

**특정건축물 정리에 관한 특별조치법안**  
(문진석의원 대표발의)

의안 번호	10442
----------	-------

발의연월일 : 2025. 5. 9.

발 의 자 : 문진석 · 이건태 · 박정현  
박성준 · 이정문 · 김문수  
한정애 · 이원택 · 이병진  
이수진 의원(10인)

**제안이유**

「건축법」상 건축허가 또는 건축신고 대상임에도 건축허가를 받지 않거나 건축신고를 하지 않은 건축물 또는 사용승인을 받지 못한 건축물(“특정건축물”)은 구조적인 안전문제, 도시미관 저해, 세금 부과대상 누락 및 거주민의 재산권 행사 제약 등 각종 문제를 발생시키고 있음.

이에 과거 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제정을 통하여 2014년 1월 17일부터 2015년 1월 16일까지 일정한 기준을 만족하는 위반건축물을 대상으로 합법적인 사용승인 기회를 한시적으로 부여하였으나, 홍보·안내 부족 등으로 인해 양성화 대상 건축물의 소유자 등이 한시법의 시행사실을 인지하지 못하고 그 혜택을 받지 못한 경우가 있어 추가적인 구제 조치가 필요하다는 지적이 있음.

특히 양성화법 시행을 전제로 이행강제금 감경대상 건축물의 범위

를 축소하고, 부과횟수 제한규정을 삭제하는 등 이행강제금 부과기준이 강화된 「건축법」이 유예기간 없이 2019년 4월 23일부터 시행됐지만, 정작 양성화법 시행이 이뤄지지 않아 특정건축물 소유자에게 지속적인 큰 부담이 되고 있음

이에 제정안은 일정한 기준을 만족하는 특정건축물에 대하여 합법적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 다시 부여함으로써 주민의 안전을 보장하고 도시미관을 개선하며 국민의 재산권을 보호하려는 것임.

### 주요내용

가. 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호하고 특정건축물의 최종적인 양성화를 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 신고를 하지 아니한 건축물 등으로 정의함(안 제2조제1항제1호).

다. 이 법은 이 법 시행 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 종전 법률에 의하여 원상회복 기회가 주어지지 않았던 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택, 연면적 660제곱미터 이하인 단독주택(다가구주택 포함), 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 신고받은 날부터 90일 내에 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 구조안전·위생·방화에 적합한 건축물로 봄(안 제5조제2항).

바. 이 법은 시행일로부터 1년간 효력을 가짐(안 부칙 제2조).



## 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

제1조(목적) 이 법은 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호하려는 것으로 특정건축물의 최종적인 양성화를 목적으로 한다.

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. 가목 또는 나목에 해당하는 건축물로서 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 신고를 하지 아니한 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 계

획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) ① 이 법은 이 법 시행 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)에 적용한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 건축주 또는 소유자가 법률 제11930호 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제4조에 따라 대상건축물을 신고할 수 없었다고 인정되는 경우에 한정한다.

1. 세대당 전용면적 85제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 다세대주택
2. 연면적 660제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 단독주택
3. 제1호 또는 제2호에 해당하는 건축물 중 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·부지 또는 보전산지의 대상건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

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 대

상건축물의 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

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 대상건축물(제2조제1항제1호다목의 건축물은 제외한다)이 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 신고받은 날부터 90일 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·방화화 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. 제7조에 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.

② 대상건축물이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제1항제2호의 기준에 적합한 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

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조제1항에 따라 신고받은 대상건축물(제2호제1항제1호다목의 건축물에 한정한다)이 제1항 각 호의 기준에 적합한 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 신고받은 날부터 30일 내에 신고를 수리하여야 한다.

제6조(부설주차장의 설치에 관한 특례) 제5조에 따른 사용승인으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 추가적으로 부설주차장

을 설치할 의무를 지지 아니한다.

제7조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 「건축법」 제80조에 따라 산정한 이행강제금에 해당하는 과태료를 부과한다.

1. 이행강제금 부과 사실이 없는 대상건축물의 건축주 또는 소유자
2. 이행강제금 부과 사실이 있으나 추가 위반내용이 있는 대상건축물의 건축주 또는 소유자

② 제1항의 과태료는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과 및 징수에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일부터 1년간 효력을 가진다.