

# 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구

이 세 정

KOREA

---

LEGISLATION

---

RESEARCH

---

INSTITUTE

---



연구보고 2014-01

# 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구

이 세 정

# 건축법제 선진화를 위한 법령체계 정비방안 연구

A Study on Improvement of the Legislative  
System for Advanced Building Law

연구자 : 이세정(연구위원)  
Yi, Se-Jeong

2014. 10. 31.

## 요 약 문

### I. 배경 및 목적

- 현행 건축법제는 「건축법」(법률), 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 뿐 아니라 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등 다수의 부령과 「건축구조기준」 등 다수의 행정규칙으로 구성된 조문의 집합체로 되어 있어 법령 체계가 매우 복잡하고 난해하며, 상위법령의 위임 근거가 불명확하거나 포괄적인 경우도 많이 나타나고 있음.
- 1991년 5월 31일 「건축법」 전부개정 이후 빈번하게 법률을 개정하는 과정에서 「건축법」 전체에 대한 체계적인 조망 없이 개정 수요가 발생할 때마다 적당한 위치에 조문을 배치함에 따라 법령의 복잡화는 더욱 심각해지고 있음. 그 결과 총칙적 사항, 실체적 사항, 보칙적 사항이 여기저기 혼재되어 있고 일반적인 입법례에 비추어 총칙적 사항과 보칙적 사항이 지나치게 많아 법체계가 기형적인 구조를 나타내고 있음. 항(項)이나 호(号)가 지나치게 많은 조문, 문장구조의 주술관계가 불명확한 조문 등이 많아 해당 조문의 해석에 어려움을 초래하는 문제도 나타나고 있음.
- 이처럼 건축법은 국민의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 법제임에도 불구하고 국민일반이 이를 이해하는데 어려움이 제기되고 있음.

- 이 연구는 이상의 문제의식에 입각하여 건축법제의 입법 체계상의 문제점과 정비방안을 구체적으로 도출함으로써 향후 우리 건축법제의 선진화와 최적화를 위한 방향을 제시하고, 건축법제의 운용과정에서의 문제점을 명확히 인식할 수 있는 입법실무적인 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 함.

## II. 주요 내용

- 제2장에서는 「건축법」의 연혁과 입법체계를 살펴봄.
- 제3장에서는 현행 「건축법」의 현황을 ① 건축법의 적용을 위한 총칙적인 사항, ② 건축허가절차 등 건축의 절차에 관한 사항, ③ 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항, ④ 건축법의 실효성 확보에 필요한 사항, ⑤ 기타로 나누어 살펴본 뒤 그 문제점을 제시함.
- 제4장에서는 미국, 일본, 독일 등 주요 외국의 건축법 체계를 살펴봄.
- 제5장에서는 현행 건축법제의 입법체계 개편 방안을 제언함.

## III. 기대효과

- 향후 우리 건축법제에 관한 심층적 연구와 건축법제의 해석과 적용에 관한 법리를 실효성 있게 연구하는데 기여할 것으로 기대됨

□ 향후 우리 건축법제의 선진화와 최적화를 위한 입법방향을 제시하는데 기여할 것으로 기대됨

▶▶ 주제어 : 건축법, 국토계획법, 건축허가, 건축기준, 입법체계

# Abstract

## I . Background and Purpose

- The current building legislation is consisted of a collection of articles such as “Building Act”, “Enforcement Decree of the Building Act” and “Enforcement Rule of the Building Act” as well as many other related Ordinances such as “Ordinance on writing and management of building register” and “Building construction standards”, which makes the law system very complex and difficult to understand, and there are cases in which the base of a delegated act of a higher law is not clear or too comprehensive.
- Ever since the total revision of the 'Building Act' on May 31, 1991, the statutes have become seriously more complicated in the process of frequent law amendment, because there has been a lack of systematic view of the entire 'Building Legislation' and the articles have been put in places deemed convenient whenever there was a demand for amendment.
- As a result, general rules together with substantive and supplementary provisions are mixed here and there, and compared to the common law-making cases, there are too

many general and supplementary rules, which indicates a deformed structure of the legal system. There are also problems causing difficulties in the interpretation of the provisions where there are too many articles and numbers together with unclear sentence structure in the articles and sections.

- Thus, despite the fact that the building legislation is closely related to the daily life of the people, it is difficult for the general public to understand it.
- Based on a critical mind for the above problems, this report aims to present future directions of building legislation of Korea for its advancement and optimization, and also to provide a practical basis for the legislation to recognize operational problems, by deriving specific legislative problems in the system of building legislation as well as maintenance measures.

## **II. Main Content**

- In the Chapter 2, the history and legislative framework of ‘Building Act’ is examined.
- In the Chapter 3, the current situation of ‘Building Act’ is investigated in five areas followed by the presentation of existing problems: ① general regulations for the application of




‘Building Act’, ② points regarding the building procedures such as building permit procedures, ③ points on the building permit requirements (standards for construction) for risk prevention of buildings, ④ points necessary to ensure the effectiveness of building Act, ⑤ other issues.

- In the Chapter 4, the systems of building legislation in other major countries such as the United States, Japan and Germany are examined.
- In Chapter 5, some legislative improvement plans of the current building legislation system are suggested.

### **III. Expectations**

- It is expected to contribute to in-depth studies on the Korean building legislation and to effective researches on the judicial and legislative interpretations and applications.
- This report is expected to contribute to presenting a legislative direction for future advancement and optimization of our legal system of building legislation.

 **Key Words** : Building Law, National Land Planning Law, Building Permit, Building Code, Legislative System

# 목 차

요 약 문 .....	3
Abstract .....	7
제 1 장 서 론 .....	15
제 1 절 연구의 필요성 및 목적 .....	15
제 2 절 연구의 범위 및 구성 .....	18
1. 연구의 범위 및 방법 .....	18
2. 연구의 구성 .....	19
제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계 .....	21
제 1 절 건축법의 연혁 .....	21
1. 1962년 「건축법」 제정 이전 .....	21
2. 1962년 「건축법」 제정 .....	23
3. 건축법 개정 경과 및 주요 개정 내용 .....	25
4. 국회 제출 입법안 .....	77
5. 건축법 개정의 시대별 특성 .....	80
제 2 절 입법체계 .....	82
1. 건축법의 입법체계 .....	82
2. 건축법 하위법령 및 행정규칙 체계 .....	84
3. 건축조례 .....	96
4. 건축 관련 법률 체계 .....	96
제 3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점 .....	103
제 1 절 개 관 .....	103

제 2 절 건축법 적용을 위한 총칙적 사항 .....	109
1. 목 적 .....	110
2. 주요용어 .....	111
3. 건축법의 적용 범위 .....	118
4. 건축위원회 .....	119
5. 기준 적용 완화 및 특례 .....	120
제 3 절 건축허가 등 건축절차에 관한 사항 .....	122
1. 건축허가 .....	123
2. 건축신고 .....	137
3. 허가사항의 변경 .....	141
4. 설계, 시공 및 공사감리 .....	142
5. 사용승인 .....	151
6. 건축물의 용도변경 .....	155
7. 건축물의 유지·관리 등 .....	159
제 4 절 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항 .....	163
1. 개별 건축물에 관한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항 .....	163
2. 건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항 .....	182
3. 건축기준 적용의 특례 .....	193
제 5 절 건축법의 실효성 확보에 필요한 사항 .....	198
1. 건축허가·승인의 취소, 시정명령 .....	198
2. 이행강제금 .....	199
3. 과태료·행정형벌 .....	203
4. 기존 건축물에 대한 조치 .....	204

제 6 절 기 타 .....	205
1. 건축협정 .....	205
2. 건축분쟁조정 .....	208
제 4 장 주요 외국의 건축법 체계 .....	213
제 1 절 미 국 .....	213
1. 건축 관련 법령 체계 .....	213
2. 건축 허가 절차 .....	215
제 2 절 독 일 .....	217
1. 건축 관련 법령 체계 .....	217
2. 연방건설법전 입법 체계 .....	218
제 3 절 일 본 .....	221
1. 건축 관련 법령 체계 .....	221
2. 건축기준법 입법 체계 .....	223
3. 건축기준법의 집행 .....	226
4. 건축기준법 체계 개편 논의 .....	230
제 5 장 건축법 입법체계 개편방안 .....	233
1. 건축경찰법적 사항과 국토계획법적 사항의 구분 .....	235
2. 총칙적 사항 · 실체적 사항 · 보칙적 사항의 구분 .....	237
3. 같은 장 · 조문 내에서의 이질적 사항의 구분 .....	241
4. 상위법령의 위임 근거 확보 등 .....	245
5. 기타 법령 정비 사항 .....	257
참 고 문 헌 .....	261

## 제 1 장 서 론

### 제 1 절 연구의 필요성 및 목적

「건축법」은 건축물의 건축을 위한 기술적·구조적 사항을 규정하는 법으로서 “건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것”을 목적으로 한다(제1조). 건축물은 구조·설계·시공 등 광범위한 요소들과 관련되며 그 특성상 국민의 생명·신체·재산의 안전에 지대한 영향을 미친다.<sup>1)</sup> 그리하여 「건축법」은 건축물의 대지·구조 및 설비의 구조와 건축물의 용도 등을 정하고 건축허가 등 건축행위를 위한 각종 절차를 정하며 건축물의 안전·기능 등을 규정<sup>2)</sup>하는 법으로서 건축물로부터 발생하는 위험을 방지하는 것을 주된 목적으로 하는<sup>3)</sup> 강학상 ‘건축경찰법’으로서의 성격을 지닌다.

하지만 현행 「건축법」은 위험방지를 위한 건축경찰법적 조항들로만 구성된 것은 아니고<sup>4)</sup> 토지의 합리적 이용을 위한 국토계획법적 사항 등도 포함하고 있다. 즉 우리나라의 경우에는 건축 및 계획법분야에 관하여 통일입법으로서 ‘건축법전’(Baugesetzbuch) 체계를 가지고 있는 독일의 경우와는 달리 건축질서법(Bauordnungsrecht)과 건축계획법(Bauplanungsrecht)을 각각 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 분리·제정하고 있는데, 다만, 원칙적으로 「건축법」은 건축물의 안전을 규율하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 토지의 이용을 규율하나,

- 
- 1) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 건축도시공간연구소, 2010, 10쪽 참조.
  - 2) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 10쪽 참조.
  - 3) 김종보, 건설법의 이해, 피데스, 2013, 13쪽 참조.
  - 4) 김종보, 앞의 책, 8쪽 참조.

반드시 그 성격에 부합하는 규정만을 두고 있는 것은 아니다.<sup>5)</sup>

이처럼 「건축법」이 건축경찰법적 기능에 한정하지 않고 국토계획법적 기능을 포함하고 있는 것은 한국 「건축법」이 가지는 특수한 발생사적 배경에 기인한다.<sup>6)</sup> 즉 한국 「건축법」의 원형이라 할 수 있는 1919년 일본 「시가지건축물법」〔현(現) 건축기준법의 전신(前身)]은 기성도시의 도시계획사업을 실현하기 위한 보조적 수단으로 채택된 것으로서 건축경찰법적 성격의 조문 외에 국토계획법적 성격의 조문을 다수 포함하고 있었고, 「건축법」 개정 과정에서 몇몇 국토계획법적 성격의 조문(예컨대, 지역·지구 안의 건축제한·건폐율 및 용적률에 관한 사항)이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 이관되기는 하였으나 이러한 영향은 여전히 「건축법」에 남아 있는 실정이고, 오히려 최근 국토계획법적 성격의 조문(예컨대, 러브호텔을 규제하기 위한 건축법 제11조 제4항, 같은 법 제69조 이하의 특별건축구역제도에 관한 조문)이 「건축법」에 추가되기도 했다.<sup>7)</sup>

이처럼 「건축법」 속에 건축경찰법적 성격의 규정과 국토계획법적 성격의 규정들이 혼재함에 따라 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 관계가 불명확하고, 수많은 의제규정과 지시규정 등을 포함하여 법체계가 복잡해 법령을 쉽게 이해할 수 없다는 문제가 있다.

이 뿐 아니라 1991년 5월 31일 「건축법」 전부개정 이후 실질적인 전부개정을 거치지 않고 빈번하게 법률을 개정하는 과정에서 「건축법」 전체에 대한 체계적인 조망 없이 개정 수요가 발생할 때마다 그때그때 적당한 위치에 조문을 배치함에 따라 법령의 복잡화는 더욱 심각해지고 있다. 이러한 현상은 「건축법」에 대한 입법수요가 급증하고 있는 최근에 더욱 두드러지게 나타나고 있다. 그 결과 총칙적 사항,

5) 김남철, 건축허가의 법적 성질에 관한 소고, 공법학연구 제5권 제2호, 한국비교공법학회, 2004, 435쪽 이하 참조.

6) 김중보, 앞의 책, 28쪽 참조.

7) 김중보, 앞의 책, 28쪽 이하 참조.

실체적 사항, 보칙적 사항이 여기저기 혼재되어 있고 일반적인 입법례에 비추어 총칙적 사항과 보칙적 사항이 지나치게 많아 법체계가 기형적인 구조를 나타내고 있다. 또한 다수의 가지조문, 항(項)나 호(號)가 지나치게 많은 조문, 문장구조의 주술관계가 불명확한 조문 등이 많아 해당 조문의 해석에 어려움을 초래하는 문제도 나타나고 있다.

또한 건축법제는 사회가 발전·변화함에 따라 건축의 규모·내용·방법 등 건축을 둘러싼 환경과 제반 사정이 다양하게 변화하므로, 그 규율대상이 매우 다양하고 세부적·기술적·가변적 사항을 다수 규정하는 한편 고도의 전문지식에 의해 판단해야 하는 전문적 영역에 관한 사항을 다수 규율하고 있다.<sup>8)</sup> 그리하여 건축법제는 일반인 뿐 아니라 전문가도 그 전모를 파악할 수 없을 정도로<sup>9)</sup> 「건축법」(법률), 「건축법 시행령」(대통령령), 「건축법 시행규칙」(부령) 뿐 아니라 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 등 다수의 부령과 「건축구조기준」 등 다수의 고시, 훈령, 예규, 지침 등 행정규칙으로 구성된 조문의 집합체로 되어 있고, 방대한 수의 법령으로 형성되어 있는 법체계는 상하, 분담, 병렬, 원칙, 예외라는 관계가 그물망과 같이 얽혀져 법령체계가 매우 복잡하고 난해하고, 상위법령의 위임 근거가 불명확하거나 포괄적인 경우도 다수 나타나고 있다.

현행 건축법제는 건축을 둘러싼 사회환경의 복잡화, 고도화 등에 대응하기 위해 대단히 상세한 규정을 두고 있으며, 그 내용에 있어서도 전문화·고도화·세밀화의 정도가 증대하고 있어서 국민의 일상생활과 밀접한 관련이 있는 법제임에도 불구하고 국민일반이 이를 수용하는데 어려움이 제기되고 있고, 다수의 법적 분쟁을 야기시켜 과도한 소송비용의 발생을 가져오고 있다.<sup>10)</sup> 「건축법」이 그 입법목적에서 명

8) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 141쪽 참조.

9) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 50쪽 참조.

10) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 58쪽 참조.

시하고 있는 것처럼 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하는 것이라면 일반국민들에게 건축의 사회적 물과 공감대를 형성할 수 있도록 법체계를 전면적으로 개편하여야 할 필요성이 있다.

이 연구는 이상의 문제의식에 입각하여 건축법제의 입법체계상의 문제점과 정비방안을 구체적으로 도출함으로써 향후 우리 건축법제의 선진화와 최적화를 위한 방향을 제시하는 한편, 건축법제의 운용과정에서의 문제점을 명확히 인식할 수 있는 입법실무적인 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

## 제 2 절 연구의 범위 및 구성

### 1. 연구의 범위 및 방법

현행법상 건축법제는 넓은 의미에서는 「건축법」을 포함한 「건축기본법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건설산업기본법」 등 건축 관련 법령을 전부 포함하는 것으로 이해할 수 있고, 좁은 의미에서는 「건축법」 및 관련 하위법령·행정규칙 등으로 한정되는 것으로 이해할 수 있다. 이 연구에서는 연구기간 및 예산상의 제약으로 후자로 이해하여 「건축법」 및 관련 하위법령·행정규칙을 중심으로 입법체계 정비 방안을 검토·제시하고자 한다.

이 연구는 2014년 1월 1일자로 개시하였으나, 연구 수행 중인 2014년 5월 28일자로 「건축법」 다수 조문의 개정이 있었고, 이는 법률 체계에도 상당한 변화를 가져왔는바, 법률 분석의 기준 시점은 법률 개정 상황을 반영하여 2014년 6월 1일로 한다. 따라서 이 연구에서 현행 「건축법」은 2014년 5월 28일 일부개정·시행 중인 법률 제12701호를 말한다.



이 연구는 건축법제 및 그 체계 개편에 관한 국내외 선행연구자료, 관련 법령, 관련 판례 조사·분석을 기반으로 수행하되, 건축법제 및 건축 실무 관련 전문가 등의 자문 등을 통하여 연구 결과의 적정성 검토와 타당성 및 신뢰성 확보를 도모하고자 한다.

## 2. 연구의 구성

이상의 연구의 필요성 및 목적에 따라 이 보고서는 다음과 같이 구성한다.

제2장에서는 「건축법」의 연혁과 입법체계를 살펴보고자 한다. 「건축법」의 연혁에서는 1962년 「건축법」 제정 이전의 법령, 1962년 제정 「건축법」의 주요 내용 및 입법체계, 건축법 개정 경과, 제19대 국회 제출 입법안을 검토한 뒤 건축법 개정의 시대별 특성을 살펴보고자 한다. 이 때 법률 제·개정에 따른 입법 체계 변모에 대해서도 함께 살펴보고자 한다. 입법체계에서는 현행 「건축법」, 그 하위법령 및 행정규칙 체계, 건축 관련 법률 체계를 살펴보고자 한다.

제3장에서는 현행 「건축법」의 현황을 ① 건축법의 적용을 위한 총칙적인 사항, ② 건축허가절차 등 건축의 절차에 관한 사항(건축금지 해제절차에 관한 사항), ③ 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항, ④ 건축법의 실효성 확보에 필요한 사항, ⑤ 기타로 나누어 살펴본 뒤 그 문제점을 제시하고자 한다.

제4장에서는 미국, 일본, 독일 등 주요 외국의 건축법 체계를 살펴보고자 한다.

제5장에서는 건축법의 연혁과 입법체계에 대한 이해, 현행 건축법의 현황 및 문제점 분석, 주요 외국의 건축법 체계상 시사점 등을 기초로 현행 건축법제의 입법체계 개편 방안을 제안하고자 한다.

## 제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

### 제 1 절 건축법의 연혁

#### 1. 1962년 「건축법」 제정 이전

우리나라에서 근대적 건축 관계 법규의 효시는 일제 치하인 1913년에 제정된 「시가지건축규칙」이다.<sup>11)</sup> 「시가지건축규칙」은 구 한말 경무청령으로 시행해 오던 「가로취체(取締)규칙」·「가로관리규칙」·「도로취체규칙」 등을 통합한 것이다.<sup>12)</sup> 「시가지건축규칙」은 기성도시의 개조를 위한 도시계획사업을 실현하기 위한 보조적인 수단으로 제정된 것으로 명칭 자체가 이미 도시를 전제로 하는 것이고, 도시 내에 있거나 도시와 가까운 지역의 건축물을 통제하겠다는 의도가 담겨 있다.<sup>13)</sup> 「시가지건축규칙」은 1934년 6월 20일 제정된 「조선시가지계획령」으로 대체되었다.<sup>14)</sup>

한편, 1919년 일본에서는 「도시계획법」<sup>15)</sup>과 「시가지건축물법」<sup>16)</sup>을 동시에 제정하여 각 지방자치단체마다 달리 규정되던 일본 내 대도시의 도시계획과 시가지 조성, 건축규정 등을 위 법률에 따라 일률적으로

11) 정태용, 건축법해설, 한국법제연구원, 2006, 24쪽 참조.

12) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

13) 김종보, 앞의 책, 28쪽 및 같은 쪽 각주 5번 참조.

14) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

15) 1919년 일본 「도시계획법」은 토지구획정리사업제도를 창설했고, 용도지역제를 도입했다. 각각의 지역에서는 정해진 용도에 반하는 건축물을 건축해서는 아니 되었고, 그 규제수단으로서 1919년 「시가지건축물법」상의 건축허가가 활용되었다. 이때 이래 이 두 법률은 차의 바퀴처럼 서로 맞물려 전개되어 오고 있다. 安本典夫, 都市法概説, 法律文化社, 2013, 97頁 參照.

16) 일본의 경우 「시가지건축물법」에 선행하여 1886년 「滋賀県家屋建築規則」, 1909년 「大阪府建築規則」, 1912년 「兵庫県建築規則」 등 몇몇 지방에서 건축규칙이 제정된 바 있다. 安本典夫, 前掲書, 98頁 參照.

시행하기 시작했다.<sup>17)</sup> 이들 법률은 건축법규와 도시계획법규를 통합하여 규정한 것으로서 이러한 입법방식은 우리나라의 「조선시가지계획령」에도 영향을 미쳤고, 오늘날의 「건축법」에도 그 영향이 남아 있다.

「조선시가지계획령」은 우리나라 최초의 근대적인 도시 관계 법령으로서 도시인구의 급격한 증가에 대처하고 한반도 도시의 개발과 성장을 관리 및 통제하기 위한 체계 마련의 필요성에 의해 제정되었다.<sup>18)</sup> 「조선시가지계획령」은 도시계획분야·토지구획정리사업분야 및 건축분야를 포괄하여<sup>19)</sup> 도시계획지구 내의 건축물, 도시계획구역 외의 일정 규모 이상의 건축물 및 학교·병원 등 특수용도의 건축물에 관하여 대지, 구조, 설비의 기준과 용도, 건축, 대수선 등에 관한 사항을 규정했다.<sup>20)</sup>

「조선시가지계획령」은 해방 이후에도 명칭에서 ‘조선’을 삭제한 채 계속 시행되다가 국가재건최고회의에서 전근대적 법령들을 정비하는 일환으로<sup>21)</sup> 1962년 1월 20일 「도시계획법」과 「건축법」을 제정함에 따라 폐지되었다.<sup>22)</sup> 이 때 「시가지계획령」 중 도시계획분야 및 토지구획정리사업분야는 「도시계획법」으로, 건축분야는 「건축법」으로 분리되었다.<sup>23)</sup>

---

17) 조영환 외, 일제강점기 시가지계획령에 관한 연구, 한국건축역사학회 학술발표대회논문집, 한국건축역사학회, 2010, 147쪽 참조.

18) 조영환 외, 앞의 논문, 147쪽 참조.

19) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

20) 조한권, 건축법의 주요내용, 국토연구, 제317호, 국토연구원, 2008, 47~56쪽 참조; 유광흠 외, 건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구, 26쪽 참조.

21) 유광흠 외, 건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구, 26쪽 참조.

22) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

23) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

## 2. 1962년 「건축법」 제정

### (1) 개 요

재건축최고회의(1961~1963) 당시인 1962.1.20에 제정·시행된 제정 건축법(법률 제984호)은 도시계획구역 내의 건축물, 도시계획구역 외의 일정한 규모 이상의 건축물 및 학교·병원 등 특수용도에 사용되는 건축물에 관하여 그 대지·구조·설비의 기준과 용도·건축·대수선 및 주요변경에 관한 사항을 규정함으로써 건축 등을 도시계획 기타 국가시책에 부응하게 하여 공공복리의 향상을 기하고자 제정되었다. 1962년 제정 「건축법」은 1962년 1월 20일 제정 「도시계획법」(현 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)과 함께 건축물의 건축행위를 통제하는 대표적 법률로서 기능하였다.<sup>24)</sup>

이 법 시행에 따라 제헌헌법 제100조에 따라 의용되던 「조선시가지계획령」(1934년 6월 제령 제18호)은 폐지되었는데(제정 건축법 부칙 제2항), 제정 「건축법」은 충분한 연구와 검토 없이 시한에 쫓겨 서둘러 입법되었기 때문에 대체로 종전의 「시가지계획령」의 건축분야를 따로 분리한 것에 불과했고,<sup>25)</sup> 지역·지구 안에서의 건축제한, 건폐율, 용적률 등 도시계획적 사항이 매우 많이 포함되어 있었다.<sup>26)</sup>

### (2) 주요내용 및 입법체계

제정 건축법은 본문 58개조를 8개의 장으로 구분하여 규정하였다.

- 제1장 총칙(제1조부터 제8조까지)에서는 이 법의 목적, 용어의 정의, 이 법의 적용 제외, 직권 위임, 건축허가, 허가의 취소, 건축물

24) 김중보, 주상복합건축물의 개념과 특례, 법학논문집 제30집 제2호, 중앙대학교 법학연구소, 2006. 12. 31, 92쪽 참조.

25) 정태용, 앞의 책, 24쪽 참조.

26) 정태용, 앞의 책, 25쪽 참조.

에 관한 검사 및 사용승인, 공용건축물에 대한 특례에 관하여 규정하였다.

- 제2장 건축물의 대지, 구조 및 건축설비(제9조부터 제26조까지)에서는 대지의 안전등, 구조내력, 대규모건축물의 주요구조부, 지붕, 외벽, 목조특수건축물의 외벽등, 대규모의 목조건축물의 외벽등, 방화벽, 특수건축물의 내화구조, 거실의 채광 및 환기, 주택의 거실설치의 금지, 변소, 피뢰설비, 승강기, 특수건축물등에 있어서의 피난 및 소화에 관한 기술적 기준, 각령에의 위임, 건축재료의 품질, 재해위험지구에 관하여 규정하였다.
- 제3장 도로 및 건축선(제27조부터 제31조까지)에서는 대지와 도로와의 관계, 도로내의 건축제한, 사도폐지, 변경의 제한, 건축선의 지정, 건축선에 의한 건축제한에 관하여 규정하였다.
- 제4장 지역 및 지구내의 건축물의 제한(제32조부터 제38조까지)에서는 지역내에서의 건축물, 지구내에서의 건축물, 특수건축물의 위치, 방화지구내의 건축물, 방화지구내의 지붕, 방화문 및 인지경계선에 접하는 외벽, 방화지구내외에 걸칠 때의 조치, 각령(閣令)에의 위임에 관하여 규정하였다.
- 제5장 건축물의 면적 및 높이(제39조부터 제41조까지)에서는 건축면적의 대지면적에 대한 비율, 높이의 한도, 통로폭에 의한 건축물 높이의 제한에 관하여 규정하였다.
- 제6장 감독(제42조부터 제45조까지)에서는 위반건축물등에 대한 조치, 보고 및 검사등, 감독, 승인 및 인가에 관하여 규정하고 있다.
- 제7장 잡칙(제46조부터 제53조까지)에서는 재해지구에서의 건축제한, 가설건축물, 용도변경, 용벽 및 공작물등에의 준용, 표지의 설치등, 공사현장의 위해의 방지, 건축물의 대지가 구역, 지역 또는

지구의 내외에 걸칠 때의 조치, 면적, 높이 및 층수의 산정에 관하여 규정하였다.

- 제8장 벌칙(제54조부터 제58조까지)에서는 벌칙, 양벌규정, 벌칙규정의 위임에 관하여 규정하였다.

### [ 제정 건축법 입법체계 ]

편 제	
장(章)	조(條)
제 1 장 총 칙	제 1 조부터 제 8 조까지
제 2 장 건축물의 대지, 구조 및 건축설비	제 9 조부터 제26조까지
제 3 장 도로 및 건축선	제27조부터 제31조까지
제 4 장 지역 및 지구내의 건축물의 제한	제32조부터 제38조까지
제 5 장 건축물의 면적 및 높이	제39조부터 제41조까지
제 6 장 감 독	제42조부터 제45조까지
제 7 장 잡 칙	제46조부터 제53조까지
제 8 장 벌 칙	제54조부터 제58조까지
총 8개 장 58개 조	

### 3. 건축법 개정 경과 및 주요 개정 내용<sup>27)</sup>

「건축법」은 사회적·경제적 여건의 변화와 건축기술의 발달에 맞추어 여러 차례 개정되었다.<sup>28)</sup> 2014년 6월 1일을 기준으로 현재까지 그동안 총 80차례 개정되었는데, 그 중 2차례는 전부개정(이 중 1차례는

27) 「건축법」 개정 경과 및 주요 개정 내용은 국회 의안정보시스템(likms.assembly.go.kr) 상 제안이유 및 주요 내용, 법제처 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 제·개정 이유 등을 참고하여 작성하였고, 타법개정을 제외한 일부개정과 전부개정만을 검토하였다.

28) 정태용, 앞의 책, 25쪽 참조.

법제처의 알기 쉬운 법령 정비 사업에 따른 것으로 법률의 내용상의 변화는 없었다), 33차례는 일부개정, 45차례는 타법개정이었다.

