제417회국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

검 토 보 고

▣ 김은혜의원 대표발의(의안번호 제2201410호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

Ⅰ. 제안경위 ····· 1

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용 ····· 1

1. 제안이유 ····· 1

2. 주요내용 ····· 2

Ⅲ. 검토의견 ····· 4

1. 총괄검토 ····· 4

2. 양성화 대상 건축물(안 제2조 및 제3조) ····· 10

3. 신고 및 사용승인(안 제4조 및 제5조) ····· 14

4. 전유부분 확장 및 부설주차장 설치에 관한 특례
(안 제6조 및 제7조) ····· 17

5. 시정명령 및 과태료(안 제8조 및 제9조) ····· 19

Ⅰ. 제안경위

1. 발 의 자 : 김은혜의원 등 12인

2. 발 의 일 : 2024. 7. 5.

3. 회 부 일 : 2024. 7. 8.

Ⅱ. 제안이유 및 주요내용

1. 제안이유

지난 2014년 ‘특정건축물 정리에 관한 특별조치법’이 시행되어 한시적으로 위법건축물 양성화가 추진됐지만 제도 시행 사실을 인지하지 못하거나 본인 집이 위법건축물인지조차도 몰라 구제받지 못한 경우가 다수임. 특히, 전실확장 등 위법건축물인지 모르고 집을 사거나 임대차 계약을 맺은 세입자 등 선량한 피해자가 수억원 대의 이행강제금을 납부할 처지에 처하고 있음.

추후 행정당국의 단속으로 위법건축물로 적발이 되어 금전적 손해가 발생하더라도 실질적으로 현 소유자가 오롯이 책임을 떠안는 구조는 바람직하지 않으며, 높은 빌딩에는 적용하지 않는 일조권을 소규모 주거용 건축물에 적용하는 것 또한 법의 형평에 맞지 않음.

소유자가 위반 면적을 원상복구하려해도 건물의 구조와 안전상의 문제로 전면 철거와 시정조치가 사실상 불가능하므로 이에 대한 추가적인 자구책이 요구됨.

이에 완공된 특정건축물 중 일정한 기준을 충족하는 특정건축물에 한하여 합법적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 한시적으로 부여함으로써, 주민의 안전을 보장하고 국민의 재산권을 보호하되 시장에 불법행위가 남발되지 않도록 양성화를 목적으로 하는 바임.

2. 주요내용

가. 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호함을 목적으로 함(안 제1조).

나. 특정건축물을 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하지 아니하고 건축·대수선한 건축물 또는 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물, 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니한 건축물 등으로 정의함(안 제2조제1항제1호).

다. 이 법은 이 법 공포일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택, 연면적 330제곱미터 이하인 다가구주택을 제외한 단독주택, 연면적 660제곱미터 이하인 다가구주택, 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택, 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설에 적용함(안 제3조).

라. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신고된 특정건축물이 구조안전·위생·방화에 지장이 없고 이행강제금의

체납이 없는 등 기준에 적합한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인서를 발급하여야 함(안 제5조제1항).

마. 건축신고를 하지 아니하고 경사지붕으로 교체한 건축물로서 지붕 교체로 인한 높이 부분의 가중평균 높이가 1.8미터 이하인 특정건축물은 해당 부분에 대해서 일조권 기준에 적합한 건축물로 봄(안 제5조제2항).

바. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특정건축물의 건축주 또는 소유자에게 시정을 명하거나 신고를 하게 하는 등 필요한 조치를 하여야 함(안 제8조).

사. 이 법은 시행일로부터 1년간 효력을 가짐(안 부칙 제2조).

Ⅲ. 검토의견

1. 총괄검토

제정안은 급격한 산업화 및 도시화의 과정에서 부득이하게 발생한 위반건축물을 한시적으로 양성화하려는 것으로, 이 외에도 송옥주, 김도읍, 이정헌, 남인순의원이 각각 대표발의한 유사한 내용의 제정안들이 우리 위원회에 회부되어 있음.

