



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 위반 건축물 실태조사 의무화 등 》

■ 천준호의원 대표발의(의안번호 제2213838호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 천준호의원 대표발의(제2213838호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 사용승인 건축물 사후관리, 위반건축물 실태조사 의무화 등 (안 제22조의2 신설 및 제79조제5항 등)	3
나. 이행강제금 가중부과율 하한 규정 및 건축안전 특별회계 의무화 등(안 제80조 등)	9
다. 벌칙 및 과태료 대상 확대(안 108조, 제110조 및 제113조)	16

I. 천준호의원 대표발의(제2213838호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 천준호의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 10. 31.
3. 회 부 일 : 2025. 11. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 건축물의 적법성을 확보하고 안전 및 기능을 유지하기 위하여 위반 건축물에 대하여 시정명령 및 이행강제금 등의 조치를 규정하고 있음.

그러나 그동안 5차례에 걸쳐 「특정건축물 정리법」이 시행되어 49만건의 양성화가 이루어졌음에도 불구하고 위반 건축물은 지속적으로 증가하고 있어 이를 예방하기 위한 제도적 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 사용승인을 받은 건축물에 대한 사후관리 및 이행강제금의 실효성 확보를 위한 근거를 마련하는 한편, 정기적인 실태조사 실시 및 건축안전특별회계의 설치를 의무화하고, 위반행위를 한 미등록 설계·시공자 등도 벌칙의 적용 대상에 포함하고 공무원 등의 검사·시험을 거부·방해 또는 기피한 자에 대하여 과태료를 부과토록 함으로써 위반건축물에 대한 단속을 강화하고 위반 건축물 예방의 실효성을 확보

하고자 하는 것임(안 제22조의2 및 제80조의3 신설, 제79조, 제80조, 제87조의3, 제108조, 제110조 및 제113조).

3. 검토의견

가. 사용승인 건축물 사후관리, 위반건축물 실태조사 의무화 등
(안 제22조의2 신설 및 제79조제5항 등)

현행	개정안
<신설>	제22조의2(사용승인을 받은 건축물에 대한 사후관리 등) ① 허가권자는 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물 중 단독주택 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 해당 건축물이 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지 여부를 조사하여야 한다. ② 제1항에 따른 조사의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ④ (생략) ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다. <단서 신설> ⑥ (생략) <신설>	제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- ----- -----실태조사를 연 1회 이상 정기적으로 실시하여야 한다. 다만, 허가권자가 위반행위의 예방 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 수시조사를 실시할 수 있다. ⑥ (현행과 같음) ⑦ 제1항에 따라 조치명령을 받은 건축주등이 자기의 비용으로 조치명령을 이행한 경우에는 그 책임이 있는 자에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

현행	개정안
<신설>	⑧ <u>허가권자는 제1항에 따른 조치 및 제5항에 따른 실태조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 과세정보 등 대통령령으로 정하는 정보에 대해 해당 정보를 관리하는 기관에 그 정보에 관한 자료를 요청할 수 있으며, 요청을 받은 관리기관의 장은 특별한 사정이 없으면 그에 따라야 한다.</u>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안은 허가권자¹⁾로 하여금, ① 사용승인을 받은 단독주택 등 대통령령으로 정하는 건축물이 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지를 조사하고, ② 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위한 실태조사를 연 1회 이상 의무적으로 실시하도록 하며, ③ 실태조사 등 필요한 경우 과세정보 등 대통령령으로 정하는 정보에 대해 해당 정보를 관리하는 기관에 그 정보에 관한 자료를 요청할 수 있도록 하면서,

현행법 제79조제1항²⁾에 따라 시정명령을 받은 건축주 등이 자기의

1) 「건축법」상 “허가권자”는 “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장”을 뜻함.

2) 「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.