(1) 제1차 개정(일부개정)

국가재건최고회의(1961~1963) 때 통과된 1963.6.8 개정(법률 제1356호)에서는 토지의 상황에 따라 필요한 경우에 일정한 구역 내에서는 건축물의 높이의 최고나 최저한도를 정할 수 있게 하는 한편 「도시계획법」의 개정(1963.6.8 개정)에 따라 새로 지정될 혼합지역 내에서의 건축할 수 없는 건축물을 규정하고 그 밖에 현행법의 불비점을 보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 및 건축선, 건축물의 제한등에 관한 규정도 각령(閣令)이 정하는 경우에 한하여 도시계획구역 외에서 적용할 수 있도록 함</li> </ul>	제3조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>특수건축물의 정의에 시장과 저장고등을 추가함</li> </ul>	제2조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>폭 4m 미만의 도로에서는 그 중심선으로부터 1.5m 후퇴한 선을 건축선으로 함</li> </ul>	제30조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>혼합지역내에서는 소정의 건축물을 건축하지 못하도록 함</li> </ul>	제32조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>토지의 상황에 따라 필요한 경우에는 구역을 지정하여 건축물의 높이의 최고 또는 최저를 따로 정할 수 있도록 함</li> </ul>	제41조의2	

## (2) 제2차 개정(일부개정)

제6대 국회(1963~1967) 때 통과된 1967.3.30 개정(법률 제1942호)에서는 도시인구의 급격한 증가로 말미암아 날로 격심(激甚)하는 주택 및 교통난을 완화하여 토지이용도를 높이고 도시의 건전한 발전을 저해하는 제반요인을 제거함에 필요한 사항을 규정하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
• 도로의 정의를 개정하고 원동기에 대한 용어의 정의를 신설함	제2조	
• 특정건축물을 신축할 때에는 그 위치 규모에 따라 주차장을 설치하도록 함	제22조의2	
• 주거지역으로서 필요한 지역에서는 건축면적의 대지면적에 대한 비율을 완화할 수 있도록 함	제39조	
• 필요한 구역에서는 대지면적의 최소한도를 지정할 수 있도록 함	제39조의2	조문 신설
• 특수한 건축물의 건축허가를 할 때에는 관할소방서장의 의견을 청취하도록 함	제53조의4	조문 신설

## (3) 제3차 개정(일부개정)

제7대 국회(1967~1971) 때 통과된 1970.1.1 개정(법률 제2188호)에서는 도시의 건전한 발전을 저해하는 제반요인을 제거함에 필요한 사항을 규정하고자 개정되었다.



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축사법 제4조 및 제5조에 규정하는 건축물 중 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물의 공사에는 공사감리자를 두도록 함</li> </ul>	제6조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특수건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 건축물을 신축·개축·재축 또는 중축할 때에는 주차장을 설치하도록 함</li> </ul>	제22조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2층 이상이거나 2백 평방미터 이상의 건축물을 신축하려는 때에는 그 용도, 규모에 따라 지하층을 설치하도록 함</li> </ul>	제22조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 건축면적에 있어 주거지역·공업지역 또는 지역의 지정이 없는 구역에서도 대지면적에서 30평방미터를 감하는 규정을 삭제함</li> </ul>	제39조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 건축 또는 재축을 할 수 있는 대지면적의 최소한도를 대통령령으로 정하도록 함</li> </ul>	제39조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거지역 외에서의 건축물의 높이의 한도규정을 삭제함</li> </ul>	제40조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장·군수가 상업지역 내의 방화지역안에서 토지이용상 지정 공고한 구역 안에서는 제41조의 규정의 적용을 받지 않도록 함</li> </ul>	제41조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공해방지법에 의한 공해방지구역으로 지정된 지역 안에서는 건축허가시에 반드시 공해방지조치에 대한 조건을 붙이도록 함</li> </ul>	제53조의5	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서민주택의 건축을 위한 15평 미만의 주택표준설계도를 작성하고 이를 활용하여 절차를 간략하게 함</li> </ul>	제53조의6	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위법건축물에 대한 벌칙을 강화함</li> </ul>	제54조 및 제56조	

(4) 제4차 개정(일부개정)

비상국무회의(1972~1973) 때 통과된 1972.12.30 개정(법률 제2434호)에서는 도시계획구역 내에서 건축물을 건축하기 위하여는 일정한 절차에 따라 허가를 받아 법에서 정한 각종 기준과 설계에 따라 시행되어야 함에도 불구하고 이러한 사항을 위반한 건축물이 가끔 나타나고 있는바 이 경우 위반건물에 대한 단체규정이 불완전하여 건축행정에서 차질을 초래하고 있어 이에 관한 철저한 단속책을 강구하고 대도시의 인구와 산업의 집중에 따른 심각한 도시공해현상을 방지하고자 하며 불특정 다수인의 인명과 재산에 대한 이해를 수반하는 특수한 건축물에 대하여는 방화대책, 긴급피난대책, 재해방지에 관한 사항을 규정하는 한편 도시미관의 보존에 관한 제도 등을 정비하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>부실공사를 예방하기 위하여 특수건축물이나 3층 이상의 건축물등에 대하여는 중간검사를 받지 아니하면 공사를 계속할 수 없도록 함</li> </ul>	제7조의2조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축시 주위토지를 굴착하였을 경우 일르 정비하도록 함으로써 재해를 예방하고 도시의 미관을 손상하지 아니하도록 함</li> </ul>	제9조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>3층 이상 건축물에 대하여는 방화시설과 피난시설을 갖추도록 하였으며, 5층 이상의 건축물에 관한 내장재는 불연재를 사용하도록 함으로써 방화대책을 강화하였고 도로폭 3m를 4m로 증폭함으로써 소방과 채광 등에 지장이 없도록 함</li> </ul>	제23조, 제23조의2, 제30조	조문 신설 (제23조의2)

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물에 설치하는 온돌의 경우 안전 및 방화에 지장이 없도록 그 기준을 대통령령으로 정하도록 하고, 온돌 시공자의 자격과 시공방법 등을 규제하도록 함</li> </ul>	제23조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지면적의 최소한도를 대통령령으로 정하도록 함으로써 협소한 대지 위에 건축물이 기형적으로 건축되는 것을 방지하고 대지면적에 대한 비율을 대폭감소시킴으로써 도시의 과밀화를 방지하도록 함</li> </ul>	제39조의2, 제40조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축허가를 받지 아니하고 건축한 건축물 등 위법 건축물에 대하여는 전화 및 전기시설을 설치하거나 수도에 의한 용수를 공급할 수 없도록 함</li> </ul>	제42조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시의 과밀화를 방지하고 합리적인 발전을 도모하기 위하여 특정가구 정비지역 내 건축물은 건물의 형태나 위치를 규정한 건축계획서에 따라 건축하도록 함</li> </ul>	제33조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 위법 특수건축물 등의 건축주에 대하여는 ‘3년 이하의 징역 또는 1000만원 이하의 벌금’에 처하도록 되어 있는 벌칙규정을 강화하여 ‘1년 이상 3년 이하의 징역 또는 500만원 이상 3000만원 이하의 벌금’에 처하도록 함으로써 처형상의 하한선을 정하였고 위법건축물의 설계자 및 공사감리자를 처벌하도록 함으로써 위법건축물의 단속을 강화하도록 함</li> </ul>	제54조, 제55조	

(5) 제5차 개정(일부개정)

제9대 국회(1973~1979) 때 통과된 1975.12.31 개정(법률 제2852호)에서는 절차를 간소화하고 불합리한 규제를 시정하는 한편 공장에서 발생하는 공해를 방지함과 동시에 조경을 위한 공장대지 내에 식수(植樹) 등을 의무화하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 대수선 중 경미한 것(3평 이하)은 허가 대상에서 제외하여 신고사항으로 함</li> </ul>	제5조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 건축물이 있는 대지를 건축물 단위로 분할하려는 경우에는 대지면적의 하한 규정에 미달되더라도 분할이 가능하도록 함</li> </ul>	부칙 제3항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>공장건축물은 도로경계선 또는 대지경계선에서 일정거리 이상을 떼어 건축하도록 하고, 대지의 일정면적에 대하여는 공해방지 및 조경을 위한 식수등을 의무화함</li> </ul>	제9조의2, 제41조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>국토이용관리법에 의한 취락지역에서 건축물을 건축할 때에는 건축허가를 받도록 하고, 이 지역 내에서는 취락계획에 따라 건축하도록 함</li> </ul>	제5조, 제38조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>특정가구(街區) 정비지구내의 건축물은 관계법령·도시계획 또는 건축계획에서 정하는 건축물의 높이·규모·모양 및 벽면의 위치에 관한 제한에 위반하여 이를 건축할 수 없도록 함</li> </ul>	제33조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>특정가구 정비구역 내의 토지 전부가 1인의 소유인 경우에는 재개발사업절차규정 중 실시계획안의 공고, 의견청취, 관리처분계획의 작성 등에 관한 절차 규정을 준용하지 않도록 함</li> </ul>	제33조의3	조문 신설

#### (6) 제6차 개정(일부개정)

1977.12.31 개정(법률 제3073호)에서는 국가보안상 현저히 유해하다고 인정되거나 도시미관 또는 주거환경상 장애가 되는 건축물에 대해

여는 시정조치를 할 수 있도록 하고 그 밖에 관계법령의 개정에 따른 미비점을 보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국가보안상 현저히 유해하거나 도시미관에 장애가 되는 건축물에 대하여 시정조치를 할 수 있도록 함</li> </ul>	제42조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축주에게 건축대지상에 공해방지 또는 조경을 위한 식수 기타 필요한 조치를 할 수 있도록 함</li> </ul>	제9조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지의 효율적 이용을 위하여 일정규모 이상의 건축물을 건축할 때에는 옥내·옥외 또는 지하에 주차장을 설치하도록 함</li> </ul>	제22조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시계획법의 개정 및 도시재개발법의 제정에 따라 인용조문을 정리함</li> </ul>	각조	

(7) 제8차 개정(일부개정)

제10대 국회(1979~1980) 때 통과된 1980.1.4 개정(법률 제3251호)에서는 도심부 또는 주요간선도로선의 무질서한 건축행위를 방지하고 장기종합적 계획에 의하여 규모 있는 건축이 유도될 수 있도록 시장·군수로 하여금 도시계획을 수립케 하고 부실공사를 미연에 방지할 수 있도록 공사감리제도를 강화시행하며, 공사 중의 각종 위해에 대한 방지규정을 보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
• 바닥면적의 합계가 30평방미터 이내의 증축, 개축, 재축 또는 대수선은 신고만 하면 되도록 함	제5조	
• 부실공사의 방지를 위하여 공사감리자는 그 보조자를 현장에 상주시키도록 함	제6조	
• 시장, 군수가 도심부 또는 간선도로선 등 도시의 기능 및 미관의 증진을 위한 장기종합계획으로서 도시계획을 수립한 구역에서는 그 도시계획에 적합하게 건축하도록 함	제8조	
• 도시계획시설의 설치로 인하여 이 법에 적합하지 아니하게 된 건축물 또는 대지에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 함	제53조	
• 표준설계도에 관한 규정은 건축사법과 중복되므로 이를 삭제함	제53조의 5, 제53조의6	
• 벌칙을 완화하기 위하여 허가 및 공사과정에서 점검 또는 시정지시의 제도적 장치가 되어 있는 사항을 행정조치로 처리할 수 있도록 함	제54조	

## (8) 제9차 개정(일부개정)

제11대 국회(1981~1985) 때 통과된 1982.4.3 개정(법률 제3558호)에서는 건축민원의 간소화를 위하여 건축허가 및 준공검사를 받은 경우 관련되는 타법의 허가 및 준공검사를 받은 것으로 간주하고 건설공사의 중간검사대상건축물의 범위를 축소조정하며 건축물의 유지관리상태 보고제도를 폐지하고 건축물의 용적률제한을 지역별 특성에 따라 차등을 두어 적용할 수 있도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가 및 준공검사를 받은 경우 관련되는 타 법에 의한 허가 및 준공검사를 동시에 받은 것으로 보도록 함</li> </ul>	제5조, 제7조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축공사의 중간검사대상건축물의 범위를 축소조정함</li> </ul>	제7조의2	
<ul style="list-style-type: none"> <li>일정규모 이상의 건축물에 대하여 시행하고 있는 건축물의 유지관리상태 보고제도를 폐지함</li> </ul>	제7조의3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 구조기준 등 세부 기술적 규정은 건설부령으로 정하도록 함</li> </ul>	제10조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 용적율을 대통령이 정하는 범위 안에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 함</li> </ul>	제40조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>제7장 ‘잡칙’의 제목을 ‘보칙’으로 함</li> </ul>	제7장	
<ul style="list-style-type: none"> <li>제55조, 제56조 및 제56조의2의 제목 “(동전)”을 “(별칙)”으로 함</li> </ul>	제55조, 제56조, 제56조의2	

(9) 제12차 개정(일부개정)

제11대 국회(1981~1985) 때 통과된 1984.12.31 개정(법률 제3766호)에서는 수개의 세대가 함께 거주하는 주택 중 비교적 규모가 작은 이른바 다세대주택의 경우 공동주택에 관한 엄격한 요건이 적용되도록 되어 있으므로 그 요건의 일부를 현실에 맞게 완화조정하고, 지하층의 경우 각 방향의 3분의 2 이상이 지하에 묻히도록 되어 있으나 지하층에 현실적으로 사람이 거주하는 경우가 있어 그 편의를 도모하기 위하여 민방위 등 목적 수행에 지장이 없는 범위 안에서 지하에 묻히는 부분을 축소조정하며, 3층 이상의 층을 공동주택의 용도로 사용하는 건축물의 경우에는 그 규모에도 불구하고 주요구조부를 내화구조로 하도록 하였으나 공동주택으로 사용하는 부분의 규모가 소규모인 경우에는 그 요건을 법정하지 아니하고 적절한 구조로 하도록 하고, 일부

경미한 건축법 위반행위에 대한 제재로서 벌금을 과태료로 전환함과 아울러 현행규정의 운영상 나타난 미비점을 정비하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 지하층은 종래에는 그 층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 해당 층의 천정까지의 높이의 3분의 2 이상이어야 하였으나 연면적 330제곱미터 이하의 공동주택(다세대주택)과 단독주택의 경우에는 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 해당 층의 천장까지의 높이의 2분의 1 이상이 되면 지하층으로 보도록 완화함</li> </ul>	제2조 제2호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 2층 이상의 층을 공동주택의 용도로 사용되는 건축물은 그 주요구조부를 내화구조로 하도록 되어 있으나 공동주택의 규모가 연면적 330제곱미터 이하인 공동주택의 경우에는 내화구조로 하지 아니하여도 되도록 함</li> </ul>	제17조 제3호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 330제곱미터 이하의 공동주택의 경우에는 그 높이에 따른 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리를 완화할 수 있는 근거를 마련함</li> </ul>	제41조 제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획구역 안에서 허가를 받지 아니하고 건축물을 건축하는 자 등에 대하여는 종래에는 6월 이상 3년 이하의 징역과 3천만원 이하의 벌금을 병과하도록 되어 있던 것을 징역형 또는 5천만원 이하의 벌금형을 선택적으로 과하도록 하되, 죄질에 따라 양자를 병과할 수 있도록 함</li> </ul>	제54조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가를 받아 건축하는 경우 설계도서를 공사 현장에 비치하지 아니한 자 등에 대한 제재로서 종전에는 20만원 이하의 벌금에 처하도록 하던 것을 100만원 이하의 과태료를 과하도록 함</li> </ul>	제56조의2	



(10) 제13차 개정(일부개정)

제12대 국회(1985~1988) 때 통과된 1986.12.31. 개정(법률 제3899호)에서는 건축허가를 받게 되어 있는 일부 농·어업용 주택·축사 및 창고를 신고대상으로 완화하고 건축물의 용적을 등 전국에 걸쳐 일률적으로 적용하고 있는 건축기준을 지역 실정에 맞게 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 그 근거를 마련하며, 건축법에 위반된 건축물의 건축주 등이 시정명령을 받은 후 시정을 하지 아니할 경우에는 건축법 위반내용에 따라 과태료를 부과함으로써 위반건축물의 발생을 사전에 예방할 수 있도록 하는 등 현행규정의 운영상 나타난 미비점을 정비·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획구역 등에서 건축물을 건축하는 경우에 신고로써 허가에 갈음할 수 있는 대상이 종전에는 30제곱미터 이내에 증축·개축 등을 하는 경우로 한정되어 있었으나, 50제곱미터 이내의 증축·개축등을 하는 경우와 농·어촌지역에서 농·어업을 영위하기 위하여 건축하는 소규모 주택·축사 및 창고의 경우에도 신고로써 허가에 갈음할 수 있도록 하며 그 범위를 확대함</li> </ul>	제5조 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>종전에는 단독주택 및 다세대주택도 중간검사를 받도록 되어 있었으나 국민의 편의를 도모하기 위하여 단독주택 및 다세대주택은 중간검사의 대상에서 제외하도록 함</li> </ul>	제7조의2	

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 330제곱미터 이하의 공동주택의 경우에는 그 높이에 따른 인접대지 경계선으로부터 띄어야 할 거리를 완화할 수 있는 근거를 마련함</li> </ul>	제41조 제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>용적율은 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지역의 실정에 맞게 각 지방자치단체의 조례로 정하도록 함</li> </ul>	제40조 제1항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>위법건축물을 건축한 자가 시정명령에 불응할 경우에는 그 위반부분에 대한 과세시가표준액에 상당하는 과태료를 부과하도록 함</li> </ul>	제56조의2	

#### (11) 제16차 개정(전부개정)

제13대 국회(1988~1992) 때 통과된 1991.5.31 개정(법률 제4381호)에서는 1962년 「건축법」을 제정한 이래 10회에 걸친 일부개정으로 부분적 개정하여 왔으나, 종전까지의 개정에서는 사회 변화에 따른 새로운 시대에 맞는 내용들보다도 단순한 문맥 수정이나 잘못 또는 무리하게 규정되었던 내용들을 수정·보완하는 선에서 이루어졌는바, 경제·사회 각 분야의 자율화·민주화 추세에 부응하기 위하여 현행규정을 전반적으로 재정비하여 그 규제위주적 성격과 경직된 운영을 탈피하고, 지방자치단체의 조례로 정할 수 있는 사항을 늘려 지방자치단체의 권한을 확대하며 절차간소화를 통한 국민편익을 증진하고, 창의적인 건축활동과 도시의 효율적인 이용·개발을 촉진하고자 전부개정되었다.

