



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 이행강제금 감경 기간의 하한 규정 》

■ 권영진의원 대표발의(의안번호 제2209790호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원 대표발의(제2209790호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 이행강제금 감경 기간의 하한 규정(안 제80조의2)	3

I. 권영진의원 대표발의(제2209790호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법령에서 허가권자는 법률 등에 위반되는 건축물·대지의 건축주·소유자 등에게 시정명령 및 이행강제금 부과를 하되, 소유권 변경, 위반사항을 사용승인 이후 확인한 경우 등 하위법령에서 정한 경우에 해당하는 위반건축물에 대해서는 허가권자가 해당 지방자치단체 조례로 정한 기한까지 이행강제금을 감경받을 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 허가권자가 이행강제금 감경 기한을 정할 때, 그 하한을 규정하고 있지 않아 다수의 지방자치단체가 1년 이하로 감경 기한을 규정하고 있어 위반사실을 모르고 위반건축물을 매입한 선의의 피해자의 감경 혜택이 제한되고 있음.

이에 허가권자가 해당 지방자치단체의 조례로 이행강제금 감경 기한을 정할 경우, 그 범위를 최초 시정명령으로부터 3년 이상으로 정하도록 규정함으로써 위반사실을 모르고 위반건축물을 매입했거나, 즉시

시정이 불가능한 경우 등 하위법령에서 정한 경우에 해당하는 위반건
축물 소유자에게 최소한의 감경 혜택을 부여하려는 것임(안 제80조의
2).

3. 검토의견

가. 이행강제금 감경 기간의 하한 규정(안 제80조의2)

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. 1. 2. (생략) <u><신설></u> ② (생략)	제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① ----- ----- -----, <u><단서 삭제></u> 1. 2. (현행과 같음) ② 허가권자는 제1항에 따라 감경받을 수 있는 기간을 <u>최초 시정명령으로부터 3년 이상의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.</u> ③ (현행 제2항과 같음)
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.	
제2조(이행강제금 부과에 관한 적용례) 제80조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 이행강제금을 부과하는 경우부터 적용한다.	

개정안은 「건축법」 및 「건축법 시행령」에 따라 허가권자가 이행강제금을 감경하는 경우, 이행강제금을 최소 3년 이상 감경하도록 이행강제금 감경 기간을 “최초의 시정명령으로부터 3년 이상의 범위”에서 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 규정하려는 것임.

「건축법」 제79조제1항 및 제80조제1항¹⁾은 허가권자가 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 건축주등에게 공사의 중지·건축물의 해체 등 필요한 조치를 명할 수 있고(시정명령), 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대해 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있음.

한편, 「건축법」 제80조의2제1항 단서²⁾에 따라 허가권자는 ① 측사

1) 「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·중축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. (이하 생략)

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기간을 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 (이하 생략)

2) 「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. 측사 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 (이하 생략)

「건축법 시행령」

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

등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터 이하인 경우, ② 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(위반행위 후 소유권이 변경된 경우, 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우 등)에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기간 동안 이행강제금을 감경할 수 있음.

그런데, 현행법상 “이행강제금 감경 기간의 하한”에 대한 규정이 부재하여 다수의 지방자치단체 조례가 이행강제금 감경 기간을 1년 이하로 규정하고 있음(아래 표 참조). 이에 따라 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 등에 해당하면 이행강제금을 감경받을 수 있지만, 감경기간이 짧아 감경 혜택이 제한되고 있다는 지적이 있음.

-
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 (이하 생략)

【 이행강제금 감경 기간 분포(기초자치단체) 】

90일	4개월	6개월	1년	1~2년 ³⁾	2년	3년	5년	10년	미정 등	합계
3개	2개	3개	93개	36개	40개	34개	3개	1개	11개	229개
1.3%	1.0%	1.3%	41.2%	15.9%	17.7%	15.0%	1.3%	0.4%	4.9%	100%

※ 자료: 국토교통부

이에 개정안은 허가권자가 해당 지방자치단체의 조례로 이행강제금 감경 기간을 정할 경우, 그 범위를 “최초 시정명령으로부터 3년 이상의 범위”에서 정하도록 규정함으로써 이행강제금 감경 대상에 해당하는 건축주등에게 최소 3년 이상의 감경 혜택을 부여하려는 것임.

위반행위 후 소유권이 변경된 경우 등에 해당하는 건축주등에게 구제 수단을 제공하려는 개정안의 취지는 바람직한 것으로 보임. 개정안이 통과될 경우 지방자치단체별 이행강제금 감경 기간 격차⁴⁾를 줄일 수 있다는 점 역시 긍정적인 측면이 있는 것으로 판단됨.

3) 「건축법 시행령」 제115조의4 각 호에 따라 감경 기간을 다르게 규정하고 있는 지방자치단체는 이행강제금 감경 기간을 “1~2년”으로 표시함.

(예시) 「강화군 건축 조례」

제45조(이행강제금의 부과) ① ~ ④ (생략)

⑤ 법 제80조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다.

1. 영 제115조의4제1항제1호의 경우: 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년
2. 영 제115조의4제1항제2호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년
3. 영 제115조의4제1항제4호의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 2년 (이하 생략)

4) 예를 들어, 「건축법」 제80조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 경상북도 구미시의 경우 10년이지만 전라남도 보성군의 경우 90일임.

개정안에 대해 국토교통부는 영리 목적을 위한 위반이나 상습적인 위반 등이 아닌 선의의 피해자를 위한 현실적인 구제수단을 마련할 필요가 있다는 입장임.

한편, 인천광역시도 이행강제금 제도의 실효성 저하 등을 고려하여 이행강제금 감경 기간의 “상한”을 “2년 이하”로 규정할 필요가 있다는 의견을 제시⁵⁾하고 있음.

문 의 처
02)6788-5585

5) 경기도 광명시의 경우, 이행강제금 제도의 실효성 저하 등을 이유로 개정안에 대해 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.