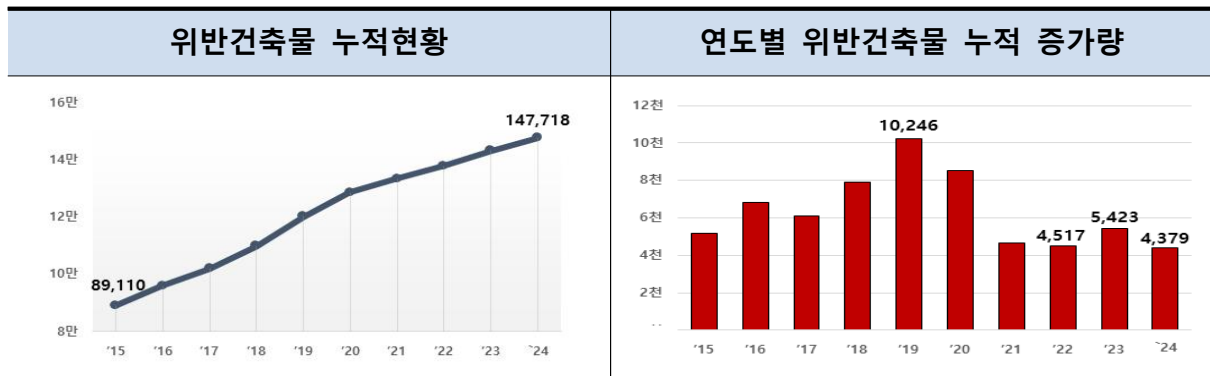
비용으로 조치명령을 이행한 경우에는 그 책임이 있는 자에 대하여 구상권을 행사할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안의 제안이유에서도 언급하고 있는 바와 같이, 1980년부터 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」이 시행된 이후 5차례에 걸친 위반 건축물 양성화 조치³⁾에도 불구하고, 위반 건축물은 지속적으로 증가하고 있음. 이에 개정안은 실태조사 의무화 등의 제도개선을 통해 위반 건축물의 증가를 방지하려는 것임.

【 위반 건축물 현황 】

(단위: 동수)

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
89,110	95,958	102,062	109,983	120,229	128,741	133,399	137,916	143,339	147,726



※ 자료: 국토교통부(2024년 12월 기준)

- ② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.
- ④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 대장에 위반내용을 적어야 한다.
- ⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.
- ⑥ 제5항에 따른 실태조사의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 총 양성화 건수는 총 490,735건임.

개정안은 사용승인 이후 베란다 증축, 무단 대수선 및 용도변경 등의 위반행위가 발생하는 점을 고려하여, 허가권자로 하여금 ① 위반 건축물이 자주 발생하는 단독주택 등이 사용승인 이후에도 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지 여부와(안 제22조의2), ② 연 1회 이상 위반 건축물 실태에 대한 조사를 실시하도록 의무를 부과하고(안 제79조제5항),

시정명령을 이행한 건축주 등이 책임이 있는 자에게 구상권을 청구할 수 있도록 규정함으로써(안 제79조제7항), 위반 건축물과 관련된 선의의 피해가 발생하는 것을 방지하려는 취지로 이해됨.

개정안에 대해 국토교통부는 정기적인 실태조사를 통해 위반 건축물의 발생을 억제하고, 구상권 청구와 같이 시정명령을 이행한 선의의 피해자를 구제할 수 있는 제도를 마련할 필요가 있다는 점에서 찬성하는 입장임.

한편, 개정안 심사 시 다음과 같은 점을 논의할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제79조제7항의 내용 중 “조치명령” 부분은 현행법 제79조 및 제80조4)에서 “시정명령”이라는 용어를 사용하고 있다는 점을 고려하여,

4) 「건축법」

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① (생략)

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여

“시정명령”으로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 안 제79조제7항은 건축주 등이 자기의 비용으로 시정명령을 이행한 경우에는 그 책임이 있는 자에 대하여 구상권 행사할 수 있도록 규정하고 있는데, 구상권 행사의 구체적인 절차나 방법 등이 명시되어 있지 않으므로, 이를 하위법령에서 규정할 수 있도록 위임할 필요가 있을 것으로 판단됨.

