

특정건축물 정리에 관한 특별조치법안  
(복기왕의원 · 권영진의원 대표발의)

의안 번호	17667
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 20.

발 의 자 : 복기왕 · 권영진 · 박용갑  
최혁진 · 문진석 · 이건태  
김우영 · 안태준 · 민병덕  
정준호 · 전용기 · 허종식  
손명수 · 이연희 · 천준호  
염태영 · 박상혁 의원  
(17인)

제안이유

급격한 산업화 · 도시화 과정에서 무허가 건축이나 무단 용도변경 등으로 발생한 위반건축물은 구조적 안전 문제, 주거환경 악화, 도시경관 훼손 등 다양한 사회적 문제를 야기하고 있음.

특히 소규모 주거용 건축물에서 위반행위가 다수 발생하고 있으며, 이로 인해 임차인이나 매수인이 전세보증금 대출 제한, 금융거래 제한 등 예상치 못한 재산상 피해를 입는 사례가 발생하는 등 제3자의 피해가 확대되고 있는 실정임.

또한, 일부 위반건축물은 생활 편의 확보를 위한 공간 확장 등 현실적인 주거 수요와 건축 기준 간 괴리에서 비롯되는 측면도 있음에도 불구하고, 이행강제금 부과만으로는 원상복구 비용 부담과 단속의 한

계 등으로 인해 위반 상태가 장기간 존치되는 사례가 지속되고 있음.

그 결과 기존 건축주의 불법행위 책임이 임차인이나 매수인에게 전가되는 문제도 발생하고 있음.

이에 일정 기준을 충족하는 소규모 주거용 위반건축물에 대하여 한시적으로 사용승인을 받을 수 있는 기회를 부여함으로써 임차인 및 매수인의 주거 불안정을 해소하고 국민의 재산권 보호를 도모하는 한편, 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비하여 주거 안정과 민생경제 회복에 기여하려는 것임.

## 주요내용

가. 특정건축물을 선별적으로 사용승인할 수 있도록 하여 국민의 재산권을 보호하고, 장기간 존치된 위반건축물을 합리적으로 정비하는 것을 목적으로 함(안 제1조).

나. “특정건축물”을 「건축법」에 따른 건축허가 또는 신고 없이 건축하거나 대수선한 건축물, 사용승인을 받지 못한 건축물, 용도변경 신고 없이 용도를 변경한 건축물 등으로 정의함(안 제2조).

다. 이 법의 적용대상을 2023년 12월 31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물로서 세대당 전용면적 85제곱미터 이하인 다세대주택 등 일정 규모 이하의 소규모 주거용 건축물로 한정함(안 제3조).

라. 대상건축물의 건축주 또는 소유자가 설계도서 및 현장조사서를 첨부하여 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청

장에게 신고하도록 하고, 일정 기준에 적합한 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 사용승인을 받을 수 있도록 함(안 제4조 및 제6조).

마. 이 법에 따른 업무를 효율적으로 추진하기 위하여 지방자치단체가 특정건축물 지원센터를 설치·운영할 수 있도록 함(안 제5조).

바. 사용승인으로 인해 부설주차장 설치기준에 미달하게 되는 경우에는 추가적인 부설주차장 설치의무를 면제하는 등 주차장 설치에 관한 특례를 규정함(안 제7조).

사. 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 이행강제금 부과 등 위반에 따른 책임을 부담하도록 하고, 이 법을 시행일부터 18개월간 효력을 가지는 한시법으로 규정함(안 제9조 및 부칙).



## 특정건축물 정리에 관한 특별조치법안

제1조(목적) 이 법은 특정건축물을 선별하여 사용을 승인함으로써 국민의 재산권을 보호함을 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. 「건축법」 제19조에 따른 용도변경 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도를 변경한 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.

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), 다만, 연면적 165제곱미터 초과 330제곱미터 이하인 경우에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따른다.

