



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 송옥주의원 대표발의(의안번호 제2200032호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 송옥주의원 대표발의(제2200032호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 다세대주택 등 위반 건축물 시정명령 대상 한정 (안 제79조제1항 단서 신설)	3
나. 이행강제금 감경 대상 확대 및 부과 횟수 상한 조항 신설 (안 제80조제1항, 제5항 단서 신설)	7
다. 이행강제금 감경 조항 신설 (안 제80조의2제1항제1호의2 신설)	10

I. 송옥주의원 대표발의(제2200032호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 송옥주의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 5. 30.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유

현행법령에서 허가권자는 법률 등에 위반되는 건축물·대지의 건축주·소유자 등에게 시정명령 및 이행강제금 부과를 할 수 있도록 하되, 연면적이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우, 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우 등에 대한 이행강제금 감경 제도를 규정하고 있음.

그런데 위와 같은 시정명령 및 이행강제금 부과는 위반행위를 한 건축주가 아닌 위반 건축물의 소유권을 이전받은 소유자를 대상으로 하고 있어, 건축물의 법 위반 사실을 인지하지 못하고 소유권을 이전받은 소유자의 경우 위반 사실이 없음에도 불구하고 억울하게 행정제재를 받게 되는 경우가 다수 발생하고 있는 실정임.

이에 시정명령 및 이행강제금 부과에 관한 제도를 전반적으로 개선함으로써 시정명령 및 이행강제금 부과의 합리성을 제고하고 위와 같은 선의의 피해자를 보호하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물로서 다세대주택 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 그 위반사항을 직접 저지르거나 이에 가담한 건축주등으로 시정명령 처분대상을 한정함(안 제79조제1항 단서 신설).
- 나. 이행강제금 감경 대상 건축물의 범위를 연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물로 확대하고, 이행강제금의 부과 횟수 상한(5회)을 신설함(안 제80조제1항 단서 및 제5항 단서).
- 다. 이행강제금의 감경 사유로서 위반행위 후 소유권이 변경되거나 사용승인 당시 존재하던 위반사항을 사용승인 이후 확인된 경우를 법률에 직접 규정하고, 그 감경 비율은 100분의 90 이상의 범위로 상향하여 규정함(안 제80조의2제1항제1호의2 신설).

4. 검토의견

가. 다세대주택 등 위반 건축물 시정명령 대상 한정

(안 제79조제1항 단서 신설)

현행	개정안
제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. <단서 신설>	제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- --. 다만, 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물로서 다세대주택 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여는 그 위반사항을 직접 저지르거나 이에 가담한 건축주등에 한하여 본문에 따른 시정명령을 할 수 있다.
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안은 허가권자가 「건축법」 및 「건축법」에 따른 명령이나 처
분에 위반되는 다세대주택 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 시

정명령을 할 경우, 그 대상을 위반사항을 직접 저지르거나 이에 가담한 건축주에 한정할 수 있도록 하려는 것임.

최근 다세대주택 건축 시 주차면적 등 완화된 건축기준을 적용받기 위해 건축물 일부를 근린생활시설로 하여 건축 인·허가 및 사용승인 절차를 거친 후, 근린생활시설 부분을 주거시설로 불법 개조하여 소비자에게 분양하는 속칭 ‘근생빌라’로 인한 피해가 다수 발생하고 있음.

현재 이와 같은 위반 건축물에 대한 시정명령 및 이행강제금 부과 대상은 위반행위를 한 건축주가 아닌 이를 분양받은 소유자임.

이에 따라 소유자가 불법으로 설치된 취사시설 등을 철거하고 원상복구하지 않으면, 2019년 4월 개정된 현행법에 따라 위반상태가 시정될 때까지 매년 계속해서 이행강제금을 납부해야 하는 실정임.

따라서 개정안은 위반 건축물에 따른 시정명령 및 이행강제금 부과 등에 대한 구체적인 정보 없이 근생빌라를 분양받은 소유자들에게 책임을 묻는 대신, 위반행위를 직접 저지른 건축주 등에 한정하여 시정명령을 부과하고자 하는 취지로서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 개정안의 심사와 관련하여 다음과 같은 사항을 고려해야 할 것으로 보임.

첫째, 현행법 제79조제1항의 시정명령은 사후처벌의 성격이 아닌 시정을 통해 건축물의 안전과 기능·미관을 향상시켜 향후 공공복리의 증진을 도모하기 위한 것으로, 현재의 위반상태에 대하여 시정명령을 하는 데 있어 소유자의 과실 또는 책임이 필수적이라고 보기는 어려운 측면이 있음¹⁾.

둘째, 현재 건축물의 위반상태²⁾를 신속하게 해소할 권한과 능력이 있는 자는 건축물의 현소유자³⁾이며, 위반 건축물의 건축주 및 공사시공자는 현행 「건축법」 제108조⁴⁾에 의해 별도로 처벌(3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금)이 가능함.

1) (대법원 2013. 9. 13. 선고 2012두20137 판결)

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.