개정된 법률은 1962년 제정된 후 10회에 걸친 부분개정에 의하여 생겨난 가지번호로 되어 있는 24개 조문(이 중 3개 조문은 삭제조문이기도 함)과 그 동안 삭제된 10개 조문을 정리하였다. 종전에 총칙에서 규정하던 건축물의 허가·신고 등에 관한 사항을 건축물의 건축에

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

관한 장(제2장)을 신설하여 배치하였고, 종전에 보칙에서 규정하던 건축위원회, 적용의 특례, 다른 법령의 배제에 관한 사항을 총칙에 배치하였으며, 건축물의 유지·관리에 관한 장(제3장)을 신설하였고 종전의 제2장(건축물의 대지, 구조 및 건축설비) 및 제3장(도률 및 건축선)을 제4장(건축물의 대지 및 도로), 제5장(건축물의 구조 및 재료), 제7장(건축설비)로 재편하는 한편, 제8장(도시설계등)을 신설하는 등 제정 법률의 편제에 변화를 가져왔다. 제16차 일부개정은 전부개정의 형식으로 본문 83개조를 10개의 장으로 구분하여 규정하였다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 높이제한 등 주요 건축기준에 대한 조례의 제정범위를 8종에서 20종으로 확대하여 지역실정에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 함</li> </ul>	제42조, 제23조, 제33조, 제47조, 제48조, 제50조, 제51조, 제52조, 제54조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대형 고층건축물의 건축허가 시에 도시미관의 증진을 위하여 시행하고 있는 사전심의절차를 발전시켜 일정한 용도 및 규모 이상의 대형 건축물을 건축하고자 하는 건축주는 건축허가를 신청하기 전에 자기의 건축에 관한 계획의 구체적인 사항에 대하여 미리 사전결정을 신청할 수 있도록 함으로써 건축허가 시에 발생할 수 있는 민원을 예방하도록 함(건축계획 사전결정제도 도입)</li> </ul>	제7조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축허가 및 사용검사 시 일괄하여 처리되는 다른 법률상의 인·허가사항을 6종에서 17종으로 확대하여 국민의 편익을 도모함</li> </ul>	제7조, 제8조 및 제18조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공사 중에 발생하는 경미한 허가·신고사항의 변경에 대하여는 변경시마다 허가를 받도록 한 것을 사용검사 시 일괄하여 처리하도록 함으로써 그 절차를 간소화함</li> </ul>	제10조	

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수·구청장의 건축허가는 건설부장관만이 제한할 수 있도록 한 것을, 시·도지사도 지역계획·도시계획·문화재보존 또는 환경보존상 필요한 경우에는 그 건축허가를 제한할 수 있도록 함</li> </ul>	제12조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택등 소규모건축물에 한하여 현장조사 및 검사 등의 의무를 건축사가 대행하던 것을 그 대행범위를 확대하여 건축사협회 등 민간전문기관도 수행할 수 있도록 함</li> </ul>	제23조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시민의 휴식공간 기능 등 도시 내 생활환경의 질적인 향상을 위하여 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 사유대지 내에 있는 공지의 일부를 공공이 도시의 소공원과 같은 형태로 효과적으로 이용할 수 있도록 개방된 공개공지(公開空地) 또는 공개공간을 설치하도록 함</li> </ul>	제67조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수·구청장은 위반건축물 등에 대한 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 해당 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주 등에 대하여는 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 함</li> </ul>	제83조	조문 신설

제16차 개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙 <신 설> <신 설> 제 2 장 건축물의 대지, 구조 및 건축설비 제 3 장 도로 및 건축선	제 1 장 총칙 제 2 장 건축물의 건축 제 3 장 건축물의 유지·관리 제 4 장 건축물의 대지 및 도로 제 5 장 건축물의 구조 및 재료 제 7 장 건축설비

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

구 법	신 법
제 4 장 지역 및 지구내의 건축물의 제한 제 5 장 건축물의 면적 및 높이 <신 설> 제 6 장 감 독 제 7 장 보 칙 제 8 장 벌 칙	제 6 장 지역 및 지구안의 건축물 <삭 제> (* 제6장에 포함) 제 8 장 도시설계등 <삭 제> (* 제9장에 포함) 제 9 장 보 칙 제10장 벌 칙

제16차 개정에서의 조문 통합 및 재구성 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반조문 83개</li> <li>○ <u>삭제조문 10개</u></li> <li>○ <u>가지조문 24개</u></li> </ul> <p>&lt;신 설&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총 실행 조문 수 73개</li> <li>*현행법상 최종조문 59조</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반조문 83개</li> <li>&lt;삭 제&gt;</li> <li>*예: 제18조, 제19조(삭제), 제20조 ⇒ 제18조, 제19조</li> <li>○ 일반조문화 17개</li> <li>*예: 제7조, 제7조의2 ⇒ 제7조, 제8조</li> <li>○ <u>일반조문 10개</u></li> <li>○ 총 실행 조문 수 83개</li> <li>*개정안 최종조문 83조</li> </ul>

전부개정된 「건축법」의 입법체계는 다음의 표와 같다.

[ 전부개정된 건축법 입법체계(제16차 개정) ]

편 제	
장(章)	조(條)
제 1 장 총 칙	제 1 조부터 제 6 조까지
제 2 장 건축물의 건축	제 7 조부터 제25조까지

편 제	
장(章)	조(條)
제 3 장 건축물의 유지·관리	제26조부터 제29조까지
제 4 장 건축물의 대지 및 도로	제30조부터 제37조까지
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제38조부터 제44조까지
제 6 장 지역 및 지구안의 건축물	제45조부터 제54조까지
제 7 장 건축설비	제55조부터 제59조까지
제 8 장 도시설계등	제60조부터 제67조까지
제 9 장 보 칙	제68조부터 제77조까지
제10장 별 칙	제78조부터 제83조까지
총 10개 장 83개 조	

## (12) 제18차 개정(일부개정)

제14대 국회(1992~1996) 때 통과된 1995.1.5 개정(법률 제4919호)에서는 규제개혁의 일환으로 다수의 규제를 없앴고, 1991.5.31. 개정에서도 도입되었으나 실적이 별로 없던 건축계획사전결정제를 폐지하고, 건축물의 건축에 따른 민원을 해소하기 위하여 건축절차를 대폭 간소화하는 한편, 건축물의 품질향상을 위하여 공사감리제도를 보완하고, 부실설계·시공·감리에 대한 벌칙을 강화하는 등 현행 규정의 미비점을 보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제16차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가를 신청할 때 건축물의 구조·설비 등 기술적인 사항까지 표시된 설계도서를 제출하도록 하던 것을 기본설계도서만을 제출하도록 하여 건축물의 입지·용도·규모 등에 관한 사항만을 검토한 후 허가하도록 하고, 기술적인 사항은 해당 건축물을 설계한 건축사가 확인하여 착공신고 시에 제출하도록 함</li> </ul>	제8조 제2항·제3항, 제16조 제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 시공 중에 실시하고 있는 중간검사제도를 폐지하는 대신 공사감리자로 하여금 감리중간 보고서를 작성하여 제출하도록 함</li> </ul>	제21조 제1항	조문 삭제 (제17조)
<ul style="list-style-type: none"> <li>공사가 완료되어 건축물을 사용하고자 하는 경우 공무원이 현장을 확인한 후 검사필증을 교부하는 사용검사제도를 감리완료보고서를 제출하도록 하여 이에 따라 허가권자가 사용승인을 하도록 함</li> </ul>	제18조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축업법의 규정이 적용되지 아니하는 소규모 건축공사의 건축주는 현장관리인을 지정하여 착공신고서에 기재하도록 하고, 현장관리인에게도 공사 시공자로서의 책임과 권한을 부여하여 소규모 건설공사의 견실시공을 유도하도록 함</li> </ul>	제19조의2 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>공사감리자는 공사시공자가 위법·부실시공을 하는 경우 시정 또는 재시공을 지시할 수 있도록 하여 위법·부실시공에 신속히 대응할 수 있도록 하고, 공사시공자에게 상세시공도면의 작성을 요청할 수 있도록 함</li> </ul>	제21조 제2항 및 제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건설부장관이 지정하는 연구기관·학술단체 등이 건축물의 구조·설비 등에 관한 새로운 기술적 기준을 건설부장관의 인가를 받아 정할 수 있도록 함</li> </ul>	제59조의3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 설계·시공 등과 관련된 분쟁을 효율적으로 처리하기 위하여 시·도 및 시·군·구에 ‘건축분쟁조정위원회’를 설치하도록 함</li> </ul>	제76조의2부터 제76조의8까지	조문 신설

## (13) 제23차 개정(일부개정)

1995.12.30 개정(법률 제5139호)에서는 건축물의 설계·시공 또는 감리를 부실하게 하여 구조상 주요부분에 대한 중대한 손해를 야기한 자에 대한 처벌을 고의에 의한 경우와 업무상 과실에 의한 경우로 구분하여 정하고, 사상자가 발생한 경우에는 형을 가중하도록 함으로써 공중의 안전을 확보하고 건축공사가 견실하게 이루어지도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제16차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>고의에 의한 경우 : 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 → 10년 이하의 징역(사상자가 발생한 경우에는 무기 또는 3년 이상의 징역)</li> </ul>	제77조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>업무상 과실에 의한 경우 : 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 → 5년 이하의 징역·구금 또는 5천만원 이하의 벌금(사상자가 발생한 경우에는 10년 이하의 징역·구금 또는 1억원 이하의 벌금)</li> </ul>	제77조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인·사용인 등이 위반행위를 한 때에는 행위자를 벌하는 외에 법인 또는 개인에 대하여도 최고 10억원의 벌금에 처하도록 함.</li> </ul>	제81조제1항	

## (14) 제28차 개정(일부개정)

제15대 국회(1996~2000) 때 통과된 1997.12.13 개정(법률 제5450호)에서는 건축법에 의하여 허가를 받지 아니하고 용도변경 행위를 한



경우 이를 처벌토록 하면서 그 구성요건이 되는 용도변경 허가행위를 법률에 규정하지 아니하고 대통령령으로 정하도록 한 것은 백지위임에 해당되어 죄형법정주의를 규정한 헌법 제12조 제1항 후단 및 제13조 제1항 전단과 위임입법의 한계를 규정한 헌법 제75조에 위배된다는 이유로 1997년 5월 29일에 위헌판결을 받은바 「건축법」 제14조의 규정에 건축물의 용도변경시 허가를 받도록 법률에 명문화하고 법칙규정에 명시하는 한편, 이와 유사한 규정으로서 위헌의 소지가 있는 같은 법 제26조(건축물의 유지·관리) 및 제72조(옹벽 등 공작물예의 준용)의 규정도 적용범위와 위임내용등을 명시하여 보완하고자 개정되었다.

