

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

(천준호의원 대표발의)

의안 번호	13418
----------	-------

발의연월일 : 2025. 10. 1.

발 의 자 : 천준호 · 박정현 · 백승아
문금주 · 서미화 · 조계원
박찬대 · 박상혁 · 주철현
허영 의원(10인)

제안이유

급격한 산업화·도시화 과정에서 불가피하게 발생한 무허가·미승인·미신고 건축물(“특정건축물”)은 구조적 안전문제, 재난 위험, 도시미관 저해, 세금 부과 누락, 거주민 재산권 행사 제약 등 다양한 사회적 문제를 초래해 옴.

과거 다섯 차례에 걸쳐 한시법이 제정되어 일정 기준을 충족하는 특정건축물에 대해 합법적인 사용승인 기회가 부여됐지만, 홍보 부족 등으로 다수 소유자가 법 시행 사실을 알지 못해 혜택을 받지 못하는 사례가 발생함.

또한 2019년 4월 23일부터 「건축법」상 이행강제금 부과기준이 강화되었음에도 불구하고, 양성화법이 재시행되지 않아 특정건축물 소유자에게 과도한 부담이 지속되고 있는 상황임.

이에 사실상 완공된 특정건축물 중 일정한 기준을 충족하는 경우 합법적인 사용승인 기회를 다시 부여하여, 주민의 안전을 확보하고 도

시미관을 개선하며 국민의 재산권을 보호하고자 하는 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, 같은 법 제19조에 따른 용도변경 신고를 하지 아니한 건축물 등으로 정의함(안 제2조제1항제1호).

다. 이 법은 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 근린생활시설로 허가를 받고 주택으로 전용한 주거시설로 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택 등의 소규모 주거용 특정건축물에 적용함(안 제3조).

라. 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 제5조제1항).

마. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특정건축물의 건축주 또는 소유자에게 시정을 명하거나 신고를 하게 하는 등 필요한 조치를 하여야 함(안 제7조).

바. 이 법은 시행일로부터 1년간 효력을 가짐(안 부칙 제2조).

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

제1조(목적) 이 법은 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호하는 것을 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 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.

제3조(적용범위) ① 이 법은 2023년 12월 31일 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. 다음 각 목의 규모(증축·대수선한 부분으로서 사용승인을 받지 못한 부분을 포함한다) 이하인 단독주택
 - 가. 연면적 330제곱미터 이하(다가구주택은 제외한다)
 - 나. 연면적 660제곱미터 이하(다가구주택에 한정한다)
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 개발제한구

역. 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 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 또

는 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.

제4조의2(양성화 지원센터의 설치) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 업무의 효율적 추진을 위하여 양성화 지원센터를 설치·운영할 수 있다.

제5조(사용승인) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제4조제1항에 따라 신고받은 대상건축물이 다음 각 호의 기준에 적합한 경우에는 「건축법」 및 관계 법률에도 불구하고 신고받은 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」 제44조, 제46조 및 제47조(해당 규정의 적용에 있어서 도로의 최소 너비는 「건축법」 제2조제1항제11호에도 불구하고 3

미터로 한다. 이하 같다)를 위반하지 아니하고 구조안전·위생·방화·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. 「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.

4. 제8조에 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 대상건축물 지붕의 교체 또는 증축으로 건축물의 높이가 증가한 경우로서 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 해당 지붕의 교체 또는 증축으로 증가한 부분에 대해서는 제1항제2호에 따른 기준 중 인근 주민의 일조권 향유에 관한 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 가중평균한 높이가 1.8미터 이하일 것

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(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.

제8조(과태료) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 「건축법」 제80조에 따라 산정한 이행강제금 1회분에 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

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 이 법은 시행일로부터 1년간 효력을 가진다.

제3조(이 법의 유효기간 만료에 따른 경과조치) 이 법의 유효기간 만료 전에 제4조에 따라 신고가 접수된 대상건축물에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

제4조(특별조치법 종료 후의 위반 건축물 관리) 이 법의 유효기간 만료 후, 이 법에 따른 신고를 하지 않았거나 사용 승인을 받지 못한 건축물에 대한 제재 및 관리 등은 「건축법」 등 관계 법률에 따른다.

제5조(위반 건축물 근절을 위한 정부의 노력) ① 정부는 이 법의 시행 이후, 위반 건축 행위가 반복되지 않도록 다음 각 호의 대책을 마련하고 지속적으로 추진하여야 한다.

1. 이행강제금 제도의 실효성 제고를 위한 관련 법령의 개정
2. 불법 건축물 단속 및 관리 시스템의 첨단화
3. 건축법령에 대한 대국민 홍보 및 교육 강화