< 제정안 주요내용 비교 >

<table>
<tr><th>구 분</th><th>송옥주
의원안</th><th>김은혜
의원안</th><th>김도읍
의원안</th><th>이정헌
의원안</th><th>남인순
의원안</th></tr>
<tr><td rowspan="3">정의</td><td colspan="5">· 특정건축물 정의
1. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물
2. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물</td></tr>
<tr><td>3. 상기 건축물 중 용도변경 신고를 하지 않은 건축물</td><td>3. 용도변경 허가(신고)를 하지 않은 건축물</td><td>-</td><td>3. 상기 건축물 중 용도변경 신고를 하지 않은 건축물</td><td>-</td></tr>
<tr><td colspan="5">· 주거용 특정건축물 정의
- 특정건축물 중 해당 건축물의 연면적의 50% 이상이 주거용인 건축물</td></tr>
</table>

구 분	송옥주 의원안	김은혜 의원안	김도읍 의원안	이정헌 의원안	남인순 의원안
적용범위	· 이 법 시행 당시 사실상 완공된 주거용 특정 건축물로서 1. 다세대주택 (전용면적 85㎡ 이하) 2. 단독주택 (연면적 660㎡ 이하) 3. 상기 건축물 중 근린 생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설	· 이 법 공포일 당시 사실상 완공된 주거용 특정 건축물로서 1. 다세대주택 (전용면적 85㎡ 이하) 2. 단독주택 (연면적 330㎡ 이하) 3. 다가구주택 (연면적 660㎡ 이하) 4. 공동주택 (다세대주택 제외) 5. 주택으로 전용한 근린생활 시설	· '19.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 특정 건축물로서 1. 다세대주택 (전용면적 85㎡ 이하) 2. 단독주택 (연면적 165㎡ 이하) 3. 다가구주택 (연면적 395㎡ 이하)	· 이 법 공포일 당시 사실상 완공된 주거용 특정 건축물로서 1. 다세대주택 (전용면적 85㎡ 이하) 2. 단독주택 (연면적 330㎡ 이하) 3. 다가구주택 (연면적 660㎡ 이하) 4. 상기 건축물 중 근린 생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설	· '19.12.31. 당시 사실상 완공된 주거용 특정 건축물로서 1. 다세대주택 (전용면적 85㎡ 이하) 2. 단독주택 (연면적 165㎡ 이하) 3. 다가구주택 (연면적 330㎡ 이하) 4. 제1호에 해당하는 건축물 중 근린생활 시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설
적용 배제 지역	· 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설 부지, 개발제한구역 (다만, 개발제한구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물은 적용) · 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 (다만, 해당 군사기지 및 군사시설 보호구역 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물은 적용) ※ 다만, 관할부대장의 건의에 따라 국방부장관이 이 법을 적용하기로 결정한 대상건축물도 적용(송옥주, 김은혜, 이정헌 의원안) · 「도시개발법」에 따른 도시개발구역 등				

