

건축법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2025년 10월 31일, 천준호의원 등 10인

나. 회부일자 : 2025년 11월 3일

다. 상정 및 의결일자 :

제432회 국회(임사회)

제1차 국토교통위원회(2025.2.10.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제434회 국회(임사회)

제1차 국토법안심사소위원회(2026.4.14.) 상정, 축조심사

제3차 국토법안심사소위원회(2026.4.28.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영폐기)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론,
의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명 : 국회의원 천준호)

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

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 곽현준)

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 제79조 제5항),

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.

개정안 심사 시 다음과 같은 점을 논의할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제79조제7항의 내용 중 “조치명령” 부분은 현행법 제79조 및 제80조에서 “시정명령”이라는 용어를 사용하고 있다는 점을 고려하여, “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

록 규정하고 있는데, 구상권 행사의 구체적인 절차나 방법 등이 명시되어 있지 않으므로, 이를 하위법령에서 규정할 수 있도록 위임할 필요가 있을 것으로 판단됨.

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.

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 ‘위반내용’에 관하여는 종전의 규정에 따른다”고 규정할 필요가 있어 보임.

4. 대체토론 요지

없 음.

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 이종욱)

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 건축법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.