



제 417회 국회 (임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 김은혜의원 대표발의(의안번호 제2201408호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 김은혜의원 대표발의(제2201408호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 이행강제금 부과 유예 조항 신설 (안 제80조의2제1항제1호의2 신설)	2

I. 김은혜의원 대표발의(제2201408호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김은혜의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 5.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 위반건축물에 대해서 이행강제금을 부과할 수 있도록 하고 있는데 2019년 개정을 통해 위반건축물에 대한 이행강제금 부과횟수 제한이 삭제되며 이행강제금이 무제한 부과되고 있음.

그런데 최근 위반건축물에 대한 사실을 인지하지 못하고 해당 건축물을 매입하거나 전세로 입주하는 선의의 피해자들이 발생하고 있는 상황에서 이행강제금의 무제한 부과로 이들의 고통을 더욱 커지고 있음.

이에 선의의 피해자들에 대한 구제 대책이 나올때까지 개정안 시행 후 3년간 이행강제금 부과를 유예하여 기존 건물을 승계 취득한 현행 소유자의 부담을 최소화하려는 것임(안 제80조의2제1항제1호의2 신설).

3. 검토의견

가. 이행강제금 부과 유예 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. 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하는 사정 또는 행위가 발생한 후 소유권이 변경된 경우는 100분의 10을 감경</u>
2. (생략)	* 부칙제2조에 따라 상기 개정규정은 이 법 시행일로부터 3년간 효력을 지님.
② (생략)	2. (현행과 같음) ② (현행과 같음)

현행 「건축법」 및 「건축법 시행령」(법 제80조의2제1항제2호1), 시

1) 「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

행령 제115조의4제1항2)에 따르면, “위반행위 후 소유권이 변경”된 경우 허가권자는 이행강제금을 100분의 75의 범위에서 감경할 수 있는데,

개정안은 「건축법 시행령」에서 규정하고 있는 이행강제금 감경 사유 중 제115조의4제1항제1호의 “위반행위 후 소유권이 변경”된 경우를 구체화하여 법률에 직접 규정하고, 이러한 사유에 따른 이행강제금 전액에 대하여 3년간 한시적으로 부과를 유예하려는 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 불법개조하여 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.

비율을 감경

② (생략)

2) 「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. ~ 7. (생략)

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

(이하 생략)

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

따라서 개정안은 위반행위 이후 소유권을 이전받은 선의의 피해자들에게 대한 구제 대책이 나올 때까지 이행강제금을 3년간 한시적으로 유예하고자 하는 취지로서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

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

위반 건축물의 건축주 등은 현행 「건축법」 제108조³⁾에 의해 별도로 처벌(3년 이하의 징역 또는 5억원 이하의 벌금)이 가능하고, 현행법 제79조제1항⁴⁾ 및 제80조제1항⁵⁾의 시정명령과 이행강제금은 사후처벌의

3) 「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
2. ~ 5. (생략)

4) 「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 ~ ⑥ (생략)

5) 「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,

성격이 아닌, 시정을 통해 현재의 위반상태를 해소하는 것에 목적이 있으므로, 소유자에게 시정명령을 할 수 있다⁶⁾ 할 것임.

【 위반 건축물 누계 현황 】

(단위: 동)

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

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. ~ 2. (생략)

② ~ ⑤ (생략)

6) (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.

또한 상기 표와 같이 현재 전국적으로 많은 위반 건축물이 존재하는데, 개정안에 따라 위반행위 후 소유권이 변경되었다는 이유로 이행강제금 부과를 일정기간 유예할 경우, 건축주가 사용승인을 받은 후 건축물을 불법 개조하고 소유권을 변경하는 등의 법률 악용으로 인한 위반 건축물이 증가할 우려가 있고,

위반사실을 모르고 소유권을 취득했거나, 곧바로 위반사항 시정이 불가능한 경우 등에 대한 이행강제금 감경률을 상향(50% → 75%)한지 1년이 안된 현시점에서 이행강제금 제도를 또다시 완화하는 것은 위반건축물 양성화에 대한 기대심리를 양산할 수 있다는 국토교통부의 의견⁷⁾이 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.

문 의 처
02)6788-5585

7) 지방자치단체도 현행 이행강제금 제도에도 불구하고 위반 건축물이 줄어들지 않고 있는 점을 고려하여 이행강제금 감경 특례 확대에는 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시하였음.[개정안 의견조회('22.11) 및 위반건축물 관련 지자체 간담회 결과('22.12.15)]