

제9장 보칙

1. 감독 등

1.1 위반건축물에 대한 조치 등(법79조)

1) 조치사유

- 대지 또는 건축물이 건축법, 동법 규정에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우

2) 조치

- 1차 조치
 - 건축허가, 승인의 취소
 - 공사중지 명령
 - 철거, 개축, 증축, 수선, 용도변경, 사용금지/제한 기타 필요한 조치 명령
- 2차 조치
 - 이행강제금 부과
 - 다른 법령에 의한 영업 기타 행위 허가 제한,
cf. 바닥면적 400m² 미만 축사, 농업/임업/축산업/수산업 창고 제외

3) 위반건축물에 대한 조사 및 정비(허가권자)

- 위반건축물의 표지설치
- 실태조사(매년, 수시 실시)
- 정비계획 → 결과 특별시/광역시/도에 보고
- 위반건축물 관리대장의 작성 비치

제9장 보칙

1. 감독 등

1.2 이행강제금(법80조)

1) 부과대상

- 명령/처분에 위반한 대지/건축물이 시정명령을 받은 후 기간 내 시정을 이행하지 아니한 건축주

2) 부과권자

- 건축허가권자

3) 부과횟수

- 1년에 2회 이내 범위 안에서 시정시까지
- 시정명령 이행 시 새로운 이행강제금 부과 중지
- 시정조치 경우도 이미 부과된 이행강제금 납부

4) 부과방법

- 이행강제금의 부과를 문서로 계고
- 금액, 부과사유, 납부기간, 수납기관, 이의제기방법 이의제기 기관 등 명시(납부 시)

5) 부과 및 징수절차

- 국고금관리법 시행규칙 준용
- 납부하지 않은 경우, 지방세의 수입금 외 징수 등 법률에 의해 강제징수

6) 주거용 건축물에 대한 완화규정(조례)

- 연면적 60m² 이하(공동주택의 경우 세대면적 기준)
 - 사용승인 없이 건축물 사용
 - 조경의무면적 위반
 - 건축물의 높이제한 위반
 - 일조확보 높이제한 위반
- 부과금액: 1/2 감면

7) 이행강제금 가중 부과

- 영리목적 및 상습적 위반시 100% 이내 가중하여야 한다
(2021.6.9. 시행)

제9장 보칙

1. 감독 등

1.3 기존 건축물 안전점검 및 시정명령 등(법81조)

1) 기존 건축물에 대한 시정명령

- 기존 건축물 범위
 - 군사작전구역 안에 있는 건축물로서 국가안보상 필요로 하며 국방부장관이 요청하는 건축물
 - 법 제4장(대지 및 도로) 위반으로 다음 경우,
 - a. 지방건축위원회 심의 결과 도로 등 공공시설 설치에 장애가 된다고 판정된 건축물
 - b. 허가권자가 지방건축위원회 심의를 거쳐 붕괴 우려로 다중에 위해 인정되는 건축물
- 시정명령
 - 조치권자 : 특별자치시장(도지사), 시장, 군수, 구청장
 - 시정명령내용 : 철거, 개축, 증축, 수선, 용도변경, 사용금지, 사용제한 등 조치 가능
- 손실보상
 - 특별자치시장(도지사),시장/군수/구청장 보상시 시정명령에 의한 처분으로 생기는 손실은 시가로 보상
 - 보상금액에 관해 협의가 성립되지 아니한 경우 특별자치도지사, 시장/군수/구청장은 그 보상금액을 지급하거나 공탁하고 이를 통지
 - 보상금의 지급 또는 공탁의 통지에 불복이 있는 자는 지급 또는 공탁 통지를 받은 날부터 20일 이내에 관할 토지수용위원회에 재결 신청 가능

2) 경관지구 안에서의 시정명령

- 특별자치시장(도지사), 시장/군수/구청장은 경관지구 내 도시미관이나 주거환경 상 현저히 장애가 된다고 인정 시 건축위원회 의견을 들어 개축 또는 수선을 하게 할 수 있음

제9장 보칙

1. 감독 등

1.4 권한의 위임, 위탁(법82조)

1) 권한 위임

위임자	위임 받은 자	내용
국토교통부장관	시/도지사	특별건축구역의 지정, 변경 및 해제에 관한 권한
시/도지사	시장/군수/구청장	이 법 권한 일부
시장/군수/구청장	구청장 (자치구가 아닌 구)	- 6층 이하로 연면적 2,000m ² 이하 건축물 건축, 대수선, 용도변경 - 기존 건축물 연면적 3/10미만 범위 내 증축
	동장/읍장/면장	- 건축 및 대수선에 관한 권한 - 가설건축물 축조 신고 및 존치기간 연장 - 옹벽 등 공작물 축조 신고

2) 권한 위탁

- 국토교통부장관은 건축허가 업무 등 효율적 처리를 위해 전자정보처리 시스템 운영을 기관 또는 단체에 위탁 가능
 - 정부투자기관
 - 연구기관(정부 출연)