<table>
<tr><th>구 분</th><th>송옥주
의원안</th><th>김은혜
의원안</th><th>김도읍
의원안</th><th>이정헌
의원안</th><th>남인순
의원안</th></tr>
<tr><td>신고
절차</td><td colspan="5">· 건축주 또는 소유자는 건축사가 작성한 <u>설계도서와 현장조사서를 첨부</u>하여 <u>허가권자에게 신고</u>
· 용도변경을 신고하지 않거나 허가 받지 않은 경우 허가권자가 작성한 현장조사서로 신고를 갈음(송옥주, 김은혜, 이정헌 의원안)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">사용
승인</td><td colspan="5">· 허가권자는 신고받은 건축물이 다음 기준에 적합한 경우 신고받은 날부터 30일(송옥주 의원안, 90일) 내에 지방건축위원회 심의를 거쳐 사용승인</td></tr>
<tr><td colspan="5">1. 자기 소유 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지 포함) 또는 국유지·공유지에 건축한 건축물
2. 「건축법」 일부 기준(대지와 도로, 건축선에 의한 건축제한 등)에 적합하고, 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권 향유에 현저한 지장이 없는 건축물
※ 누수 차단 목적의 경사 지붕(가중평균 높이 1.8m 이하) 포함 (송옥주, 김은혜, 이정헌 의원안)
3. 이 법에 따른 과태료와 「건축법」에 따른 이행강제금 체납이 없을 것 (다만, 건축주 또는 소유자가 부과된 금액을 1년 이내에 모두 납부하는 조건으로 사용승인 가능)</td></tr>
<tr><td colspan="5">- 다만, 주택으로 <u>불법전용 중인 근린생활시설</u> 중 동법 적용대상인 건축물의 <u>사용승인 신고시 30일 이내 신고 수리</u>(송옥주, 이정헌 의원안)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">특례</td><td>-</td><td>· 공동주택 전유 부분 확장 특례 부여</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>· 부설주차장 설치 의무 미적용 특례 부여</td><td>· 부설주차장 설치 의무 미적용 특례 부여</td><td>-</td><td>· 부설주차장 설치 의무 미적용 특례 부여</td><td>· 부설주차장 설치 의무 미적용 특례 부여</td></tr>
<tr><td>시정
명령</td><td colspan="5">· 허가권자는 건축주 또는 소유자에게 <u>대상건축물의 시정을 명하거나 신고를 하게 하는 등</u> 필요한 조치를 하여야 함</td></tr>
<tr><td>과태료</td><td colspan="5">· 이행강제금 부과 사실이 없는 대상건축물, 이행강제금 부과 사실이 있으나 추가 위반내용이 있는 대상건축물에 대해 <u>이행강제금 1회분에 해당하는 과태료 부과</u>
※ 이행강제금 부과 사실이 없는 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 <u>이행강제금 5회분에 해당하는 과태료 부과</u>(남인순 의원안)</td></tr>
<tr><td>유효
기간</td><td colspan="5">· 시행일로부터 1년</td></tr>
</table>

그 동안 위반건축물에 대한 양성화 조치는 1980년 「준공미필 기존 건축물 정리에 관한 특별조치법」이 시행된 이후 5차례에 걸쳐 이루어졌으나, 홍보·안내 부족 등으로 제도 시행을 인지하지 못하여 양성화 혜택을 받지 못한 경우가 있어 재산권 행사의 제약과 구조적인 안전 문제 등 여러가지 문제점이 발생하고 있음.

이에 제정안은 위반건축물의 양성화 조치를 통해 해당 건축주에게 한시적인 구제책을 마련해 줌으로써 서민들의 재산권 보호는 물론, 건축물의 안전성 확보와 주거환경 개선을 도모하려는 것으로 긍정적인 측면이 있다고 보임.

그러나 국토교통부는 위반건축물이 양성화되더라도 건축물의 구조 안전이나 피난기준 등이 위법한 상태로 존치되어 안전문제가 치유될 수 없고, 법령을 준수한 국민과의 형평성 문제 등 다양한 부작용이 야기될 수 있다는 입장임.

특히, 5차례의 특정건축물정리법 시행 이후 또다시 동일한 정책을 시행할 경우 반복적 양성화에 대한 기대심리로 인하여 위반건축물의 증가와 단속 반발 등의 문제점이 우려된다는 의견을 제기하고 있는 바,

위반건축물의 양성화에 따른 주거환경 개선 및 재산권 보호 등의 순기능적 측면과 법 준수 국민과의 형평성 문제, 위반건축물의 증가 우려 등을 종합적으로 검토하여 입법 여부를 결정해야 할 것으로 판단됨.

【 위반건축물 양성화 연혁 】

구분	법률명	제정일 (시행일)	시행기간	적용대상	위법 건축물 현황	양성화 건수
1차 ('80.7)	준공미필 기존 건축물 정리에 관한 특별조치법 (제3259호)	'80.1.4 ('80.7.5)	'80.7~'81.12 (1년 6월)	-'80.7.5. 시행당시 연면적 165㎡ 이하 건축물 (공동주택은 전용면적)	712,992	450,871
2차 ('81.12)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법 (제3533호)	'81.12.31 ('81.12.31)	'81.12~'85.6 ('83.12개정) (3년 6월)	-165㎡이하인 주거용 미준공 건축물 -'81.12.31 사실상 완공된 연면적 85㎡이하 주거용 건축물과 증개축된 건축물		
3차 ('00.3)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법 (제6253호)	'00.1.28 ('00.3.1)	'00.3~'00.12 (10개월)	-'98.12.31 사실상 완공된 85㎡이하 주거용 건축물	2,642	562
4차 ('06.2)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법 (제7698호)	'05.11.8 ('06.2.9)	'06.2~'07.1 (1년)	-'03.12.31 사실상 완공된 -다세대(세대 85㎡이하) 단독주택(165㎡이하) 다가구(330㎡이하)	23,325	12,378
5차 ('14.1)	특정건축물 정리에 관한 특별조치법 (제11930호)	'13.7.16 ('14.1.17)	'14.1~'15.1 (1년)	-'12.12.31 사실상 완공된 -다세대(세대 85㎡이하) 단독주택(165㎡이하) 다가구(330㎡이하)	28,388	26,924
계					767,347	490,735

