

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

(박홍근의원 대표발의)

의안 번호	11139
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 27.

발 의 자 : 박홍근 · 이수진 · 박상혁
서영교 · 임광현 · 민병덕
김문수 · 이기현 · 한정애
염태영 · 남인순 · 한민수
의원(12인)

제안이유

흔히 빌라로 불리는 다가구·다세대 주택 등은 아파트보다 저렴하고 착공부터 준공까지 건축 기간이 짧아 서민 주거의 한 축을 담당해 왔음. 그러나 급격한 산업화와 도시화를 겪으며 서민의 거처를 늘리기 위한 수단으로 불법 개조가 다수 활용되었고, 이후에는 현실에 맞지 않는 일조권 사선 제한이 오히려 안전에 취약한 불법건축물을 확산시키는 부작용을 낳았음.

거주자의 안전을 위협하는 불법 방 쪼개기가 점점 많아지면서 정부와 국회는 2019년 4월 23일 「건축법」을 개정하여 불법 증축 유발의 주 원인이었던 소규모 주거용 건축물에 대한 이행강제금 부과 횟수 제한 규정을 삭제해 이행강제금의 실효성을 높였고 부당 이득을 목적으로 한 건물주의 준공 이후 불법 개조를 상당 부분 차단할 수 있게 되었음.

다만, 이 과정에서 생계형이거나 원상복구가 불가능한 불법건축물의 소유자도 시정명령이 이행될 때까지 평생 이행강제금을 내야 하는 상황에 처하게 되어 경제적 타격이 상당한 상황임. 현장에는 불법건축물이라는 사실을 인지하지 못한 채 사거나 임대차 계약을 맺은 선의의 피해자도 다수 존재함.

이에 2022년 12월 31일 당시 사실상 완공된 특정건축물 중 인근 주민의 이익을 침해하지 않고 안전상 문제가 없는 일정 기준을 만족하는 특정건축물에 대해 한시적으로 합법적으로 허가 및 신고, 사용승인 및 용도변경을 받을 수 있는 기회를 다시 부여하고자 함. 이러한 조치는 역대 정부와 마찬가지로 자발적인 시정이 어려운 도시 서민을 보호하는 조치이며 또한 더이상 시장에 불법행위가 남발되지 않도록 최종적인 양성화를 목적으로 하며, 비아파트 주택 공급의 활성화로 궁극적으로 주거 안정화에 기여 할 수 있을 것임.

주요내용

가. 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호하고 특정건축물의 최종적인 양성화를 목적으로 함(안 제1조).

나. 이 법은 2022년 12월 31일 당시 사실상 완공된 특정건축물 중 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택 등의 소규모 주거용 특정건축물에 적용함(안 제3조).

다. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신고된

특정건축물이 구조안전·위생·방화에 지장이 없고 이행강제금의 체납이 없는 등 기준에 적합한 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인서를 발급하여야 함(안 제5조).

라. 시정명령을 이행할 수 없는 구조안전 또는 위생상의 사유를 입증하고 인근 주민의 일조권(日照權)·조망권(眺望權)의 침해 우려의 정도가 사회통념상 수인할 수 있을 범위의 건축물일 것을 요건으로 함(안 제5조제2호 및 제3호)

마. 과태료와 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금의 체납이 없을 것. 다만, 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 이행강제금 3회분에 상당하는 과태료를 모두 납부하는 조건으로 사용승인서를 내줄 수 있도록 함(안 제5조제5호)

바. 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 사용승인 이후 건축 관계 법령의 준수 의무를 부여하고 이를 약속하는 서약서를 제출하도록 함(안 제7조)

사. 이 법의 유효기간은 시행일부터 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

2. “주거용 특정건축물”이란 특정건축물 중 해당 건축물의 연면적의 100분의 50 이상이 주거용인 건축물을 말한다.

② 이 법에서 정의하지 아니한 용어는 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정의하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) ① 이 법은 2022년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주

거용 특정건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 “대상건축물”이라 한다)에 적용한다.

1. 세대당 전용면적 85제곱미터(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 다세대주택
2. 다음 각 목의 규모(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 단독주택
 - 가. 연면적 165제곱미터 이하(다가구주택은 제외한다)
 - 나. 연면적 330제곱미터 이하(다가구주택에 한정한다)

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 대상건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역. 다만, 해당 군사기지 및 군사시설 보호구역의 지정 전에 건축하거나 대수선한 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, 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) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조제1항에 따라 신고받은 대상건축물이 다음 각 호의 기

준에 적합한 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 신고 받은 날부터 30일 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」 제79조제1항에 따른 시정명령을 이행할 수 없는 구조안전·위생상의 사유를 입증할 것
3. 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화와 도시계획사업의 시행에 지장이 없으며 인근 주민의 일조권(日照權)·조망권(眺望權)의 침해 우려의 정도가 사회통념상 수인할 수 있는 범위의 건축물일 것. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소방에 지장이 없다고 인정되는 대상건축물의 경우에는 「건축법」 제44조, 제46조, 제47조를 적용하지 아니할 수 있다.
4. 「건축법」 제49조, 제50조, 제52조 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조를 위반하지 아니한 건축물일 것. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소방안전에 지장이 없다고 인정되는 대상건축물의 경우에는 「건축법」 제49조, 제50조, 제52조 및

「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조를 적용하지 아니할 수 있다.

5. 제9조에 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.

제6조(부설주차장의 설치에 관한 특례) 제5조에 따른 사용승인으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

제7조(건축주 또는 소유자의 법령 준수 서약서 제출) 제5조에 따른 사용승인을 받은 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 사용승인 이후 건축 관계 법령을 준수하겠다는 서약서를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 작성한 후 이를 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제8조(시정명령 등) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 대상건축물의 시정을 명하거나 제4조에 따른 신고를 하게 하는 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제9조(과태료) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 「건축법」 제8

0조에 따라 산정한 이행강제금 3회분에 해당하는 과태료를 부과하여야 한다.

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

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 3회 미만의 이행강제금 부과 사실이 있는 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 「건축법」 제80조에 따라 산정한 이행강제금 3회분에 해당하는 금액에서 이미 납부한 이행강제금을 차감한 금액에 해당하는 과태료를 부과하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일부터 1년간 효력을 가진다.