제9장 보칙

1. 감독 등

1.5 옹벽 등의 공작물의 준용(법83조)

1) 법 일부 준용하는 공작물

높이.바닥면적	공작물 종류
2m 넘는	- 옹벽, 담장
4m 넘는	- 광고탑, 광고판, 장식탑, 기념탑, 첨탑(2021.3.16. 시행) 및 유사한 것
5m 넘는	- 태양에너지 발전설비와 유사한 것
6m 넘는	- 굴뚝 및 유사한 것 - 운동시설용 철탑, 통신용 철탑(주거/상업지역) 및 유사한 것
8m 이하(난간높이제외)	- 기계식주차장, 철골조립식 주차장으로 외벽 없는 것
8m 넘는	- 고가수조 및 유사한 것
바닥면적 30m ² 넘는	- 지하대피소
건축조례로 정하는 것	- 제조시설, 저장시설(silo), 유희시설 및 비슷한 것 - 건축물 구조에 영향 주는 중량물

2) 준용법규

- 건축신고, 공사시공자 선정, 공용건축물 특례
- 건축물 유지/관리, 대지옹벽설치
- 토지굴착부분 조치, 건축선 따른 건축제한
- 구조내력 등, 건폐율, 대지안 공지, 높이제한
- 위반건축물 조치, 일조 높이제한, 시정명령
- 면적, 높이, 층수산정
- 적용특례, 보고/검사, 용도지역/지구 내 건축제한(국계법)

제9장 보칙

1. 감독 등

1.6 지역건축안전센터 설립(법87조)

1) 설치 (2023, 6, 시행)

- 시, 도
- 인구 50만명 이상 시/군/구
- 인구 50만명 미만 시/군/구
 - 건축허가면적 (직전 5년 평균)이 전국 지자체 상위 30% 이내
 - 노후건축물 비율이 전국 지자체 상위 30% 이내
- 둘 이상의 시/군/구가 공동 설치 운영할 수 있음

2) 업무

- 기술적인 사항(착공신고, 사용승인, 현장조사/검사/확인 업무 등)에 대한 보고/확인/검토/심사 및 점검
- 허가, 신고에 관한 업무
- 공사감리에 대한 관리/감독
- 조례로 정하는 사항

제9장 보칙

1. 감독 등

1.7 건축분쟁 전문위원회(법88조)

1) 설치

- 국토교통부 중앙건축위원회에 둔다
- 위원구성
 - 위원장, 부위원장 각 1인 포함 15인 이내
 - 임기 3년(공무원 제외) 연임 가능
- 조정업무 의결
 - 회의는 재적위원 과반수 출석/찬성으로 의결

2) 분쟁조정 사항

- 건축 관계자와 인근 주민 간 분쟁
 - 관계전문기술자와 인근 주민 간 분쟁
 - 건축 관계자와 관계전문기술자 간 분쟁
 - 건축 관계자 간 분쟁
 - 인근 주민 간 분쟁
 - 관계전문기술자 간 분쟁
 - 기타 승으로 정하는 사항
- cf. 건설산업 기본법에 따른 분쟁 제외

제9장 보칙

1. 감독 등

1.7 건축분쟁 전문위원회(법88조)

3) 분쟁조정 절차

- ① 건축분쟁전문위원회에 조정 등의 신청서 제출
- ② 사건 당사자 중 1인 이상, 재정신청은 사건의 당사자 간 합의
- ③ 조정신청을 받은 때 60일 이내, 재정신청을 받은 때 120일 이내에 그 절차 완료
- ④ 조정안 제시받은 당사자는 제시 받은 날부터 15일 이내 수락 여부 통보
- ⑤ 재정위원회가 재정할 경우 재정문서 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 쌍방 또는 일방으로부터 당해 재정의 대상인 건축물의 건축 등의 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회된 때에는 당사자 간 재정내용과 동일한 합의가 성립된 것으로 봄
- ⑥ 당사자가 제 ④항의 규정에 의해 조정안을 수락하고 조정서에 기명 날인한 때는 당사자 간 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 봄

4) 비용부담

- 감정, 진단, 시험 등 소요 비용은 당사자 간 합의에 의해 정하는 비율에 따라 당사자가 이를 부담함. 단, 합의가 안 되는 경우 조정위원회 또는 재정위원회서 부담 비율 정함

5) 조정거부

- 분쟁 성질상 위원회 조정이 적합하지 않거나 부정한 목적으로 신청 시 거부할 수 있으며 거부 사유를 신청인에게 통보
- 처리 중 당사자가 소를 제기한 때는 처리를 중지하고 이를 당사자에게 통보
- 시/도지사 또는 시장/군수/구청장은 위해 방지상 긴급, 특별 사유 없는 한 신청 사실만으로 당해 공사를 중지하게 해서는 안됨