제14차 개정 법률은 건축법 개정 역사상 최초의 의원입법(조진형의원 대표발의)에 의한 개정이었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제16차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 용도변경시 허가를 받도록 명문화하고 이 경우 준용하여야 할 법률의 규정을 명시함</li> </ul>	제14조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 적절한 유지·관리를 위하여 건축물의 소유자·관리자가 지켜야 할 대지의 안전, 구조, 설비 등의 기준범위를 구체화함</li> </ul>	제26조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 옹벽 등 공작물을 축조하는 경우 신고를 하도록 하고 공작물에 적용되어야 하는 법률의 규정을 명시함</li> </ul>	제72조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도변경허가를 받지 아니하고 용도변경하거나 공작물의 축조신고를 하지 아니하고 공작물을 축조하는 경우 이에 대한 벌칙 적용규정을 명확히 함</li> </ul>	제78조, 제79조	

## (15) 제35차 개정(일부개정)

1999.2.8 개정(법률 제5895호)에서는 대지면적의 최소한도, 인접대지 경계선으로부터의 이격거리, 지하층설치의무 등 국민에게 과도한 부담을 주는 규제를 폐지하고, 대형건축물에 대한 시·도지사의 사전승인제를 폐지하고 건축물의 용도변경을 허가제에서 신고제로 전환하는 등 건축 관련 절차를 간소화하는 한편, 택지개발예정지·재개발지역 등에서 건축할 때 건축물의 북쪽을 띄우는 대신 남쪽을 띄울 수 있도록 하는 등 각종 건축규제를 국민편의위주로 개선하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제16차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비고
<ul style="list-style-type: none"> <li>대형건축물의 경우 시장·군수·구청장이 시·도지사의 사전승인을 얻어 건축허가를 하도록 되어 있던 것을 대형건축물에 대한 사전승인제도를 폐지하고 시·도지사가 직접 건축허가를 하도록 절차를 간소화함</li> </ul>	제8조 제1항 및 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시미관 등에 의한 건축허가제한, 대지면적의 최소한도, 인접대지경계선으로부터의 이격거리, 지하층설치의무, 현장관리인제도 등의 규제를 폐지하여 국민편의를 도모하고 건축 관련 민원의 발생소지를 없앴</li> </ul>	제8조 제4항, 제13조, 제19조의2 제2항·제5항, 제20조, 제34조, 제42조, 제56조, 제58조, 제64조	조문 삭제
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축행정의 투명성을 확보하기 위하여 관련행정기관의 장은 관계법령에 규정된 건축기준을 건설교통부장관에게 통보하도록 하고, 건설교통부장관은 이를 통합하여 고시하도록 함</li> </ul>	제8조 제9항 및 제10항	

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 용도변경에 관한 민원을 해소하기 위하여 건축물의 용도변경을 허가제에서 신고제로 전환하고 경미한 용도변경은 신고 없이 자유로이 행할 수 있도록 함</li> </ul>	제14조 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지역별로 일정규모 이하의 대지에는 건축을 할 수 없도록 하는 대지면적의 최소한도를 폐지하여 건축율·용적율·높이제한 등 제반 건축기준을 지키는 경우에는 대지면적에 관계없이 건축물을 건축할 수 있도록 함</li> </ul>	제49조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종전에는 건축물을 건축할 때에는 정북(正北)방향의 대지경계선으로부터 일정거리 이상을 띄우도록 하던 것을 택지개발예정지구·토지구획정리사업시행지역·재개발구역 등에서 건축물을 건축하는 경우와 정북방향에 접한 대지의 소유자와 합의한 경우에는 정북방향으로 띄워서 건축할 수 있도록 함</li> </ul>	제53조 제4항	

(16) 제36차 개정(일부개정)

2000.1.28 개정(법률 제6247호)에서는 급격한 산업화 및 도시화의 과정에서 무허가 및 위법건축물이 다수 발생함에 따라 경제적인 부담을 주어 이를 시정할 목적으로 이행강제금제도를 도입·시행하였으나, 서민주택의 위법부분은 그 시정이 현실로 부과(浮誇)되어 소규모 무허가·위법주택 소유 영세민의 부담이 과중하고 부과된 금액의 집행도 현실적으로 어려운 점이 있으므로 지방자치단체에서 이를 완화하여 적용할 수 있도록 하여 영세민의 경제적인 부담을 덜어주고자 하며, 도시계획법을 전문개정하면서 장기 미집행 도시계획시설부지에서의 가설건축물 건축을 허용함에 맞추어 관련규정을 정리하고, 도시계획법에 규정된 상세계획과 건축법에 규정된 도시설계를 지구단위계획으로 통합하여 도시계획법에 규정하고, 용도지역·지구 내 건축제한 사항

(지역·지구안의 건축제한·건폐율 및 용적률에 관한 사항)을 도시계획법으로 이관, 도시계획법과 건축법으로 이원화되어 있는 지역·지구의 지정·관리체계를 도시계획법으로 일원화함에 따라 관련규정을 삭제 또는 정리하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것 외에 「건축법」 제8장 일부규정의 「도시계획법」으로의 이관에 따라 종전의 제8장의 장명을 ‘도시설계등’에서 ‘공개공지등의 확보’으로 수정하여 편제에 약간의 변화를 가져왔다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>연면적 85제곱미터 이하인 무허가·위법 주거용 건축물의 경우와 기타 건축물 높이제한 등의 건축기준을 위반한 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 위반사항에 대하여는 이행강제금 부과금액을 50% 이내, 총 부과회수를 5회 이내의 범위에서 지방자치단체의 조례로 부과회수를 따로 정할 수 있도록 하여 영세민의 과중한 경제적 부담을 덜어 주고자 함</li> </ul>	제83조 제1항·제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획법중개정법률안에서 장기 미집행 도시계획시설부지에서 가설건축물의 건축을 허용함에 따라 이와 부합되게 조문을 정리함</li> </ul>	제15조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시설계는 도시계획법에 규정된 상세계획과 유사하므로 이를 지구단위계획으로 통합·개편하여 도시계획법에 규정함에 따라 불필요하게 된 조문을 삭제함</li> </ul>	제60조부터 제63조까지	조문 삭제
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 용도제한·건폐율·용적율 등 용도지역·지구 내의 건축제한규정을 용도지역·지구의 지정·변경 규정이 있는 도시계획법으로 통합하여 일원화함에 따라 관련 조문을 정리함</li> </ul>	제45조, 제47조 및 제48조	조문 삭제 (제45조)

제36차 개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙	제 1 장 총 칙
제 2 장 건축물의 건축	제 2 장 건축물의 건축
제 3 장 건축물의 유지·관리	제 3 장 건축물의 유지·관리
제 4 장 건축물의 대지 및 도로	제 4 장 건축물의 대지 및 도로
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제 5 장 건축물의 구조 및 재료
제 6 장 지역 및 지구안의 건축물	제 6 장 지역 및 지구안의 건축물
제 7 장 건축설비	제 7 장 건축설비
제 8 장 <u>도시설계등</u>	제 8 장 <u>공개공지등의 확보</u>
제 9 장 보 칙	제 9 장 보 칙
제10장 벌 칙	제10장 벌 칙

(17) 제37차 개정(일부개정)

제16대 국회(2000-2004) 때 통과된 2001.1.16 법률 제6370호 개정(법률 제6247호)에서는 생활환경 유해요인으로부터 국민의 주거환경 및 교육환경을 철저히 보호할 수 있도록 하기 위하여 위락시설 및 숙박시설 등의 무분별한 건축을 제한하고, 자연환경 및 수질을 보호하고 난개발을 방지하기 위하여 건축허가 전에 도지사의 승인을 얻어야 하는 건축물의 범위를 확대하고, 건축현장에 대한 조사·검사 및 확인결과를 허위로 보고한 건축사에 대한 처벌을 강화함으로써 건축물에 대한 안전의식을 제고하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>시장·군수가 건축물의 건축을 허가하기 전에 도지사의 사전승인을 얻어야 하는 건축물을 종전에는 21층 이상의 건축물 등으로 한정하였으나, 앞으로는 자연환경 또는 수질보호를 위하여 도지사가 지정·공고하는 구역안에 건축하는 3층 이상 또는 연면적합계 1천제곱미터 이상의 건축물로서 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물로서 이를 확대함으로써 환경보호 및 난개발의 방지도 포함</li> </ul>	제8조 제2항 제2호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>주거환경 또는 교육환경 등 주변환경의 보호상 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고하는 구역안에 건축하는 위락시설 및 숙박시설의 건축물은 건축허가 전에 도지사의 사전승인을 받도록 함</li> </ul>	제8조 제2항 제3호	호 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>허가권자는 위락시설 또는 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하고자 하는 경우 해당 건축물의 건축이 주거환경 또는 교육환경 등 주변환경에 비추어 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있도록 함</li> </ul>	제8조 제5항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>대지가 방화지구를 제외한 2개 이상의 지역·지구 등에 걸쳐 있는 경우에는 해당 대지 전체에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 지역·지구 등의 건축기준을 적용하도록 하던 것을 대지가 녹지지역과 다른 지역·지구 등에 걸쳐 있는 경우 녹지지역에 대하여는 과반 여부에 관계없이 녹지지역에 관한 건축기준을 적용하도록 함으로써 녹지지역의 훼손을 최소화할 수 있도록 함</li> </ul>	제46조 제3항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>현장조사·검사 및 확인에 관한 시장·군수·구청장의 업무를 대행하는 건축사가 그 결과를 허위로 보고한 경우 종전에는 200만원 이하의 벌금에 처하도록 하던 것을 해당 건축사가 실질적으로는 공무</li> </ul>	제77조의3	조문 신설

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
원의 직무를 행한다는 점을 감안하여 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 벌칙을 강화함으로써 씨랜드화재사건과 같은 사고를 미연에 방지하고 건축물에 대한 안전의식을 제고하도록 함		

(18) 제39차 개정(일부개정)

2002.8.26 개정(법률 제6733호)에서는 종전에는 건축허가를 행하는 행정청이 해일·수해 등 재해가 생길 우려가 있어 건축물의 건축을 제한할 필요가 있다고 인정하는 일정한 구역을 재해위험구역으로 지정할 수 있도록 하였으나, 시장·군수·구청장이 상습침수 등의 수해가 반복되는 지역에 대하여 그 지정을 회피하는 등의 문제가 있었으므로, 앞으로는 재해위험구역을 재해관리구역으로 그 명칭을 변경하고, 시·도지사가 상습침수구역 등에 대하여 재해관리구역으로 지정할 수 있도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
• 재해위험구역을 재해관리구역으로 그 명칭을 변경하고, 시·도지사가 상습침수구역 등에 대하여 재해관리구역으로 지정할 수 있도록 함	제54조 제1항부터 제4항까지	

(19) 제43차 개정(일부개정)

2003.5.27 개정(법률 제6889호)에서는 건축물대장의 기재내용 중 지번 또는 행정구역의 명칭 등의 변경이 있는 경우에 시장·군수·구청

장이 관할등기소에 등기축탁을 할 수 있도록 규정하고, 건축물의 면적·구조·용도 등 건축물의 표시변경사항과 건축물 철거·멸실의 경우에는 소유자가 관할등기소에 등기하도록 함에 따라 법무사 이용에 따르는 수수료 부담 및 시간소요로 인한 국민의 불편이 있어, 건축물의 표시변경과 철거·멸실에 관련된 사항에 대하여도 시장·군수·구청장이 등기를 축탁할 수 있도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물대장의 기재내용 중 사용승인을 얻은 건축물로서 그 사용승인내용에 건축물의 면적·구조·용도·층수에 변경이 있는 경우 시장·군수·구청장이 관한 등기소에 그 등기를 축탁할 수 있도록 함</li> </ul>	제29조의2 제1항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 등기축탁절차에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령으로 정하도록 함</li> </ul>	제29조의2 제2항	

(20) 제45차 개정(일부개정)

제17대 국회(2004-2008) 때 통과된 2005.5.26 개정(법률 제7511호)에서는 쾌적한 주거환경을 원하는 국민의 요구에 부응하여 건축물의 마감재료 기준에 실내공기질에 관한 부분을 추가하고, 하위법령에서 규정하고 있는 국민의 권리를 제한하고 의무를 부과하는 침해적 규정을 직접 법률에서 규정하며, 건축허가권자가 건축허가를 할 때 확인하여야 하는 법률에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 추가하여 불법건축물 및 민원 발생을 방지하고자 개정되었다.



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>이 법의 목적에 환경을 추가함</li> </ul>	제1조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>이 법을 적용하지 아니하는 건축물과 이 법의 일부를 적용하지 아니하는 지역을 법률에 명확히 규정함</li> </ul>	제3조 제1항·제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가권자가 건축허가를 할 때 건축제한의 여부에 대하여 확인하여야 할 관련 법령의 규정에 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제33조를 추가함</li> </ul>	제8조 제4항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가권자가 건축허가를 제한하는 경우 그 제한기간을 2년 이내로 하고 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있도록 법률에 명확히 규정함</li> </ul>	제12조 제3항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축사가 아니면 설계할 수 없는 건축물의 종류를 법률에 명확히 열거함</li> </ul>	제19조 제1항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 내부 마감재료 기준은 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」에 따른 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 고려하여 정하도록 함</li> </ul>	제43조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>법률을 위반하여 설계·시공 또는 감리를 함으로써 다중이용건축물의 기초 및 주요구조부에 중대한 손괴를 야기하여 공중의 위험을 발생하게 한 자에게 벌칙에 처하도록 함으로써 손괴의 대상이 되는 건축물과 해당 부분을 법률에 명확히 규정함</li> </ul>	제77조의2 제1항	

## (21) 제46차 개정(일부개정)

2005.11.8 개정(법률 제7696호)에서는 1991년에 도입하였다가 1995년에 폐지되었던 건축계획 사전결정제도(건축허가를 신청하기 전에 해당 대지에 건축이 허용되는지 여부를 사전에 결정 받을 수 있는 제도)를 재도입하여 건축행정의 신뢰성을 높이고, 건축허가대상 조정, 건축물 출입구 안전기준 근거 마련, 주요공사 시공자의 건축물대장 기재, 안전관리에치금제도 도입 등 건축에 관한 기준과 절차를 정비하여 건축물의 안전을 확보하는 한편, 건축분쟁을 보다 신속하고 전문적으로 해결하기 위하여 건축분쟁조정위원회의 기능을 강화하며, 건축설비의 종류에 초고속정보통신·지능형 홈네트워크 설비 등을 추가하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>초고속정보통신 및 지능형 홈네트워크 설비를 건축설비의 용어 정의에 추가함</li> </ul>	제2조 제3호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축주가 건축허가 대상 건축물을 건축하고자 하는 경우 건축허가를 신청하기 전에 해당 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 이 법 및 다른 법령에 의하여 허용되는지 여부에 대한 사전결정을 받을 수 있도록 함</li> </ul>	제7조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시지역 외의 지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물은 건축신고를 하도록 하고, 연면적 200제곱미터 이상 또는 3층 이</li> </ul>	제8조 제1항, 제9조 제1항, 제14조 제2항	

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
상인 건축물의 대수선과 상위 시설군으로의 용도변경은 건축허가를 받도록 함		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허가권자는 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물의 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관개선 및 안전관리에 필요한 예치금을 건축공사비의 1퍼센트 범위 안에서 예치하게 할 수 있도록 함</li> </ul>	제8조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불법·부실시공에 따른 제반 문제점을 해소하기 위하여 건축물대장에는 설계자, 주요공사의 시공자, 공사감리자를 기재하도록 함</li> </ul>	제18조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다중이 이용하는 건축물에 설치하는 출입구에 대한 안전기준을 하위법령에 마련하도록 그 위임근거를 둠</li> </ul>	제39조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위 안에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 함</li> </ul>	제50조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 친환경건축물의 건축을 유도하기 위한 인증제도의 실시근거를 법률에 명시하고 인증신청 절차 등은 건설교통부와 환경부의 공동부령으로 정하도록 함</li> </ul>	제58조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설교통부에 중앙건축분쟁조정위원회를 두어 특별시장·광역시장이 허가권자인 사항을 조정하고 시·도에는 지방건축분쟁조정위원회를 두어 시장·군수·구청장이 허가권자인 사항을 조정하도록 하며, 조정위원회는 건축관계자의 신청에 의한 조정권한 뿐 아니라 재정(裁定) 권한을 부여함</li> </ul>	제76조의2부터 제76조의 8까지, 제76조의9부터 제76조의18까지	조문 신설 (제76조의9부터 제76조의 18까지)

## (22) 제49차 개정(일부개정)

2007.1.3 개정(법률 제8219호)에서는 건축절차의 간소화로 국민의 편의를 증진하기 위하여 다른 법령에 의하여 시행되고 있는 건축물의 건축에 관한 심의를 건축위원회에서 통합하여 심의하도록 하고, 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만의 증축·개축 또는 재축의 경우와 같은 소규모의 증축·개축은 건축사가 반드시 설계하여야 하는 범위에서 제외하며, 또한 환경오염물질 배출시설 관련 허가·신고를 건축허가 시 의제하도록 하고, 건축허가 시 의제 받은 인·허가 사항은 사용승인 시에도 의제 받을 수 있도록 함으로써, 국민들의 시간·경제적 불편을 해소하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제36차 일부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축위원회에서 건축법의 시행에 관한 중요사항 뿐 아니라 다른 법령에서 규정하고 있는 건축물의 건축에 관련된 사항을 심의할 수 있도록 함</li> </ul>	제4조 제2호 및 제3호	호 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가시 의제처리되는 사항에 「수질환경보전법」에 따른 수질오염물질 배출시설 설치 허가·신고, 「대기환경보전법」에 따른 대기오염물질 배출시설 설치 허가·신고 및 「소음·진동규제법」에 따른 소음·진동 배출시설설치 허가·신고를 추가함</li> </ul>	제8조 제6항 제15호부터 제17호	호 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 착공하지 아니한 경우 그 신고의 효력은 상실되도록 함</li> </ul>	제9조 제3항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축허가시 의제처리 받은 각종 인·허가 등에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등은 건축물 사용승인시에도 의제처리될 수 있도록 함</li> </ul>	제18조 제4항	조문 신설