【 구상권 행사 관련 유사 입법례 】

「폐기물관리법」

제48조(폐기물 처리에 대한 조치명령 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따라 조치명령을 받은 자가 자기의 비용으로 조치명령을 이행한 경우에는 동일한 사유로 조치명령을 받은 자의 부담부분에 관하여 구상권을 행사할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정 외에 조치명령의 기준, 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 기후에너지환경부령으로 정한다.

「공항시설법」

제56조의3(손실보상) ① 국가, 지방자치단체, 공항운영자 또는 비행장시설을 관리·운영하는 자는 퇴치등으로 인하여 손실을 입은 자에 대하여 그 손실을 보상하여야 한다.

② 제1항에 따라 국가, 지방자치단체, 공항운영자 또는 비행장시설을 관리·운영하는 자가 손실을 보상한 경우 퇴치등의 대상인 초경량비행장치를 사용하여 비행한 자에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

③ 제1항에 따른 손실보상의 구체적인 대상·절차 등과 제2항에 따른 구상권 행사의 절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

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. (이하 생략)

둘째, 안 제79조제8항은 허가권자가 제1항에 따른 조치 및 실태조사를 위하여 과세정보 등 대통령령으로 정하는 정보를 해당 기관에 요청할 수 있고 요청을 받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그에 따르도록 규정하고 있는데,

「국세기본법」⁵⁾에 따라 과세정보는 목적 외의 용도로 사용해서는 아니되는 정보이므로, 개정안에 따라 과세정보 등을 제공받은 경우, “제공받은 목적에 필요한 범위 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.”는 내용을 추가하는 것에 대해서도 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

【 과세정보 등의 제공 요청 관련 유사 입법례 】

「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」

제47조(자료제공 등의 요청) ① (생략)

② 공사는 다음 각 호의 사항을 적은 문서로 관할 세무관서의 장 또는 지방자치단체의 장에게 대통령령으로 정하는 과세정보(국세 및 지방세 과세자료에 한정한다. 이하 이 조에서 같다)의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 과세정보 제공 요청은 제10조제1항제5호에 따른 사업에서 발생한 채권의 회수를 위하여 **필요한 최소한의 범위에서 하여야 하며, 다른 목적을 위하여 남용하여서는 아니 된다.** (이하 생략)

「주택도시기금법」

제33조(자료제공의 요청 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 자료를 제공받은 자(제34조의4에 따라 업무를 위탁받은 자를 포함한다)는 **제공받은 자료를 제공받은 목적에 필요한 범위 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.**

5) 「국세기본법」

제81조의13(비밀 유지) ① 세무공무원은 납세자가 세법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 국세의 부과·징수를 위하여 업무상 취득한 자료 등(이하 “과세정보”라 한다)을 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다. (이하 생략)

나. 이행강제금 가중부과율 하한 규정 및 건축안전 특별회계 의무화 등(안 제80조 등)

현행	개정안
제80조(이행강제금) ① (생략)	제80조(이행강제금) ① (현행과 같음)
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.	② ----- ----- ----- -----50 이상 100분의 100 이하의----- ----- -----.
③·④ (생략)	③·④ (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. <후단 신설>	⑤ ----- ----- ----- ----- ----- -----징수하여야 한다. 이 경우 최초로 부과한 연도의 다음 연도부터는 제1항 및 제2항에 따른 금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.
⑥·⑦ (생략)	⑥·⑦ (현행과 같음)
<신설>	제80조의3(위반건축물관리지침) 국토교통부장관은 제79조 및 제80조에 따른 업무를 처리할 때 필요한 사항을 규정한 지침을 작성하여 고시할 수 있다.

현행	개정안
제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다. ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 2. (생략) 3. 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액 4. 5. (생략) ③ (생략)	제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① ----- ----- ----- -----설치하여야 한다. ② ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. -----이 행강제금의 100분의 50 이상의 범위에서----- ----- 4. 5. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)
제2조(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 제79조에 따라 시정 명령을 받은 건축물에 관하여는 제80조제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.	