2) (상태책임) 물건이나 동물의 소유자·점유자 또는 사실상의 지배권을 행사하는 사람이 당해 물건의 상태나 동물의 행위로부터 야기된 경찰상의 위해에 대해서 지는 책임

3) (현재 결정례, 2016. 11. 24. 2016헌바11)

신속하고 확실한 토양정화를 위해서는 행위책임자가 존재하는지 여부 및 토지소유자의 과실 유무를 따지지 않고 사실적 지배를 기준으로 정화책임자를 확정하여 정화책임을 수행할 능력이 있는 자에게 정화책임을 부과할 필요성이 있다.

4) 「건축법」

제108조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시지역에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조 또는 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자

셋째, 건축주 등이 근생빌라와 관련한 구체적인 사정을 전혀 고지하지 않고 소비자에게 분양 및 매매를 한 경우⁵⁾, 소비자는 민사적으로는 ‘계약 취소 및 대금반환·손해배상청구 소송’이 가능하고, 형사적으로는 ‘사기죄 고소’가 가능하므로, 이러한 민·형사적 대응으로 권리구제가 가능한 부분과, 아울러 근생빌라 분양·매매 계약 시 매입하려는 자가 건축물 대장을 통해 근린생활시설 여부를 확인할 수 있는 측면 또한 고려할 필요가 있음.

5) (대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결)

재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에 영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위협을 가질 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

나. 이행강제금 감경 대상 확대 및 부과 횟수 상한 조항 신설
(안 제80조제1항, 제5항 단서 신설)

현행	개정안
제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 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.	제80조(이행강제금) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----85----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
<단서 신설>	다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5

현행	개정안
⑥·⑦ (생략)	<u>회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.</u> ⑥·⑦ (현행과 같음)

현행 「건축법」 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서⁶⁾에 따르면, “세대 면적 60㎡ 이하인 주거용 건축물” 등에 대하여 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과하도록 이행강제금 감경을 규정하고 있는데, 개정안은 이행강제금 감경 대상을 “85㎡ 이하”로 확대하는 한편, “이행강제금의 부과 횟수 상한(5회)”을 신설하려는 것임.

이행강제금 감경대상 건축물의 범위를 축소하고, 부과 횟수 상한규정을 삭제하는 등 이행강제금 부과기준이 강화된 「건축법」이 유예기간 없이 2019년 4월부터 시행⁷⁾됨에 따라 위반 건축물 소유자에게 지속적으로 큰 부담이 되고 있으므로, 이행강제금 감경대상 건축물의 범위를 확대하는 한편, 이행강제금 부과 횟수 상한규정을 종전과 같이 다시 신설

6) 「건축법」

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 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.

- 7) 건축법규 위반에 대한 이행강제금 제도 실효성 제고를 통해 건축 안전을 제고하고자 2019년 4월 ① 이행강제금 감경 대상 축소(85㎡→60㎡), ② 이행강제금 부과 횟수 상한 삭제 등을 내용으로 하는 「건축법」 개정

함으로써 건축물의 법 위반 사실을 인지하지 못하고 소유권을 이전받은 선의의 피해자를 보호하려는 개정안의 입법 취지는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 개정안과 관련하여 국토교통부는 이태원 사고⁸⁾ 이후 위반 건축물에 대한 안전 인식이 강화된 현 시점에서, 이행강제금 감경대상 및 부과 횟수 상한이 원상복구될 경우,

이행강제금을 완납한 위반 건축물 소유자에 대한 제재 수단이 없어져 소유자의 위반사항 시정 의지 감소가 우려되고, 이행강제금 대비 경제적 이득의 상대적 증가⁹⁾ 등에 따른 법률 악용¹⁰⁾으로 위반 건축물이 대폭 증가할 가능성이 있으므로, 개정안의 내용은 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시하고 있음.

따라서, 선의의 피해자 보호 등 개정안의 순기능적 측면과 아울러 위반 건축물 확산에 따른 건축 안전성 저해 우려 등의 국토교통부 의견을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 판단됨.

8) (이태원 사고, 2022. 10 .29.) 위반건축물로 인해 좁아진 골목에 군중이 몰리며 압사 사고 발생 (사망자 159명, 부상자 197명)

9) 이태원 사고 당시, 인근 위반 건축물 중 000호텔은 경제적 이익에 비해 적은 이행강제금(연평균 약 5천만원)으로 위반사항 지속방치

10) 건축주가 수분양자에게 이행강제금을 선지불하고, 위법부분까지 분양 면적을 산입하여 분양 이득을 취하는 등 악용사례도 발생 가능하다는 국토교통부 의견

다. 이행강제금 감경 조항 신설(안 제80조의2제1항제1호의2 신설)

현행	개정안
제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.	제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생략) <u><신설></u>	1. (현행과 같음) <u>1의2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 100분의 90 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경</u> <u>가. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우</u> <u>나. 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우</u>
2. (생략)	2. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)

