 위해 실천합시다.

- 건축과에 건축허가 또는 신고 대상인지 확인 후 건축하시기 바랍니다.
- 건축허가 및 신고된 설계도서와 동일하게 시공되는지 확인하시기 바랍니다.

구청에 위반사항 유무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심 성의껏 답변 드리겠습니다

불법행위 신고처 : 관할 자치구 건축과
(동구:608-2853, 서구: 360-7462, 남구:607-4131
북구:410-6831, 광산구:960-8596)

6. 위반건축물 여부확인

A 건축물대장

- 건축물의 층별용도 및 주요구조
- 건축물대지면적,연면적 및 건폐율,용적률
- 건축물의 층수, 높이
- 건축물대장 위반표기 유무 확인

토지/건물 등기부등본 B

- 표제부-부동산의 주소, 면적, 용도, 구조
  갑구-건축물의 소유권에 관한 내용 기재
  가등기, 예고등기, 압류, 경매 등
- 을구-저당권, 지역권, 전세권, 지상권 등



D 토지이용계획 확인원

- 용도지역 / 지구 / 구역 확인
- 각종 공법상 규제사항 확인

기타공부 C

- 토지대장, 지적도, 임야대장, 임야도 등
- 토지면적, 지목, 대지경계 등 확인

공부와 현황과의 일치 여부 확인이 중요합니다



위반건축물 행정조치안내

1. 위반건축물 시정방안

자진정비

- 위반건축물은 자진정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다. 행정조치확행 (이행강제금 부과 통보)이전 자진정비 시 이행강제금등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 자진정비하는 것이 최선의 방법입니다.
- 이행강제금은 벌금이므로 부과된 후 에는 자진정비가 되어도 부과된 금액은 납부 해야합니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

추인절차 이행

- '추인'이란 건축법 및 관련법규 등 현행법에 적합할 때 한하여 행정조치 (고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등(건축주, 토지소유자 등)

2. 위반건축물 행정조치 절차

시정명령 ⇨ 시정촉구 ⇨ 이행강제금 부과 예고 ⇨ 이행강제금 부과 및 고발

※ 이행강제금은 시정 될 때까지 매년 2회 이내 부과징수
※ 건축물대장에'위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 제약 및 각종 인허가, 영업허가 등에 제한이 됨.

3. 이행강제금 체납 징수 절차

이행강제금 부 과 ⇨ 독촉고지서와 압류예고문 ⇨ 부동산,차량등 압류 ⇨ 압류통지서 통보

체납시

※ 건축허가 또는 신고를 하지 않고 위반건축물을 축조할 경우 정기단속 및 항공촬 영 등을 통해 모두 적발되고 있으며, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부 과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다. 무엇보다도 중요한 것은'단 1 ㎡ 라도'건축 행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.

고시원무단용도변경 사전예방안내문



1. 위반건축물

다중생활시설 (고시원)이란?	■ 다중생활시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5(용도 별 건축물의 종류)[별표1]에 의하여 "독립된 주거의 형태를 갖추 지 아니한 것"으로서 개별취사시설(가스렌지, 싱크대, 취사를 위 한 수전시설·가스배관 등) 설치가 불가한 시설로 규정되어있음
'고시원' 불법용도변경 이란?	■ 개별 취사시설 (가스렌지, 전기쿡탑, 싱크대, 렌지후드 등)을 설치하여 주거용으로 사용할 수 있게 개조하여 원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용 ■ 방화벽 또는 방화구획을 위반 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선 후 주거용 등으로 사용
시정대상자	■ 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

2. 위반건축물에 대한 행정조치 및 절차

■ 법적근거 : 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 같은 법 제80조 (이행강제금)

■ 행정절차

시정명령 ⇨ 시정촉구 ⇨ 이행강제금 부과 예고 ⇨ 이행강제금 부과 및 고발

『위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.』



3. 적발 시 행정처분 내용

■ 관할 경찰서 고발 : 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 5천만원 이하 벌금 또는 3년 이하 징역

■ 高 價 의 이행강제금을 시정 될 때까지 매년 2회 이내 반복적으로 부과

■ 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 각종 영업 허가 등 행정사항 제한

4. 적발 시 행정처분 내용

위반사항 적발사례	처분사례
00동 00-00번지 00대 후문 '□□고시원'은 2012년 취사시설을 설치한 후 원룸으로 불법용도 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용 하다 적발됨	적발 후 경찰서에 고발조치하였으며 미시정으로 2013년 이행강제금 2,800만원을 부과예고 하였으며 자진정비 후 시정완료 함.
00동 000-0번지 00역인근 '△△ 고시텔'은 고시원으로 허가 후 칸막이 증설을 통해 불법으로 숙박시설로 대수선 및 용도변경하여 월세로 계약하였으나 세입자의 적법 여부 확인신고로 적발되어 시정조치.	세입자 퇴거 및 원상복구를 위한 칸막이 해체공사, 취사시설 철거 공사를 보름에 걸쳐 공사 후(건축주 주장 공사비 약 1,000만원 소요) 시정완료 함.

불법행위 신고처 : 관할 자치구 건축과
(동구:608-2853, 서구: 360-7462, 남구:607-4131
북구:410-6831, 광산구:960-8596)