개정안은 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령⁶⁾으로

6) 「건축법 시행령」

제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① (생략)

② 법 제80조제2항에서 “영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

정하는 경우, 허가권자가 시정명령을 이행하지 않은 건축주 등⁷⁾에게 최소 1.5배 이상의 이행강제금을 부과하도록 이행강제금 가중부과율의 하한을 “100분의 50 이상”으로 명시하고(안 제80조제2항),

시정명령이 이행될 때까지 의무적으로 이행강제금을 부과·징수하도록 하면서, 이행강제금을 최초로 부과한 연도의 다음 연도부터는 제1항 및 제2항에 따른 금액에 대통령령으로 정하는 비율을 가중하도록 규정하고 있음(안 제80조제5항).

아울러, 국토교통부장관은 제79조 및 제80조에 따른 업무를 처리할 때 필요한 “위반 건축물 관리지침”을 작성하여 고시할 수 있도록 하고(안 제80조의3), 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 “건축안전특별회계”를 의무적으로 설치하도록 규정하고 있음(안 제87조의3).

현행법 제79조제1항 및 제80조제1항⁸⁾은 허가권자가 이 법 또는

7) 건축주 등: 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자

8) 「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. (이하 생략)

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

이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 건축주 등에게 공사의 중지·건축물의 해체·개축 등 필요한 조치를 명할 수 있고, 시정 명령을 받은 후 시정기간 내에 명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대해 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있음.

한편, 법 제80조제2항에 따라 허가권자는 영리목적 또는 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우, 100분의 100의 범위 내에서 지방자치단체의 조례로 정한 비율을 가중하여 이행강제금을 부과해야 함. 이를 조례로 정하지 않은 경우, 100분의 100 전부를 이행강제금에 가중하여 부과⁹⁾하고 있음.

이행강제금 부과는 시정의무자가 일정한 기한까지 의무를 이행하지 않는 경우, 의무자에게 금전적 제재를 통해 심리적으로 압박함으로써 의무이행을 유도하는 간접적인 의무이행 확보수단¹⁰⁾임.

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. (이하 생략)

9) 「건축법」(법률 제17606호, 2020. 12. 8.) 부칙

제2조(이행강제금 부과에 관한 적용례) ① 제80조제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 이행강제금을 부과하는 경우부터 적용한다.

② 이 법 시행 후 제80조제2항의 개정규정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 한 가중 비율을 정하지 아니한 경우에는 제80조제2항에 따른 기준 가중 비율을 적용한다.

10) 국회사무처 법제실, 「법제기준과 실제」, 2024, 419면

「건축법」상 이행강제금 제도의 실효성 제고를 위하여 영리목적, 상습적 위반 등의 경우 이행강제금을 가중할 수 있도록 근거를 마련하였고(2015년 8월), 상습적 위반 등에 대한 이행강제금의 가중비율 범위를 상향 조정하는 한편, 주거용 건축물에 대한 이행강제금 감경면적 축소 및 부과 횟수 상한(5회)을 삭제하였음(2019년 4월)¹¹⁾.

상기 개정에도 불구하고, 여전히 영리목적 또는 상습적 위반 사례가 다수 발생하고 있는데(아래 표 참조), 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반하는 행위가 근절되지 않는 가장 큰 원인으로, 위반으로 얻는 이익에 비하여 이행강제금이 미약하다는 지적이 있음.

【 영리목적 또는 상습적 위반에 대한 이행강제금 부과 현황(전국) 】

구분	영리목적 위반		상습적 위반	
	부과건수(건)	이행강제금 부과금액(천원)	부과건수(건)	이행강제금 부과금액(천원)
2020년	2,859	47,740,420	1,097	1,866,488
2021년	3,055	43,030,464	1,035	1,969,243
2022년	3,412	48,674,597	1,333	3,020,507
2023년	3,032	46,146,925	1,307	5,854,405
2024년	3,011	42,515,516	1,429	4,665,474