나. 연면적 660제곱미터 이하(다가구주택에 한정한다)

3. 제1호 또는 제2호에 해당하는 건축물 중 근린생활시설로 허가를 받고 사실상 주택으로 사용한 건축물. 다만, 2023년 12월 31일 이전부터 주택으로 사용된 경우에 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 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 도시개발 사업에 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
- ③ 제1항에도 불구하고 종전의 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」(법률 제3791호, 법률 제6253호, 법률 제7698호, 법률 제11930호, 법률 제12248호 및 법률 제12649호를 말한다)에 따라 사용승인서를 받은 대상건축물 중 사용승인서 취득 이후 소유권의 변동이 없는

건축물은 제외한다.

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(특정건축물 지원센터의 설치) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 업무의 효율적 추진을 위하여 특정건축물 지원센터를 설치·운영할 수 있다.

② 제1항에 따른 특정건축물 지원센터의 설치·운영 등에 필요한 경비는 「건축법」에 따른 건축안전특별회계의 재원으로 충당할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항 외에 특정건축물 지원센터의 설치·운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제6조(사용승인 등) 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 소유주에게 사용승인서를 내주어야 한다.

1. 자기 소유의 대지(사용 승낙을 받은 타인 소유의 대지와 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우를 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·방화·인근 주민의 일조권(日照權) 향유·도시계획사업의 시행과 관계법률의 적용 등에 현저한 지장이 없는 건축물일 것. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소방에 지방이 없다고 인정되는 대상건축물의 경우에는 「건축법」 제44조, 제46조 및 제47조를 적용하지 아니할 수 있다.
3. 대상 건축물이 제2조제1항제1호 가목 및 나목 본문의 세대·가구·호수를 증가시키는 대수선과 제3조제1항제3호에 해당하는 경우에는 「건축법」 제49조, 제50조, 제52조 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조를 준수하여야 한다.

4. 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.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 업무의 효율적 추진을 위하여 「국가공간정보 기본법」 제25조에 따른 국가공간정보센터에 「공간정보산업 진흥법」 제6조에 따른 공간정보를 요청할 수 있으며, 국가공간정보센터는 정당한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

제7조(부설주차장의 설치에 관한 특례) ① 제6조에 따른 사용승인으로 인하여 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치기준에 미달하게 된 대상건축물의 건축주 또는 소유자는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다. 다만, 대상건축물이 제2조제1항제1호 가목 및 나목 본문의 세대·가구·호수를 증가시키는 대수선과 제3조제1항제3호에 해당하는 경우에는 「주차장법」 제19조에 따라 부설주차장을 설치하거나, 주차장 설치에 필요한 비용을 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있으며, 이 경우 지역여건 등을 고려하여 지방자치단체의 조례로 설치 기준을 달리 정할 수 있다.

② 제1항 단서에도 불구하고, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 전세사기피해자가 매수한 전세사기피해주택

의 경우에는 추가적으로 부설주차장을 설치할 의무를 지지 아니한다.

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」 제80조에 따라 산정한 이행강제금 5회분에 해당하는 과태료를 부과하여야 한다. 다만, 전세사기피해자가 전세사기피해주택을 매수한 경우에는 제외한다.

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 5회미만의 이행강제금 부과 사실이 있는 대상건축물의 건축주 또는 소유자에게 「건축법」 제80조에 따라 산정한 이행강제금의 5회분에 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) ① 이 법은 시행일로부터 18개월 간 효력을 가진다.

② 이 법의 유효기간 만료 전에 제4조에 따라 신고가 접수된 대상 건축물에 대해서는 이 법의 유효기간이 만료된 이후에도 이 법을 적용한다.

제3조(단독주택의 범위에 관한 적용례) 이 법 시행 이후 제3조제1항제2호가목에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하도록 한 면적 기준을 정하지 아니한 경우에는 제3조제1항제2호가목 본문에 따른 면적 기준을 적용한다.