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축사의 설계를 받아야 하는 대상에서 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만의 증축·개축 또는 재축의 경우 등을 제외하도록 함</li> </ul>	제19조 제1항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>허가권자는 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 기한 내에 납부하지 아니하는 때에는 지방세 체납처분의 예에 따라 이를 징수하도록 함</li> </ul>	제69조 제2항	항 신설

(23) 제51차 개정(일부개정)

2007.10.17. 개정(법률 제8662)에서는 온돌의 부실시공 방지 등을 위하여 온돌시공 기준 등에 대하여 법적 근거를 마련하고, 건축행정절차의 투명화와 민원인의 편의증진을 위하여 건축물의 사용승인 검사 내용을 명확화하고 건축가의 창의력 극대화를 통한 도심미관의 창출을 위해 특별건축구역을 지정할 수 있도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것 외에 종전의 제8장(공개공지 등)을 대체하여 특별건축구역 지정 등에 관한 제8장(특별건축구역)을 신설하고 기존의 공개공지에 관한 조항(제67조)을 제4장(건축물의 대지 및 도로) 제32조의2(공개공지 등의 확보)로 이동하여 규정함으로써 편제에 약간의 변화를 가져왔다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 건축 관계법령의 일부 규정을 적용하지 않거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역을 특별건축구역으로 정의함</li> </ul>	제2조 제1항 제19호	호 신설

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설 건축물을 건축할 수 있는 범위에 대한 최소한의 기준을 법률에 직접 명시함</li> </ul>	제15조 제1항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물에 설치하는 온돌 및 난방설비는 건설교통 부령으로 정하는 기준에 따라 안전 및 방화에 지장이 없도록 온돌 및 난방설비의 설치기준에 관한 법률적 근거를 마련함</li> </ul>	제56조 제1항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 사용승인시 검사내용 및 임시사용승인의 조건을 명확히 규정함</li> </ul>	제18조 제2항 및 제3항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>재해로 인한 건축물의 멸실신고기간을 종전 15일에서 30일 이내로 연장함</li> </ul>	제27조 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>특별건축구역으로 지정될 수 있는 지역은 관계법령에 의한 국가정책사업으로서 조화롭고 창의적인 건축을 위하여 대통령령으로 정하는 사업구역 또는 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 일부로 정함</li> </ul>	제60조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>특별건축구역에서 건축기준 등의 특례를 적용하여 건축할 수 있는 건축물은 국가, 지방자치단체, 정부투자기관이 건축하는 건축물 또는 대통령령으로 정하는 건축물로서 특례적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물로 정함</li> </ul>	제60조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별건축구역 지정에 필요한 자료를 갖추어 건설교통부장관에게 지정을 신청할 수 있으며, 이 경우 건설교통부장관은 중앙건축위원회의 심의를 거쳐 특별건축구역의 범위 등을 조정하여 특별건축구역을 지정할 수 있으며, 필요시 지정신청이 없더라도 건설교통부장관 직권으로 지정할 수 있도록 함</li> </ul>	제61조	조문 신설

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별건축구역 내에서 건축기준 등의 특례를 적용하여 건축하고자 하는 자는 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 하며, 이 경우 해당 건축허가는 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 함</li> </ul>	제62조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별건축구역에 건축하는 건축물은 이 법의 건폐율·대지안의 공지·높이제한 등 일부 규정 및 「주택법」 등의 일부 규정을 적용하지 않을 수 있으며, 이 법 및 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조와 제11조의 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 대통령령으로 정하는 절차·심의 방법 등에 따라 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우 일부 또는 전부를 완화 받을 수 있음</li> </ul>	제63조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별건축구역에서 「문화예술진흥법」·「주차장법」 및 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 미술장식, 부설주차장, 공원의 설치는 개별 건축물마다 적용하지 않고 특별건축구역 전체 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있으며, 이 경우 지정신청기관은 이용자의 편의성, 쾌적성 및 안전 등을 고려하여 통합적용계획을 수립하여야 함</li> </ul>	제64조	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건설교통부장관은 특별건축구역에서 건축기준 등의 특례를 적용하여 건축한 건축물 중 모니터링 대상 건축물을 지정할 수 있으며, 해당 건축물의 건축주 등은 대통령령으로 정하는 기간마다 정기적으로 모니터링 보고서를 제출하도록 함</li> </ul>	제62조 제6항 및 제65조 제2항	

제51차 개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙 제 2 장 건축물의 건축	제 1 장 총 칙 제 2 장 건축물의 건축

구 법	신 법
제 3 장 건축물의 유지·관리	제 3 장 건축물의 유지·관리
제 4 장 건축물의 대지 및 도로	제 4 장 건축물의 대지 및 도로
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제 5 장 건축물의 구조 및 재료
제 6 장 지역 및 지구안의 건축물	제 6 장 지역 및 지구안의 건축물
제 7 장 건축설비	제 7 장 건축설비
제 8 장 <u>공개공지등의 확보</u>	제 8 장 <u>특별건축구역</u>
제 9 장 보 칙	제 9 장 보 칙
제10장 벌 칙	제10장 벌 칙

#### (24) 제53차 개정(전부개정)

2008.3.21. 개정(법률 제8974호)에서는 법치국가에서의 법 문장은 일반 국민이 쉽게 읽고 이해해서 잘 지킬 수 있도록 해야 함은 물론이고 국민의 올바른 언어생활을 위한 본보기가 되어야 하는데, 우리의 법 문장에는 용어 등이 어려워 이해하기 힘든 경우가 많고 문장 구조도 어문(語文) 규범에 맞지 않아 국민의 일상적인 언어생활과 거리가 있다는 지적이 많은바, 법적 간결성·합축성과 조화를 이루는 범위에서, 법 문장의 표기를 한글화하고 어려운 용어를 쉬운 우리말로 풀어쓰며 복잡한 문장은 체계를 정리하여 쉽고 간결하게 다듬고자 개정되었다.

개정된 법률은 법제처의 「알기 쉬운 법령 만들기 사업」에 따라 건설교통부 소관 「건축법」 외 9개 법률(개발이익환수에 관한 법률, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법, 도로법, 도시개발법, 수도권정비계획법, 여객자동차 운수사업법, 임대주택법, 자동차손해배상보장법, 화물자동차 운수사업법)의 일괄개정의 일환으로 개정된 것으로서 법률의 내용상의 변화는 없었고 1991년 전부개정된 후 11회에 걸친 부분개정에 의하여 생겨난 가지번호로 되어 있는 38개 조문과 그 동안 삭제된 8개 조문을 정리하여 편제에 변화를 가져왔다.



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

제53차 일부개정은 전부개정의 형식으로 본문 113개조를 10개의 장으로 구분하여 규정하였다.

제53차 일부개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙	제 1 장 총 칙
제 2 장 건축물의 건축	제 2 장 건축물의 건축
제 3 장 건축물의 <u>유지·관리</u>	제 3 장 건축물의 <u>유지와 관리</u>
제 4 장 건축물의 <u>대지 및 도로</u>	제 4 장 건축물의 <u>대지와 도로</u>
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제 5 장 건축물의 구조 및 재료
제 6 장 지역 및 <u>지구안</u> 의 건축물	제 6 장 지역 및 <u>지구의</u> 건축물
제 7 장 건축설비	제 7 장 건축설비
제 8 장 특별건축구역	제 8 장 특별건축구역
제 9 장 보 칙	제 9 장 보 칙
제10장 별 칙	제10장 별 칙

제53차 개정에서의 조문 통합 및 재구성 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
○ 일반조문 121개	○ 일반조문 113개
○ <u>삭제조문</u> 8개	<삭 제>
	*예: 제12조, 제13조(삭제), 제14조 ⇒ 제12조, 제14조
○ <u>가지조문</u> 38개	○ 일반조문화 38개
	*예: 제5조, 제5조의2 ⇒ 제5조, 제6조
○ 총 실행 조문 수 113개	○ 총 실행 조문 수 113개
*현행법상 최종조문 82조	*개정안 최종조문 113조

전부개정된 「건축법」의 입법체계는 다음의 표와 같다.

## [ 전부개정된 건축법 입법체계(제53차 개정) ]

편 제	
장(章)	조(條)
제 1 장 총 칙	제 1 조부터 제 9 조까지
제 2 장 건축물의 건축	제10조부터 제34조까지
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제35조부터 제39조까지
제 4 장 건축물의 대지와 도로	제40조부터 제47조까지
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제48조부터 제53조까지
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제54조부터 제61조까지
제 7 장 건축설비	제62조부터 제68조까지
제 8 장 특별건축구역	제69조부터 제77조까지
제 9 장 보 칙	제78조부터 제105조까지
제10장 벌 칙	제106조부터 제113조까지
총 10개 장 113개 조	

## (25) 제54차 개정(일부개정)

2008.03.28. 개정(법률 제9049호)에서는 이 법 제21조제1항 후단에서 건축물의 공사감리를 건축사로 지정하는 때에는 공사시공자 본인 및 계열회사를 공사감리자로 지정하지 못하도록 규정하고 있으나 이를 위반한 자에 대한 처벌규정이 없어 2008년 1월 7일 폭발·화재로 40명의 사망자가 발생한 경기도 이천시 냉동창고 건축현장과 같이 설계·시공·감리를 동일 계열사가 하는 경우가 있음에 따라, 본인 및 계열회사를 공사감리자로 지정한 자에 대하여 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 처벌규정을 신설함으로써 법 집행의 실효성과 부실시공을 미연에 방지하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 보완하는 것으로서 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 본인 및 계열회사를 공사감리자로 지정한 자에 대하여 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 처벌규정을 신설함</li> </ul>	제110조 제4호	

(26) 제56차 개정(일부개정)

2008.06.05 개정(법률 제9103호)에서는 화재에 대비하여 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물의 내부 마감재료는 방화(防火)에 지장이 없는 재료를 사용하도록 하고 있음에도 불구하고 실제 건축현장에서 제대로 지켜지지 않아 화재가 발생하는 경우 방화에 취약한 내부 마감재료로 인하여 1999년도 화성에서 발생한 씨랜드 화재사건 등과 같은 대규모 참사가 이어지고 있음에 따라, 방화에 지장이 없는 내부 마감재료를 사용하지 아니한 공사시공자, 설계자 또는 공사감시자에게 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하는 벌칙규정을 두어 내부 마감재료에 관한 규정의 실효성을 담보함으로써 화재 발생을 미연에 방지하거나 화재가 발생하더라도 피해정도를 최소화하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 방화에 지장이 없는 내부 마감재료를 사용하지 아니한 공사시공자, 설계자 또는 공사감시자에게</li> </ul>	제110조 제10호	

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 함		
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설 건축물을 건축할 수 있는 범위에 대한 최소한의 기준을 법률에 직접 명시함</li> </ul>	제15조 제1항	

## (27) 제58차 개정(일부개정)

제18대 국회(2008-2012) 때 통과된 2009.2.6 개정(법률 제9437호)에서는 초고유가 시대와 기후변화협약에 적극 대응할 수 있도록 효율적인 에너지절약형 건축물의 확대·보급을 위한 “건축물 에너지 효율등급 인증제도”의 법적 근거를 마련하고, 주요구조부를 해체하지 않는 등 경미한 대수선은 건축물의 규모와 상관없이 건축신고로 처리토록 하며, 의무위반 행위 정도에 비해 과도한 행정형벌을 과태료로 전환하여 국민 불편을 최소화 하는 등 건축법 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 합리적으로 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>주요구조부를 해체하지 않는 대수선 등 대통령령으로 정하는 경미한 대수선은 건축물의 규모와 관계없이 건축신고로서 처리가 가능하도록 함</li> </ul>	제14조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 효율 및 절약이 우수한 건물의 확대 보급을 위한 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 근거규정을 마련함</li> </ul>	제66조의2	조문 신설

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>경미한 행정법규 위반에 대해 과도하고 중복적인 제재 부과로 건축주 및 건축 관계자 등의 불만이 발생하고, 적발(행정청)과 제재기관(검·경)의 분리에 따른 절차비용이 증대됨에 따라 의무위반 행위 정도에 비해 과도한 행정허벌을 과태료로 전환함</li> </ul>	제111조, 제113조	

(28) 제59차 개정(일부개정)

2009.4.1 개정(법률 제9594호)에서는 「행정대집행법」에 따른 절차를 거치지 않고 대집행할 수 있는 요건을 법률에 명확히 규정함으로써 행정청의 재량남용을 방지해 국민의 재산권보호에 기여하고자 하며, 건축분쟁조정위원회를 폐지하여 부처 중심의 책임행정체제를 확립하고 의사결정의 신속성을 높이고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>대집행 절차를 거치지 아니하고 실행할 수 있는 대집행 특례대상을 명확히 규정하고 대집행 절차를 거치지 아니한 대집행 실행이 필요 최소한도에 그쳐 비례원칙에 부합할 수 있도록 함</li> </ul>	제85조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축분쟁조정위원회를 폐지하여 건축위원회로 통합하되, 필요한 경우 중앙건축위원회 및 지방 건축위원회에 각각 중앙건축분쟁전문위원회 및 지방건축분쟁전문위원회를 둘 수 있도록 함</li> </ul>	제4조, 제88조부터 제94조까지, 제101조, 제102조, 제105조	

(29) 제62차 개정(일부개정)

2009.12.29 개정(법률 제9858호)에서는 건축물의 외부 마감재료를 알루미늄 복합 패널 또는 샌드위치 패널(내부 심재에 가연성 합성수지를 사용함)과 같은 가연성 재료를 사용할 경우 가볍고 저렴한 장점이 있으나, 화재에 취약하고 유독가스로 인해 인명피해가 발생하는 문제가 있는바, 화재예방과 화재 시 인명피해를 줄이기 위하여 가연성 외부 마감재료를 사용할 수 없도록 하고, 실효성 확보를 위해 가연성 재료를 사용한 공사시공자등에게 벌칙을 부과하도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 방화에 지장이 없는 재료를 사용하도록 하고, 실효성 확보를 위해 가연성 재료를 사용한 공사시공자등에게 벌칙을 부과하도록 함</li> </ul>	제55조의2, 제110조 제10호	조문 신설 (제52조 의2)

(30) 제65차 개정(일부개정)