※ 자료: 국토교통부

11) 이행강제금 실효성 제고를 위한 「건축법」 개정 연혁

- 허가권자는 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 이행강제금을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있음(2015년 8월 11일 개정).
- ① 이행강제금 가중비율 범위 확대(100분의 50 → 100분의 100), ② 이행강제금 감경 대상 축소(85㎡ → 60㎡), ③ 이행강제금 부과 횟수 상한(5회) 삭제(2019년 4월 23일 개정)

개정안은 영리목적·상습적 위반에 대해서는 이행강제금을 최소 1.5배 이상 가중하여 부과하도록 가중부과율의 하한을 명시하고, 시정명령을 이행할 때까지 의무적으로 이행강제금을 부과·징수하면서, 이행강제금을 반복적으로 부과할 경우 가중하여 부과하도록 규정함으로써, 이행강제금 제도의 실효성을 제고하고 해당 위반행위를 억제하려는 것임.

아래의 표를 살펴보면, 조례로 규정한 이행강제금 가중부과율이 50% 미만인 기초자치단체는 226곳 중 45곳임. 개정안이 통과될 경우, 해당 지방자치단체의 이행강제금 가중부과율이 최소 50% 이상으로 상향되는 효과가 있을 것으로 보임.

【 이행강제금 가중부과율 분포(기초자치단체) 】

10% 이상 ~ 20% 미만	20% 이상 ~ 30% 미만	30% 이상 ~ 40% 미만	40% 이상 ~ 50% 미만	50% 이상	미정 (100%)	기타	합계
4곳	21곳	20곳	0곳	40곳	137곳	4곳	226곳
1.8%	9.3%	8.8%	0%	17.7%	60.6%	1.8%	100%

※ 자료: 국토교통부(2026년 1월 기준)

※ 기타의 경우 위반횟수 및 위반면적 등에 따라 비율을 다르게 정함)

국토교통부는 이행강제금 제도의 실효성을 제고하기 위해 가중부과 수준을 강화하는 개정안의 취지에 동의하며, 지방자치단체 역시 영리 목적의 위반인 경우, 이행강제금 가중을 확대하여 처벌을 강화해야 할 필요가 있다는 입장¹²⁾임.

12) 위반건축물 관련 지방자치단체 간담회 결과(2022. 12. 15)

- (처벌강화) 이행강제금이 위반 시 이익보다 적어 실효성이 없으므로, 이행강제금을 상향하고 영리 목적 위반인 경우 가중 확대 필요

한편, 부칙 제2조(이행강제금 부과 경과조치)에서 이 법 시행 전에 제79조에 따라 시정명령을 받은 “건축물”에 관하여는 종전의 규정을 따른다고 규정하고 있는데, 이 법 시행 전에 시정명령을 받은 건축물이 이 법 시행 이후 새로운 위반사항으로 인한 시정명령을 받더라도 종전 규정을 따르는 것으로 해석될 여지가 있으므로,

부칙 제2조를 “이 법 시행 전에 제79조에 따라 시정명령을 받은 ‘위반 내용’에 관하여는 종전의 규정에 따른다”고 규정할 필요가 있어 보임.

참고로, 이행강제금 가중부과율의 하한을 “100분의 70”으로 규정하는 내용의 「건축법 일부개정법률안」(이광희의원 대표발의 제2207337호)이 국회 국토교통위원회 국토법안심사 소위원회에 회부되어 있음.

다. 벌칙 및 과태료 대상 확대(안 108조, 제110조 및 제113조)

현행	개정안
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 <u>공사시공자</u> 2. ~ 5. (생략) ② (생략)	제108조(벌칙) ① ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- -----<u>이를 설계·시공한 자</u> 2. ~ 5. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. 1. 도시지역 밖에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조, 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 <u>공사시공자</u> 1의2. ~ 12. (생략)	제110조(벌칙) ----- -----. 1. ----- ----- ----- ----- -----<u>이를 설계·시공한 자</u> 1의2. ~ 12. (현행과 같음)
제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 5. (생략) <u><신설></u> ② ~ ④ (생략)	제113조(과태료) ① ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 제87조제1항에 따른 <u>검사나 시험을 거부·방해 또는 기피한 자</u> ② ~ ④ (현행과 같음)

현행	개정안
제3조(벌칙에 관한 적용례) 제108조제1항제1호 및 제110조제1호의 개정규정은 이 법 시행 이후 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조 또는 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 설계·시공한 자에 대하여 적용한다.	