현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」(법 제80조의2제1항제2호11),

11) 「건축법」

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바

시행령 제115조의4제1항¹²⁾)에 따르면, “위반행위 후 소유권이 변경”되거나, “사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인”되는 등의 경우에 허가권자는 이행강제금을 100분의 75의 범위에서 감경할 수 있는데,

개정안은 「건축법 시행령」에서 규정하고 있는 이행강제금 감경 사유 중 제115조의4제1항제1호의 “위반행위 후 소유권이 변경”된 경우와, 같은 항 제5호의 “사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이

에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

12) 「건축법 시행령」

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우

2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)

5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우

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

- 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우

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

② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 75

2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80
2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60

후 확인”된 경우를 법률에 직접 규정하고, 이러한 사유에 따른 이행강제금 감경 비율을 100분의 90 이상으로 상향하려는 것임.

최근 다세대주택 건축 시 주차면적 등 완화된 건축기준을 적용받기 위해 건축물 일부를 근린생활시설로 하여 건축 인·허가 신청 및 사용승인 절차를 거친 후, 근린생활시설 부분을 주거시설로 불법개조하여 소비자에게 분양하는 속칭 ‘근생빌라’ 등 위반 건축물로 인한 피해자가 다수 발생¹³⁾하고 있는 점을 감안할 때, 위반행위 이후 소유권을 이전받은 선의의 피해자를 보호하려는 개정안의 입법 취지는 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

다만, 개정안의 이행강제금 감경과 관련하여 다음과 같은 사항을 검토할 필요가 있을 것으로 판단됨.

위반 건축물의 건축주 등은 현행 「건축법」 제108조¹⁴⁾에 의해 별도로 처벌(3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금)이 가능하고, 현행법 제79조제1항¹⁵⁾ 및 제80조제1항¹⁶⁾의 시정명령과 이행강제금은 사후처벌

13) 현행법 상 이와 같은 위반 건축물에 대한 시정명령 및 이행강제금 부과대상은 위반행위를 한 건축주가 아닌 위반 건축물을 분양 받은 소유자이므로, 소유자가 불법으로 설치된 시설을 철거하고 원상복귀 하지 않으면, 2019년 4월 개정된 현행법에 따라 위반상태가 시정될 때까지 매년 계속해서 이행강제금을 납부해야 하는 실정임.

14) 「건축법」

제108조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시지역에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조 또는 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자

의 성격이 아닌, 시정을 통해 현재의 위반상태를 해소하는 것에 목적이 있으므로, 소유자의 과실 또는 책임이 필수적이라고 보기는 어려운 측면이 있고,¹⁷⁾

15) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

16) 「건축법」

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 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.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

② 허가권자는 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고(戒告)하여야 한다.

④ 허가권자는 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

17) (대법원 2013. 9. 13. 선고 2012두20137 판결)

건축법 제79조 제1항 및 제80조 제1항에 의하면, 허가권자는 위반건축물의 시정명령을 받은 후 시정기간 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.

【 위반 건축물 누계 현황 】

(단위: 동수)

구분	2019년도	2020년도	2021년도	2022년도	2023년도
전국	120,229	128,741	133,399	137,919	143,339
서울	46,470	47,620	47,666	48,310	48,525
경기	34,560	37,183	38,306	39,171	40,349
부산	7,359	7,679	7,714	7,890	7,954
경남	5,202	6,174	6,385	6,557	6,931
인천	5,524	5,643	5,777	5,902	6,319
광주	4,327	4,642	4,574	4,669	5,077
충남	2,994	3,465	3,579	3,865	4,358
전남	2,658	3,119	3,621	3,870	4,348
전북	2,207	2,488	2,675	2,815	2,965
경북	1,720	2,068	2,549	2,849	3,276
강원	1,548	1,842	2,257	2,366	2,662
충북	1,189	1,653	1,755	2,314	2,675
대전	1,627	1,759	2,126	2,302	2,356
대구	1,199	1,276	1,378	1,455	1,661
제주	612	1,111	1,960	2,426	2,644
울산	977	976	980	1,020	1,092
세종	56	43	97	138	147

※ 자료: 국토교통부

상기 표와 같이 현재 전국적으로 많은 위반 건축물이 있는 실정인데, 개정안에 따라 위반행위 후 소유권이 변경되었다는 이유로 이행강제금을 대폭 감경하게 될 경우, 건축주가 사용승인을 받은 후 건축물을 불법 개조하고 소유권을 변경하는 등 법률 악용으로 위반 건축물이 증가될 우려가 있다는 국토교통부의 의견¹⁸⁾도 있으므로, 개정안 심사 시 이를 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

18) 지방자치단체 또한 10.29. 이태원 참사 사례에서 확인할 수 있듯이 현행 이행강제금 제도에도 불구하고 위반 건축물이 줄어들지 않고 있는 점을 고려하여 이행강제금 감경 특례 확대에는 신중한 검토가 필요하다는 의견 제시[개정안 의견조회('22.11) 및 위반건축물 관련 지자체 간담회 결과('22.12.15)]

문 의 처
02)6788-5585