2. 양성화 대상 건축물(안 제2조 및 제3조)

제 정 안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “특정건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 가. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하여야 하는 건축물을 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물 나. 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축하거나 대수선한 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 못한 건축물 다. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도를 변경한 건축물 2. “주거용 특정건축물”이란 특정건축물 중 해당 건축물의 연면적의 100분의 50 이상이 주거용인 건축물을 말한다. ② 이 법에서 정의하지 아니한 용어는 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다. 제3조(적용범위) ① 이 법은 이 법 공포일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)에 적용한다. 1. 세대당 전용면적 85제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 다세대주택 2. 다음 각 목의 규모(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 단독주택 가. 연면적 330제곱미터 이하(다가구주택은 제외한다) 나. 연면적 660제곱미터 이하(다가구주택에 한정한다) 3. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택(다세대주택은 제외한다) 4. 주택으로 전용하여 주거시설로 이용하는 근린생활시설 ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·부지 또는 보전산지의 대상건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

제 정 안
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설의 부지 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조에 따른 개발제한구역. 다만, 해당 개발제한구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역. 다만, 해당 군사기지 및 군사시설 보호구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 대상건축물과 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제14호에 따른 관할부대장의 건의에 따라 국방부장관이 이 법을 적용하기로 결정한 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 4. 「도로법」 제40조에 따른 접도구역 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역. 다만, 해당 도시개발사업에 지장이 없는 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역. 다만, 해당 정비사업에 지장이 없는 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다. 7. 「산지관리법」 제4조제1항제1호에 따른 보전산지 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정하는 상습재해구역 또는 환경정비구역

안 제2조 및 제3조는 양성화 대상이 되는 특정건축물의 범위를 규정하려는 것임.

안 제2조에서 ‘특정건축물’을 ① 건축허가(신고) 없이 건축 또는 대수선한 건축물, ② 건축허가(신고) 후 건축 또는 대수선을 하였지만 사용승인을 받지 못한 건축물, ③ 용도변경 허가(신고)를 받지 않고 용도를 변경한 건축물로 정의하고, ‘주거용 특정건축물’은 특정건축물

중 해당 건축물의 연면적의 50% 이상이 주거용인 건축물로 정의하고 있음.

제정안에 따르게 되면 고시원 등으로서 근린생활시설[1]로 건축허가를 받았으나 주택으로 전용한 후 용도변경 허가를 받지 못한 경우에도 양성화가 가능하게 될 것으로 보이나,

국토교통부는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조[2]에 따라 근린생활시설이 위치한 상업지역은 주택이 들어서는 것이 곤란한 지역으로서, 주택으로 불법 전용한 근린생활시설을 양성화하고자 한다면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 다른 법률의 개정까지도 동반되어야 한다는 입장임.

안 제3조는 양성화 적용대상을 이 법 공포일 당시 사실상 완공된

---

1) **「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류**
4. 제2종 근린생활시설
거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

2) **「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」**
제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표 10] 근린상업지역안에서 건축할 수 없는 건축물
2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물
가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트(도시·군계획조례로 90퍼센트 미만의 범위에서 별도로 비율을 정한 경우에는 그 비율) 미만인 것은 제외한다]

주거용 특정건축물(이하 '대상건축물'이라 함)로 규정하고 있으며, 다만 지역적 특성 등을 고려해 도시·군계획시설의 부지, 개발제한구역, 군사기지 및 군사시설 보호구역 등에 위치한 대상건축물은 적용대상에서 제외하고 있음.