개정안은 「건축법」을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 설계자를 처벌하는 근거 규정을 마련하고, 「건축법」 제87조제1항¹³⁾에 따른 검사나 시험을 거부·방해 또는 기피한 자에게 200만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

위반 건축물을 설계한 자 역시 건축주 및 공사시공자와 같은 수준으로 처벌할 필요성이 있고, 지방자치단체가 위반 건축물을 단속할 때 건물 내부에 출입하는 것에 대한 어려움이 있다는 점을 감안할 때, 상기의 자에게 벌칙 및 과태료를 부과하여 위반 건축물이 발생하는 것을 예방하려는 개정안의 입법 취지는 타당한 것으로 보임.

13) 「건축법」

제87조(보고와 검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장, 그 소속 공무원, 제27조에 따른 업무대행자 또는 제37조에 따른 건축지도원은 건축물의 건축주등, 공사감리자, 공사시공자 또는 관계전문기술자에게 필요한 자료의 제출이나 보고를 요구할 수 있으며, 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 그 건축물, 건축설비, 그 밖에 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

② 제1항에 따라 검사나 시험을 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 허가권자는 건축관계자등과의 계약 내용을 검토할 수 있으며, 검토결과 불공정 또는 불합리한 사항이 있어 부실설계·시공·감리가 될 우려가 있는 경우에는 해당 건축주에게 그 사실을 통보하고 해당 건축물의 건축공사 현장을 특별히 지도·감독하여야 한다.

현행법¹⁴⁾은 「건축법」을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자에 대한 벌칙(제108조 및 제110조)과 건축공사장, 제조현장, 유통업장 등의 점검을 거부·방해 또는 기피한 자에 대한 과태료를 규정하고 있는데(제113조제1항),

개정안은 이를 참고하여 비슷한 수준으로 벌칙 및 과태료를 규정한 것으로 보이고, 이에 대해 국토교통부는 찬성하는 의견을 제시하고 있음.

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 (이하 생략)

제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시지역 밖에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조, 제77조의10을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자 (이하 생략)

제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 아니한 자
2. 제24조제2항을 위반하여 공사현장에 설계도서를 갖추어 두지 아니한 자
3. 제24조제5항을 위반하여 건축허가 표지판을 설치하지 아니한 자
4. 제52조의3제2항 및 제52조의6제4항에 따른 점검을 거부·방해 또는 기피한 자
5. 제48조의3제1항 본문에 따른 공개를 하지 아니한 자

제52조의3(건축자재의 제조 및 유통 관리) ① (생략)

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축물의 구조 및 재료의 기준 등이 공사현장에서 준수되고 있는지를 확인하기 위하여 제조업자 및 유통업자에게 필요한 자료의 제출을 요구하거나 건축공사장, 제조업자의 제조현장 및 유통업자의 유통장소 등을 점검할 수 있으며 필요한 경우에는 시료를 채취하여 성능 확인을 위한 시험을 할 수 있다.

제52조의6(건축자재등 품질인정기관의 지정·운영 등) ① ~ ③ (생략)

④ 건축자재등 품질인정기관은 제52조의5제2항에 따른 건축자재등의 품질 유지·관리 의무가 준수되고 있는지 확인하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제52조의4에 따른 건축자재 시험기관의 시험장소, 제조업자의 제조현장, 유통업자의 유통장소, 건축공사장 등을 점검하여야 한다. (이하 생략)

한편, 개정안 심사 시 다음과 같은 점을 논의할 수 있을 것으로 보임.

