



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 이행강제금 가중부과율 하한 규정 》

■ 이광희의원 대표발의(의안번호 제2207337호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이광희의원 대표발의(제2207337호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 영리목적 또는 상습적 위반 등에 대한 이행강제금 가중부과율 하한 규정(안 제80조제2항)	2

I. 이광회의원 대표발의(제2207337호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이광회의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 8.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 9.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서 영리목적 또는 상습 위반 등에 대하여는 이행강제금을 2배의 범위에서 가중하여 부과하도록 규정하고 있음.

그런데 영리목적 또는 상습 위반 건수가 여전히 다수 발생하고 있는 가운데, 해당 위반행위가 근절되지 않는 가장 큰 원인으로서는 위반으로 얻는 이익에 비하여 이행강제금이 미약하다는 점이 지적되고 있어 해당 위반행위에 대한 가중부과 수준을 강화해야 한다는 지적이 있음.

이에 영리목적 또는 상습 위반에 대해서는 이행강제금을 최소 1.7배 이상으로 가중부과하도록 가중부과율의 하한을 규정함으로써 영리목적 또는 상습 위반에 대한 이행강제금의 실효성을 제고함과 아울러 해당 위반행위를 효과적으로 억제하려는 것임(안 제80조제2항).

3. 검토의견

가. 영리목적 또는 상습적 위반 등에 대한 이행강제금 가중부과율 하한 규정(안 제80조제2항)

현행	개정안
제80조(이행강제금) ① (생략)	제80조(이행강제금) ① (현행과 같음)
② 허가권자는 영리목적에 의한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 <u>100분의 100</u> 의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.	② ----- ----- ----- -- <u>100분의 70 이상 100분의 100</u> <u>이하</u> ----- ----- -----.
③ ~ ⑦ (생략)	③ ~ ⑦ (현행과 같음)

개정안은 영리목적에 의한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령¹⁾으로 정하는 경우, 허가권자가 시정명령을 이행하지 않은 건축주 등²⁾에게 최소 1.7배 이상의 이행강제금을 부과하도록 이행강제금 가중부과율의 하한을 100분의 70 이상으로 규정하려는 것임.

1) 「건축법 시행령」

제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① (생략)

② 법 제80조제2항에서 “영리목적에 의한 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

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

「건축법」 제79조제1항 및 제80조제1항³⁾은 허가권자가 이 법 또는 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, 「건축법」 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 부과⁴⁾하고 있음.

3) 「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 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 영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. (이하 생략)

이행강제금 부과는 시정의무자가 일정한 기한까지 의무를 이행하지 않는 경우, 의무자에게 금전적 제재를 통해 심리적으로 압박함으로써 의무이행을 유도하는 간접적인 의무이행 확보수단⁵⁾임.

「건축법」상 이행강제금 제도의 실효성 제고를 위하여 영리목적, 상습적 위반 등의 경우 이행강제금을 가중할 수 있도록 근거를 마련 하였고⁶⁾(2015년 8월), 상습적 위반 등에 대한 이행강제금의 가중비율 범위를 상향 조정하는 한편, 주거용 건축물에 대한 이행강제금 감경면 적 축소 및 부과 횟수 상한(5회)을 삭제하였음(2019년 4월).

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.

4) 「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.

5) 「법제기준과 실제」(2024년), 국회사무처 법제실, p.419

6) 이행강제금 실효성 제고를 위한 「건축법」 개정 연혁

- 허가권자는 영리목적 을 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)

【 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

개정안은 영리목적·상습적 위반에 대해서는 이행강제금을 최소 1.7배 이상 가중하여 부과하도록 가중부과율의 하한을 규정하려는 것으로, 이행강제금 제도의 실효성을 제고하고 해당 위반행위를 억제할 수 있다는 점에서 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

국토교통부는 이행강제금 제도의 실효성을 제고하기 위해 가중부과 수준을 강화하는 개정안의 취지에 동의하고 있으며, 지방자치단체 역시 영리목적의 위반인 경우, 이행강제금 가중을 확대하여 처벌을 강화해야 할 필요가 있다는 입장⁷⁾임.

7) 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

다만, 위반건축물 위반 정도 등이 지방자치단체별로 다른 만큼 이행강제금 가중 범위를 조례로 정한 지방자치단체의 판단을 존중할 필요가 있으므로, 이행강제금 가중부과율의 하한을 100분의 70에서 100분의 50으로 조정할 필요가 있다는 의견을 국토교통부에서 제시한 바, 이를 참고할 필요가 있을 것으로 생각됨.

문 의 처
02)6788-5585

참고

이행강제금 제도 개요 (자료: 국토교통부)

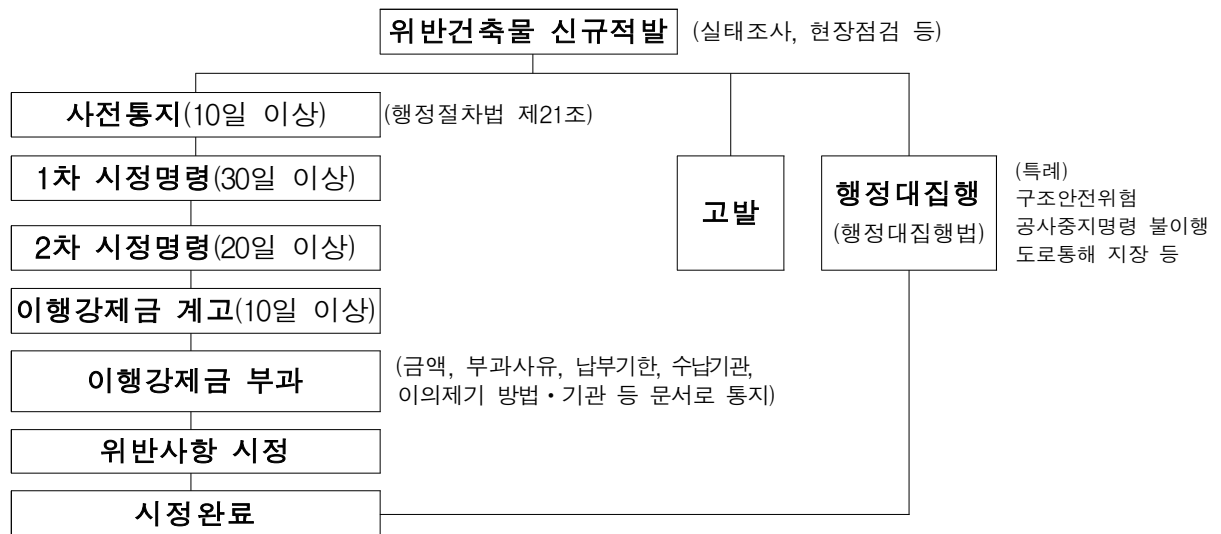
□ 목 적

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

□ 부과기준

- (부과금액) 허가위반 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