2011.5.30 개정(법률 제10755호)에서는 건축위원회 심의의 유효기간을 설정하여 건축위원회 심의 후 장기간 건축을 개시하지 않아 건축물이 주변 환경의 변화나 건축법령의 개정사항을 반영하지 못하게 되는 현상을 방지하고 건축물의 설비효율을 향상시키는 지능형건축물에 대한 인증제를 법령화하여 지능형건축물 건축의 활성화를 유도하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 미비점을 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축위원회의 심의 결과를 통지받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 않으면 그 심의의 효력이 상실되도록 건축심의회 유효기간을 설정하여 현재의 주변 환경과 건축법령에 맞는 건축물이 건축될 수 있도록 함</li> </ul>	제11조 제10항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축 허가 또는 신고 시에는 관련 법률에 따른 각종 인·허가를 의제처리하고 있으나, 허가나 신고사항의 변경 시에는 관련 법률에 따른 인·허가를 별도로 처리하여야 하므로 민원인의 불편과 부서 간 중복 협의 등 행정력이 낭비되고 있는바, 허가나 신고사항의 변경 시에도 관련 법률에 따른 각종 인·허가사항을 의제 처리할 수 있도록 함으로써 민원인의 불편을 해소하고 행정 효율성이 향상되도록 함</li> </ul>	제16조 제3항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부 지침(「지능형건축물인증제도 세부시행지침」)으로 운영되고 있던 지능형건축물 인증제를 법제화하여, 건축물의 생산성과 설비운영의 효율성을 극대화한 지능형 건축물의 건축이 확대될 수 있도록 함</li> </ul>	제65조의2	조문 신설

(31) 제69차 개정(일부개정)

2011.9.16 개정(법률 제11057호)에서는 고층건축물에서 화재가 발생하면 인명·재산상의 피해가 막대하므로 이를 예방하기 위하여 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 건축물을 고층건축물로 정의하고,<sup>29)</sup> 지방자치단체의 장이 구조 안전 확인 대상 건축물에 대

29) 더 나아가 「건축법 시행령」에서는 고층건축물을 초고층건축물(층수가 50층 이상

하여 허가 등을 하는 경우 내진성능 확보 여부를 확인하도록 함으로써 지진으로 인한 건축물의 붕괴 등을 예방할 수 있도록 하며, 고층 건축물의 화재예방 및 피해경감을 위하여 피난안전구역을 설치하거나 대피공간을 확보한 계단을 설치하도록 하고, 일반 건축물보다 강화된 건축 기준을 적용할 수 있도록 하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 건축물을 고층건축물로 정의함</li> </ul>	제2조 제19호	호 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방자치단체의 장이 구조 안전 확인 대상 건축물에 대하여 허가 등을 하는 경우 내진성능 확보 여부를 확인하도록 함</li> </ul>	제48조 제3항	항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고층건축물의 화재예방 및 피해경감을 위하여 피난안전구역을 설치하거나 대피공간을 확보한 계단을 설치하도록 하고, 제48조부터 제50조까지 및 제64조의 기준을 강화하여 적용할 수 있도록 함</li> </ul>	제50조의2	조문 신설

### (32) 제70차 개정(일부개정)

2012.1.17 개정(법률 제11182호)에서는 건축물은 개인의 사유 재산임과 동시에 국가의 자산이기도 하므로 지속적 유지관리에 의한 건축물의 자연적·사회적 수명을 연장시키는 것은 국가의 책무라 할 수 있는바 정기적으로 건축물 유지관리 실태점검을 의무화하고, 건축물 소유자 및 관리자는 친환경 요소에 대한 진단 및 관리를 통해 친환경

---

이거나 높이가 200미터 이상인 건축물)과 준고층건축물(고층건축물 중 초고층건축물이 아닌 것)로 세분화하여 정의하고 있다(제2조 제15조 및 제15조의2).



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

저에너지 녹색건축 물의 유지관리 체계를 확립하여 국민의 안전과 재산을 보호하며, 최근 기후 변화로 여름철 집중호우가 빈발하여 매년 건축물의 반지하 또는 지하층의 주택 침수가 반복되는 실정으므로 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있도록 제한하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 유지·관리의 용어정의를 신설함</li> </ul>	제2조 제1항 제16호의2	호 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 유지·관리를 위하여 정기점검 및 수시 점검을 의무화하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하도록 함</li> </ul>	제35조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있도록 함</li> </ul>	제11조 제4항	

(33) 제75차 개정(일부개정)

제19대 국회(2012-2016) 때 통과된 2013.5.10 개정(법률 제11763호)에서는 이에 그동안 준주거지역에 대해서는 일조권 적용을 받지 않고

건축물을 건축하였으나, 법제처에서 주상복합아파트 등이 들어서는 준주거지역의 경우에도 일반주거지역과 같은 기준으로 건축해야 한다는 해석을 내림으로써, 준주거지역 내 도시형 생활주택과 주상복합건축에 차질이 발생하게 됨에 따라 준주거지역의 경우에는 일조권 규제를 적용받지 않도록 명시함으로써 법적 안정성 및 국민의 신뢰도를 강화시키고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역 등에서 공동주택을 건설하는 경우에 종전과 같이 일조권 규제를 적용받지 않도록 명시함</li> </ul>	제61조 제2항	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 유지·관리를 위하여 정기점검 및 수시점검을 의무화하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하도록 함</li> </ul>	제35조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있도록 함</li> </ul>	제11조 제4항	

#### (34) 제77차 개정(일부개정)

2013.7.16 개정(법률 제11921호)에서는 최근 폐기물 정책이 재활용 육성정책으로 변화하고 있으므로 “분뇨 및 쓰레기 처리시설”의 용어를 “자원순환 관련 시설”로 변경하고, 전 세계적으로 빈번히 발생하고 있는 대규모 지진 피해에 대비하기 위하여 건축물의 용도, 규모 및 설계구조의 중요도에 따라 내진등급(耐震等級)을 설정하도록 하는 한

편, 욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥에 미끄럼을 방지할 수 있는 내부마감재료를 사용하도록 함으로써 국민의 실내 보행의 안전을 제도적으로 확보하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것으로 기본적인 편제는 제53차 전부개정 법률과 같았다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>“분뇨 및 쓰레기 처리시설”의 용어를 “자원순환 관련 시설”로 변경함</li> </ul>	제2조 제2항 제22호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>대규모 지진 피해에 대비하기 위하여 건축물의 용도, 구조 및 설계구조의 중요도에 따라 내진등급을 설정하도록 함</li> </ul>	제48조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥에 미끄럼을 방지할 수 있는 내부마감재료를 사용하도록 함</li> </ul>	제52조 제3항	조항 신설

(35) 제79차 개정(일부개정)

2014.1.14. 개정(법률 제12246호)에서는 공장 건축물의 건축허가 취소기한을 완화하고 가설건축물이 소정의 건축기준을 위반한 경우를 제외하고는 원칙적으로 허가하도록 하는 등 건축과 관련된 국민 불편을 해소하며 특별건축구역의 지정권자를 확대하고 국토해양부장관 또는 허가권자로 하여금 미관지구에서 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있도록 하여 조화로운 도시경관이 조성될 수 있도록 하며, 토지 및 건축물의 소유자 간에 건축협정을 체결할 수 있도록 하여 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하는 한편, 그 밖에 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 것 외에 특별가로구역 지정제도 도입을 반영하여 제8장의 장명(章名)을 ‘특별건축구역’에서 ‘특별건축구역 등’으로 수정하고 제8장의2(건축협정)을 신설하여 편제에 약간의 변화를 가져왔다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공장 건축허가의 취소기한과 공장 설립승인의 취소기한이 다름에 따른 국민의 불편을 해소하기 위하여 공장의 건축허가를 받은 날로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 허가를 취소하도록 하던 것을 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장에 대하여는 건축허가를 받은 날부터 3년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 허가를 취소하도록 함</li> </ul>	제11조 제7항 제1호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 구조안전 확인을 강화하고 재해 발생 시 피해를 예방하기 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물을 지구단위계획구역에서 건축하는 경우에만 건축허가를 받도록 하던 것을 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역에서 건축하는 경우에도 건축허가를 받도록 함</li> </ul>	제14조 제1항 제1호	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 국민중심 원칙허용 인·허가제도를 도입하여 국민이 경제활동에 필요한 가설건축물을 활용할 수 있도록 하기 위하여 가설건축물의 건축이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설부지에서의 개발행위에 적합하지 아니한 경우, 가설건축물이 4층 이상인 경우 등을 제외하고는</li> </ul>	제20조	

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
허가하도록 하여 법령에 명시되지 아니한 사유를 들어 자의적으로 허가를 거부할 수 없도록 함		
<ul style="list-style-type: none"> <li>지역의 특색을 반영한 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 위하여 국토해양부장관이 지정하던 특별건축구역을 시·도지사도 지정할 수 있도록 특별건축구역 지정권자의 범위를 확대함</li> </ul>	제69조 제1항, 제71조, 제72조 제6항·제7항, 제76조 제2항, 제77조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>조화로운 도시경관의 창출을 위하여 국토해양부장관 또는 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 미관지구에서 도로에 접한 대지의 일정구역을 특별가로구역으로 지정하고 건축물에 대한 조경, 건폐율, 높이 제한 등에 특례를 정할 수 있도록 함</li> </ul>	제77조의2, 제77조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 및 건축물의 정비를 토지소유자 등이 자발적으로 참여하여 효율적으로 추진할 수 있도록 토지소유자 등이 일정한 구역을 정하여 건축협정을 체결할 수 있도록 하고, 건축협정이 체결된 지역 등에 대하여는 필요한 지원을 할 수 있도록 하며, 건축협정을 맺은 경우 대지 분할면적, 건축물의 높이 제한 등에 대한 특례를 정함</li> </ul>	제77조의4부터 제77조의13까지	조문 신설

제79차 개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙	제 1 장 총 칙
제 2 장 건축물의 건축	제 2 장 건축물의 건축
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제 3 장 건축물의 유지와 관리
제 4 장 건축물의 대지와 도로	제 4 장 건축물의 대지와 도로
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제 5 장 건축물의 구조 및 재료
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제 6 장 지역 및 지구의 건축물

구 법	신 법
제 7 장 건축설비	제 7 장 건축설비
제 8 장 특별건축구역	제 8 장 특별건축구역 등
<신 설>	제 8 장의2 건축협정
제 9 장 보 칙	제 9 장 보 칙
제10장 별 칙	제10장 별 칙

개정된 「건축법」의 입법체계는 다음의 표와 같다.

[ 개정된 건축법 입법체계(제79차 일부개정) ]

편 제	
장(章)	조(條)
제 1 장 총 칙	제 1 조부터 제 9 조까지
제 2 장 건축물의 건축	제10조부터 제34조까지
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제35조부터 제39조까지
제 4 장 건축물의 대지와 도로	제40조부터 제47조까지
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제48조부터 제53조의2까지
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제54조부터 제61조까지
제 7 장 건축설비	제62조부터 제68조의2까지
제 8 장 특별건축구역 등	제69조부터 제77조의3까지
제 8 장의2 건축협정	제77조의4부터 제77조의13까지
제 9 장 보 칙	제78조부터 제105조까지
제10장 별 칙	제106조부터 제113조까지
총 11개 장 131개 조	

(36) 제80차 개정(일부개정)

2014.5.28 개정(법률 제12701호)에서는 건축위원회 심의의 공정성과 투명성을 높이기 위하여 건축위원회의 재심의 및 회의록 공개 제도를 신설하고, 건축 민원 행정에 대한 국민 만족도 제고와 건축 분쟁의 원활한 조정을 위하여 지방자치단체 소관 건축위원회에 건축민원전문 위원회를 두어 질의민원을 심의하도록 하며, 국토교통부 소관 건축위원회에는 건축분쟁전문위원회를 두어 분쟁민원의 심의·조정을 담당하도록 하는 한편, 세대간·층간 소음방지, 건축물의 범죄예방 및 실내 건축의 재료안전성 강화를 통해 쾌적한 거주환경을 조성하기 위하여 일정 용도나 규모에 해당하는 건축물은 소음 차단 경계벽과 바닥을 설치하도록 하고, 건축물의 내부 공간을 구획하거나 내장재 또는 장식물을 설치하는 경우에는 실내건축 기준에 따라 시공하도록 하며, 일정한 건축물에 대하여 범죄예방 기준에 따라 건축하도록 하는 외에 건축허가 전 도지사의 사전승인제도를 지방자치단체의 건축환경에 따라 탄력적으로 운영할 수 있도록 그 대상을 조례로 조정할 수 있도록 하고, 최근 장기 공사 중단 건축물이 날로 증가함에 따른 안전조치 등을 효율적으로 시행하기 위하여 안전관리에치금 예치 대상 건축물을 확대하며, 국토교통부장관이 여러 법령에 산재해 있는 건축물의 설계·시공·감리 등 관련 기준을 통합하여 ‘한국건축규정’을 공고할 수 있도록 하고, 벌칙과 과태료의 대상과 금액을 합리적으로 조정하는 등 현행 제도의 일부 미비점을 개선·보완하고자 개정되었다.

개정된 법률은 기존의 조항의 내용을 수정·보완하거나 일부 조항을 신설하는 외에 종전의 제8장(특별건축구역 등)과 제8장의2(건축협정)를 제8장(특별건축구역 등)으로 통합하여 편제에 약간의 변화를 가져왔다. 주요 개정 내용은 다음의 표와 같다.

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축위원회의 심의가 공정하고 투명하게 이루어질 수 있도록 건축위원회의 심의 결과에 이의가 있는 경우에는 재심의를 신청할 수 있도록 하고, 건축위원회의 심의와 관련된 회의록을 원칙적으로 공개하되, 주민등록번호 등 개인 식별 정보가 포함되어 있는 경우에는 예외적으로 공개하지 아니할 수 있도록 함</li> </ul>	제4조의2, 제4조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축등과 관련된 민원과 분쟁을 심의·조정·재정하기 위하여 건축위원회에 전문 위원회로 국토교통부에 건축분쟁전문위원회를, 지방자치단체에는 건축민원전문위원회를 설치하도록 함</li> </ul>	제4조 제2항, 제4조의4부터 제4조의8까지, 제88조, 제89조, 제103조, 제104조의2	조문 신설 (제4조의4부터 제4조의8까지, 제104조의2)
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 경우에는 도지사의 사전승인을 받도록 하고 있으나, 앞으로는 도시환경이나 광역교통 등 해당 지방자치단체의 실정을 고려하여 조례로 사전승인 대상을 따로 정할 수 있도록 근거를 마련함</li> </ul>	제11조 제1항 제1호 단서	
<ul style="list-style-type: none"> <li>건축 공사현장 안전관리 예치금 예치 대상을 ‘연면적 5천 제곱미터 이상’에서 ‘연면적 1천 제곱미터 이상’인 건축물로 확대하고 공사현장의 안전관리를 위하여 긴급한 필요가 있다고 인정하는 경우에는 안전관리에치금을 사용할 수 있도록 함</li> </ul>	제13조 제2항·제5항·제7항	조항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장으로 하여금 공동주택 및 단독주택에 대하여 효율적인 건축물 유지·관리를 위한 기술 지원 등을 할 수 있도록 하고, 필요한 경우 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 함</li> </ul>	제35조의2	조문 신설



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

주요 개정 내용	해당 조문	비 고
<ul style="list-style-type: none"> <li>공사시공자가 토지에 대한 위험 발생 방지 조치를 하여야 할 행위의 대상에 토지의 굴착 외에 절토·매립·성토까지 포함함</li> </ul>	제41조	
<ul style="list-style-type: none"> <li>대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 가구·세대간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 경계벽 및 바닥을 설치하도록 함</li> </ul>	제49조 제3항	조항 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하도록 하고, 실내건축의 구조·시공방법 등은 국토교통부령으로 정하도록 함</li> </ul>	제52조의2	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>대통령령으로 정하는 건축물은 범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성하기 위하여 건축물, 건축설비 및 대지에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 범죄예방 기준에 따라 건축하도록 함</li> </ul>	제53조의3	조문 신설
<ul style="list-style-type: none"> <li>국토교통부장관으로 하여금 건축법령과 그 밖의 관계 법령에서 건축물의 건축과 관련하여 정하고 있는 규정을 통합하여 공고할 수 있도록 함</li> </ul>	제68조의2	조문 신설

제80차 개정에서의 법률 체계 정비 현황은 다음의 표와 같다.