안 제113조제1항제6호는 “제87조제1항에 따른 검사나 시험을 거부·방해 또는 기피한 자”에 대하여 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데, 위반 건축물에 대한 단속을 강화하고자 하는 개정안의 입법취지를 감안하여 “「건축법」 제79조제5항¹⁵⁾에 따른 조사를 거부한 자”를 추가할 필요가 있는 것으로 판단됨.

따라서, 안 제113조제1항제6호를 “제79조제5항, 제87조제1항에 따른 조사, 검사나 시험을 거부·방해 또는 기피한 자”로 수정하는 방안을 검토할 필요가 있어 보임.

문 의 처

02)6788-5585

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.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물 대장에 위반내용을 적어야 한다.

⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한 실태를 파악하기 위하여 조사를 할 수 있다.

참고

이행강제금 제도 개요 (자료: 국토교통부)

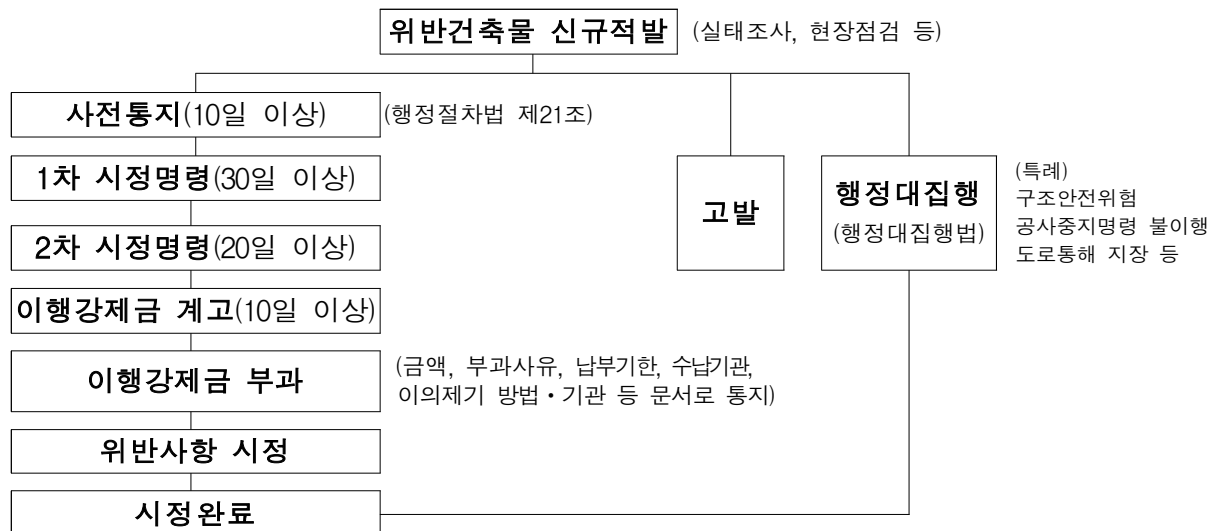
□ 목 적

- 건축법 위반 사항에 대한 경제적 이익을 반복적으로 환수하여 위반 사항을 자진 시정하도록 하기 위한 제도('92.6월 도입)

□ 부과기준

- (부과금액) 허가 위반 등* : (1㎡당 시가표준액 × 위반면적)의 50/100 이하
* 허가, 신고, 건폐율, 용적률 위반
기타 위반사항 : 당해 위반건축물 시가표준액의 10/100 이하
- (부과횟수) 1년 2회 이하(조례로 정함)로 시정 완료 시까지 반복 부과
- (가중·감경) 사유에 따라 이행강제금액 산출액에 가중 또는 감경
 - (가중) 영리 목적, 상습(3년내 2회이상) 위반 등: 최대 100% 가중
 - (감경) 생계형 위반, 소유자 변경 등: 최대 75% 감경
- (부과현황) 1,970억원 ('24년기준, 전국 지자체 조사결과)

□ 부과절차



* 30일 이내 부과권자에게 이의 제기 (행정소송 또는 행정심판 제기)

* 체납 시 「지방행정제재·부과금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수