이는 종전의 특정건축물정리법과 유사하게 규정한 것으로, 당시 제도 시행을 인지하지 못하여 혜택을 받지 못한 건축주에게 추가적인 구제 조치를 시행하면서도 군사시설 보호구역 등 공익상 필요에 의하여 철거가 필요한 구역 내에 있는 위반건축물은 제외하려는 제정안의 취지가 반영된 것으로 보임.

다만, 제정안은 법 적용대상을 규정하면서 '사실상 완공된 주거용 특정건축물'로 대상건축물을 정의하고 있는데, 사실상 완공된 건축물의 기준이 명확하지 않을 경우 법 적용에 혼란을 초래할 수 있으므로 하위 법령에서 구체적인 판단 기준을 정할 수 있도록 위임 규정을 추가할 필요가 있을 것으로 생각됨.

3. 신고 및 사용승인(안 제4조 및 제5조)

제 정 안
제4조(신고) ① 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 대통령령으로 정하는 기간 내에 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서를 첨부하여 해당 대상건축물을 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 해당 대상건축물을 신고하여야 한다. 다만, 제2조제1항제1호다목의 건축물과 대통령령으로 정하는 국가시책사업으로 건축하거나 대수선한 대상건축물의 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 작성한 현장조사서로 신고를 갈음할 수 있다. ② 제1항에 따른 설계도서와 현장조사서의 내용·서식 등 신고에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. **제5조(사용승인)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조제1항에 따라 신고받은 대상건축물이 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 신고받은 날부터 30일 내에 「건축법」 제4조에 따라 해당 지방자치단체에 두는 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 사용승인서를 내주어야 한다. 1. 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다) 또는 국유지·공유지(관계 법률에 따라 그 처분 등이 제한되어 있지 아니한 경우에 한정한다)에 건축한 건축물일 것 2. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행 및 인근 주민의 일조권(日照權) 향유에 현저한 지장이 없는 건축물일 것. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소방에 지장이 없다고 인정되는 대상건축물의 경우에는 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조를 적용하지 아니할 수 있다. 3. 제9조에 따른 과태료와 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금의 체납이 없을 것. 다만, 대상건축물의 건축주 또는 소유자가 과태료 또는 이행강제금을 1년 이내에 모두 납부하는 조건으로 사용승인서를 내줄 수 있다.

제 정 안
② 대상건축물 지붕의 교체 또는 증축으로 건물의 높이가 증가한 경우 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 해당 지붕의 교체 또는 증축으로 증가한 부분에 관해서는 제1항제2호의 기준 중 인근 주민의 일조권 향유에 현저한 지장이 없는 것으로 본다. 1. 건축물의 누수를 차단하려는 목적으로 「건축법」 제14조에 따른 건축신고를 하지 아니하고 지붕을 경사진 형태의 지붕으로 교체한 건축물일 것 2. 제1호에 따른 지붕의 교체로 증축된 부분의 가중평균 높이가 1.8미터 이하일 것

안 제4조 및 제5조는 양성화를 위한 절차로서 대상건축물의 건축주 또는 소유자의 신고 방법과 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)의 사용승인 요건 등을 규정함.

안 제4조는 양성화 대상 건축물의 건축주 또는 소유자가 대통령령으로 정하는 기간 내에 건축사가 작성한 설계도서와 현장조사서를 첨부하여 대상건축물을 관할하는 허가권자에게 신고하도록 규정하고 있음.

안 제5조는 허가권자로 하여금 신고 받은 대상건축물이 ① 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지 포함) 또는 국·공유지에 건축한 건축물이고, ② 「건축법」상 기준 중 대지와 도로의 관계, 건축선(建築線)에 따른 건축제한 등의 기준을 충족하며 구조안전·위생·방화·도시계획사업의 시행·주민 일조권(日照權) 등에 지장이 없

는 건축물로서, ③ 과태료와 이행강제금의 체납이 없는 경우에는 신고일로부터 30일 내에 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인서를 내주도록 규정하고 있음[3].

양성화 대상건축물이라 하더라도 「건축법」상 일부 기준에 적합하고, 구조안전·위생·방화 및 일조권 등에 지장이 없어야 하는 등의 요건을 충족하는 경우에만 사용승인이 가능하도록 한 것은 무분별한 양성화로 인해 주거환경이 악화되는 것을 방지하려는 조치로 이해됨.

3) 제정안에 따르면, 누수를 차단하려는 목적으로 건축신고를 하지 아니하고 지붕을 경사진 형태의 지붕(증축된 부분의 가중평균 높이가 1.8m 이하)으로 교체한 행위는 구조안전·위생·방화 등 심의 기준에 적합한 것으로 봄.

4. 전유부분 확장 및 부설주차장 설치에 관한 특례(안 제6조 및 제7조)

제 정 안
제6조(공동주택 전유부분 확장 등에 관한 특례) 대상건축물이 「공동주택관리법」에 따른 공용주택의 공용부분을 전유부분으로 확장한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제5조에 따른 사용승인 기준을 완화하여 적용한다. **제7조(부설주차장의 설치에 관한 특례)** 제5조에 따른 사용승인으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

안 제6조 및 제7조는 제정안에 따라 양성화되는 대상건축물에 대한 특례를 규정함.

안 제6조는 양성화 대상건축물이 공동주택의 공용부분을 전유부분으로 확장한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조안전·위생·방화와 일조권 향유 등의 사용승인 기준을 완화하여 적용하는 한편,

안 제7조는 「주차장법」 제19조[4]에 따른 부설주차장의 추가 설치 의무[5]가 발생하더라도 이를 면제하려는 것으로, 주차장의 추가 설치를

---

4) **「주차장법」**
제19조(부설주차장의 설치 · 지정) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 한다)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 한다.

5) 방 쪼개기 건축물 및 근생빌라 등을 양성화 시 세대수 증가로 인한 부설주차장 설치 의무가 부여되나, 이를 특례로 적용 제외

위한 가용 대지의 한계와 건축주의 경제적 부담 등을 고려한 조치로 이해됨.

다만, 주변의 주차환경 악화나 법령을 준수한 자와의 형평성 문제가 초래될 수 있으며, 「주차장법」 제19조제4항 및 제5항[6]에 따라 인근 부지에 부설주차장을 확보하거나 주차장 설치비용을 납부하는 것으로 주차장 설치를 갈음하는 방법이 있다는 점도 고려해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

---

6) 「주차장법」
제19조(부설주차장의 설치·지정) ④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.
⑤ 제1항의 경우에 시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있다. 이 경우 부설주차장의 설치를 갈음하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다.

5. 시정명령 및 과태료(안 제8조 및 제9조)

제 정 안
제8조(시정명령 등) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 대상건축물의 시정을 명하거나 제4조에 따른 신고를 하게 하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. **제9조(과태료)** 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 「건축법」 제80조에 따라 산정한 이행강제금 1회분에 해당하는 과태료를 부과하여야 한다. 1. 이행강제금 부과 사실이 없는 대상건축물의 건축주 또는 소유자 2. 이행강제금 부과 사실이 있으나 추가 위반내용이 있는 대상건축물의 건축주 또는 소유자

안 제8조 및 제9조는 허가권자가 양성화 대상건축물의 건축주와 소유주에게 시정명령 및 과태료 부과 등 필요한 조치를 하도록 규정하는 내용임.

안 제8조는 허가권자가 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 건축법령 위반행위에 대해 시정을 명하거나 안 제4조에 따른 대상건축물 신고를 독려하는 등 필요한 조치를 하도록 규정하고 있음.

안 제9조는 허가권자가 이행강제금의 부과 사실이 없는 대상건축물과 이행강제금 부과 사실이 있더라도 추가 위반 내용이 있는 대상건축물에 대하여 해당 건축주 또는 소유자에게 「건축법」에 따라 산정한 이행

강제금 1회분에 해당하는 과태료를 부과하도록 규정하고 있음.

이는 허가권자에게 시정명령 또는 신고 안내 등 필요한 조치를 취하도록 하여 대상건축물에 대한 양성화 조치가 실효성 있게 추진될 수 있도록 하는 한편, 양성화 대상건축물에 대해서는 「건축법」 위반행위에 따른 이행강제금에 해당하는 과태료를 부과하여 위반행위에 상응하는 금전적 제재를 가하려는 취지로 이해됨.

문 의 처
02)6788-5585