구 법	신 법
제 1 장 총 칙	제 1 장 총 칙
제 2 장 건축물의 건축	제 2 장 건축물의 건축
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제 3 장 건축물의 유지와 관리
제 4 장 건축물의 대지와 도로	제 4 장 건축물의 대지와 도로
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제 5 장 건축물의 구조 및 재료
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제 6 장 지역 및 지구의 건축물
제 7 장 건축설비	제 7 장 건축설비

구 법	신 법
제 8 장 특별건축구역 등 제 8 장의2 건축협정 제 9 장 보 칙 제10장 별 칙	제 8 장 특별건축구역 등 <삭 제> 제 9 장 보 칙 제10장 별 칙

#### 4. 국회 제출 입법안

최근 경주에서 소재한 리조트시설 체육관에서 발생한 사고 및 서울시 강남구 신사동에서 발생한 철거공사 중 건축물의 붕괴로 인한 도시가스 누출사고 등을 계기로 건축물의 무단 용도변경에 대한 처벌 강화, 피이비(Pre-Engineered Metal Building System) 공법 등 최신 기술을 반영한 특수구조 건축물에 대한 관리감독의 강화, 건축물 공사로 인한 도시가스배관 파손사고 예방·안전관리 강화, 공사감리자 지정을 통한 건축물 철거공사에 대한 안전관리 강화, 그 밖에 적정한 이행강제금 산정 기준 마련·건축허가 관련 정보공개 등을 위하여 건축법 개정법률안이 제19대 국회에 제출되어 심사 중이다. 그 제안 현황 및 주요 골자는 다음의 표와 같다.

#### [ 제19대 국회 제출 건축법 개정 법률안 ]

제안자	제안일	주요 골자
인재근의원 대표발의	2014-05-01	<ul style="list-style-type: none"> <li>최근 경주에 소재한 리조트시설 체육관에서 지붕이 붕괴되어 신입생 오리엔테이션에 참가한 대학생 등 10명이 사망하는 사고가 발생하였으며, 사고 체육관은 준공 당시 운동시설로 허가를 받았으나 용도변경 허가 없이 문화 및 집회시설로 사용되어 온 것으로 드러났음. 이와 같은 무단 용도변경은 대규</li> </ul>

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

제안자	제안일	주요 골자
		<p>모 인명피해를 초래하는 대형 안전사고로 이어질 가능성이 높으므로, 허가를 받거나 신고를 하지 않고 건축물의 용도를 변경한 건축주 및 공사시공자에 대한 처벌조항을 5년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금으로 상향하려는 것임(안 제107조의2 신설)</p>
<p>김한표의원 대표발의</p>	<p>2014-05-14</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 경주지역에서 피이비 공법으로 시공된 리조트시설 체육관의 지붕이 붕괴되어 총 138명의 대규모 인명피해가 발생하였음. 이에 폭설 등 증가하는 기상이변에 대비한 건축물의 안전성 확보 방안을 마련하고, 피이비 등 특수구조물에 대한 관리·감독 방안을 마련함으로써 경주 마우나오션리조트 사고와 같은 대형 안전사고의 재발을 방지하려는 것임.</li> </ul>
<p>박기춘의원 대표발의</p>	<p>2014-06-09</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최근 잦아지고 있는 기후 변화에 대비하고 신기술·신공법 등 최신 기술을 반영한 특수구조 건축물에 대비하여 국토교통부장관이 기후변화에 대비한 건축구조 기준을 정기적으로 모니터링하여 건축물의 설계, 인허가, 시공시 건축구조 기준을 강화 적용할 수 있도록 하는 등 제도 개선하여 건축물의 붕괴사고로 인한 인명과 재산 피해를 미연에 방지하고자 함</li> </ul>
<p>최재천의원 대표발의</p>	<p>2014-07-04</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지난 5월 강남구 신사동에서 철거공사 중이던 건축물의 붕괴로 인해 도시가스배관이 파손되어 가스가 누출되는 사고가 발생하였음. 현행법령은 공사시공자가 건축공사를 위해 토지를 굴착하는 경우 지하에 묻은 가스관 등이 파손되지 않도록 위험발생의 방지조치를 하도록 하고 있으나, 도시가스배관이 설치된 건축물을 증축·개축 또는 철거하는</li> </ul>

제안자	제안일	주요 골자
		<p>경우 등의 안전관리와 관련해서는 명시적인 규정을 두지 않고 있음.</p> <p>이에 도시가스배관이 설치된 건축물을 증축·개축·이전·대수선하거나 철거하려는 공사시공자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 위험발생의 방지조치를 하도록 함으로써, 건축물 공사로 인한 도시가스배관 파손사고를 예방하고 안전관리를 강화하려는 것임.</p>
김운덕의원 대표발의	2014-08-21	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행법은 시정명령을 이행하지 아니한 위반 건축물 등에 대하여 이행강제금을 부과하도록 하면서 위반 유형에 따라 부과기준을 달리 정하고 있는바, 건축물이 건폐율이나 용적률을 초과하거나 허가·신고를 하지 않고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 위반면적을 곱한 금액의 이하로 이행강제금을 부과하고 있음.</li> </ul> <p>이는 허가권자가 이행강제금 부과 시 상한 기준을 한도로 위반내용을 고려하여 감경할 수 있도록 재량을 부여한 것이나, 대부분의 지자체에서 상한기준을 일률적으로 적용하여 이행강제금을 부과하고 있는 실정임.</p> <p>이에 건축물이 건폐율이나 용적률을 초과하거나 허가·신고를 하지 않고 건축된 경우에 위반내용에 따라 이행강제금의 구체적인 산정기준을 정하도록 대통령령으로 위임함으로써, 위반내용을 고려한 적정 금액의 이행강제금이 부과될 수 있도록 하여 제도 운영상의 불합리성을 개선하려는 것임</p>
이윤석의원 대표발의	2014-09-15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행법에 따르면 건축주는 대통령령으로 정하는 용도·규모 및 구조의 건축물을 건축하는 경우 건축사 등을 공사감리자로 지정</li> </ul>

제안자	제안일	주요 골자
		<p>하여 공사감리를 하도록 하여야 하나, 건축물을 철거하는 경우에 대하여는 별도의 감리관련 규정이 없어 최근 건축물의 철거공사 과정에서 붕괴사고 등 안전사고가 빈발하고 있는 실정임.</p> <p>이에 일정규모 이상의 건축물을 철거하는 경우에는 건축 관련 전문가가 공사감리를 하도록 함으로써, 건축물의 철거공사에 대한 관리를 강화하고 안전성을 확보하려는 것임(안 제25조제1항 및 제2항).</p>
<p>김상훈의원 대표발의</p>	<p>2014-09-16</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현행법에 따르면 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자가 특별시장·광역시장 등 허가권자의 허가를 받을 때 건축허가 실무를 담당하는 공무원은 특별한 법적 허가제한 사유나 신청서류 등의 오류가 없을 때에는 일정 기간 내에 허가권자의 승인을 거쳐 건축허가서를 교부하여야 하지만 이러한 허가과정이 자의적이고 불투명하다는 지적이 제기되고 있음.</li> </ul> <p>이에 건축허가를 비롯한 건축 관련 민원에 대하여 해당 민원인이 그 처리 진행상황에 대한 정보공개를 요청한 경우에는 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따른 비공개 대상 정보를 제외하고는 이를 공개하도록 하려는 것임.</p>

### 5. 건축법 개정의 시대별 특성

이상에서 살펴본 것처럼 「건축법」은 1962년에 제정된 이래 경제적·사회적 여건의 변화와 건축기술의 발달에 부합하기 위하여 2014년 6월 1일을 기준으로 현재까지 총 80차례(2차례 전부개정, 33차례 일부개

정, 45차례 타법개정) 개정되었다. 「건축법」 개정 경과를 시대별로 살펴보면 다음과 같은 사항이 개정의 중심이 되었다.<sup>30)</sup>

- 1960년대 : 사후적 제재 위주의 위법건축행위자에 대한 처벌강화, 타인의 재산권 침해방지, 건축행정 집행력 강화 등
- 1970년대 : 1971년 12월 25일에 발생한 대연각 호텔 화재 사건 등 대형화재, 오일 쇼크 등 국내외적 환경 변화에 따라 소방 관계 규정, 에너지 절감을 위한 규정, 안보와 공장의 환경오염 방지 규정, 다중 이용 건축물의 재해대책, 지하층 설치, 주차장 설치 의무화 등 사전적 예방 규정 마련
- 1980년대 : 부실공사의 사전 방지를 위한 예방 규정 마련, 주택난 해소를 위한 건축요건 완화, 민원 간소화, 86아시안게임, 88올림픽을 대비한 도시미관 향상, 지역 특성 반영을 위한 지방자치단체 조례로의 위임 규정 정비 등
- 1990년대 : 정부의 세계화 및 지방화라는 정책 기준에 따라 국제 기준에 부합하는 건축기준 마련, 1994년 성수대교 붕괴, 1995년 삼풍백화점 붕괴 등 대형 참사의 속출에 따른 건축물 안전기준과 검사 규정 강화, 공사감리제도의 보완과 벌칙 강화, 절차를 간소화하고 신고제를 확대하는 등 규제 완화
- 2000년대 : 경제·사회의 급속한 발전, 건축의 질적 수준 제고, 지속가능한 개발 및 친환경·저탄소 등 미래세대의 환경적 지속성을 담보하기 위한 건축 기준 마련, 2004년 인도양 지진해일 피해로 인한 방재와 천재지변에 대한 대응을 위한 건축기준 마련 등

---

30) 김영창 외, 건축법 개정의 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 - 계획계, 제 17권 제12호, 대한건축학회, 2001; 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본 방향 연구; 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011; 방경식, 일본의 건축법과 최근 경향, 건국대학교 부동산정책연구, 건국대학교 부동산정책연구소, 1999 등 참조.

- 2010년대 : 고층건축물 증가에 따른 방화나 방재 기준 강화, 지능형 건축물·친환경 저에너지 녹색건축물 등 새로운 건축물 형태의 도입에 따른 건축 기준 강화, 건축물의 유지관리 강화를 통한 자연적·사회적 수명 연장 도모, 기후변화 등에 따른 지진 등 재해 대비 규정 마련, 국민의 실내 보행 안전을 위한 기준 마련, 주민의 자율적 건축 도모를 위한 건축협정 규정 마련, 건축과 관련된 국민 불편을 해소할 위한 위원회 제도 정비 등

## 제 2 절 입법체계

### 1. 건축법의 입법체계

현행 「건축법」(법률 제12701호, 2014.5.28., 일부개정·시행)은 총 10개 장 143개 조 및 부칙으로 구성되어 있다. 현행 「건축법」의 입법체계는 다음의 표와 같다.

[ 현행 건축법 입법체계 ]

편 제		총 조문 수	가지조문 수	삭제조문 수
장(章)	조(條)			
제 1 장 총 칙	제 1 조부터 제 9 조까지	16개	-	-
제 2 장 건축물의 건축	제10조부터 제34조까지	26개	7개 (제4조의2부터 제4조의8까지)	-
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제35조부터 제39조까지	6개	1개 (제35조의2)	-

편 제		총 조문 수	가지조문 수	삭제조문 수
장(章)	조(條)			
제 4 장 건축물의 대지와 도로	제40조부터 제47조까지	8개	-	-
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제48조부터 제53조의2까지	10개	4개 (제48조의2, 제50조의2, 제52조의2, 제53조의2)	-
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제54조부터 제61조까지	8개		-
제 7 장 건축설비	제62조부터 제68조의2까지	11개	4개 (제64조의2, 제65조의2, 제66조의2, 제68조의2)	4개 (제64조의2, 제65조, 제66조, 제66조의2)
제 8 장 특별건축구역 등	제69조부터 제77조의13까지	21개	12개 (제77조의2부터 제77조의13까지)	
제 9 장 보 칙	제78조부터 제105조까지	29개	1개 (제104조의2) 삭제조문	1개 (제90조)
제10장 별 칙	제106조부터 제113조까지	8개		-
총 10개 장 143개 조(총 실행 조문 수 : 138개)				

앞서 살펴본 「건축법」 입법 연혁에서 알 수 있는 것처럼 그동안 「건축법」 개정은 제1장, 제2장, 제5장, 제7장, 제9장 및 제10장을 중심으로 이루어져 왔고, 제3장, 제4장 및 제6장에는 변화가 거의 없었다.



## 2. 건축법 하위법령 및 행정규칙 체계

헌법상 국회입법의 원칙(제40조) 아래에서도 현대행정의 전문성·기술성, 행정현실의 신축적 규율에 대한 요청 등으로 인하여 행정권에 의한 위임입법이 불가피한 요청으로 받아들여지고 있다.<sup>31)</sup> 「건축법」의 경우에도 그 규율 대상의 다수가 전문적·기술적 성격을 띠고 사회적·경제적 여건 변화에 따른 신축적 규율이 요청되는바 모든 규율 사항을 법률로 규정하는 것은 입법기술상 불가능하다. 따라서 법률에서는 개괄적·일반적 사항만을 규정하고 보다 세부적·구체적인 사항이나 전문적·기술적 사항은 「건축법」 하위법령, 고시 등 행정규칙(일반적으로 ‘건축기준’으로 불린다)으로 정하고 있다.

우선 「건축법」 하위법령으로는 이 법에서 위임한 사항을 규정하거나 이 법의 집행을 위하여 필요한 사항을 규정하는 것으로 대통령령인 「건축법 시행령」(대통령령 제25358호, 2014.5.22., 타법개정·시행)과 국토교통부령인 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제90호, 2014.4.25., 일부개정·시행), 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제60호, 2014.1.14., 일부개정·시행), 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제94호, 2014.5.22., 타법개정·시행), 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령 제54호, 2013.12.30., 타법개정, 2014.1.1. 시행), 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(국토교통부령 제94호, 2014.5.22., 타법개정·시행), 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」(국토교통부령 제1호, 2013.3.23., 타법개정·시행), 「표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙」(국토교통부령 제94호, 2014.5.22., 타법개정, 2014.5.23. 시행)이 있다.

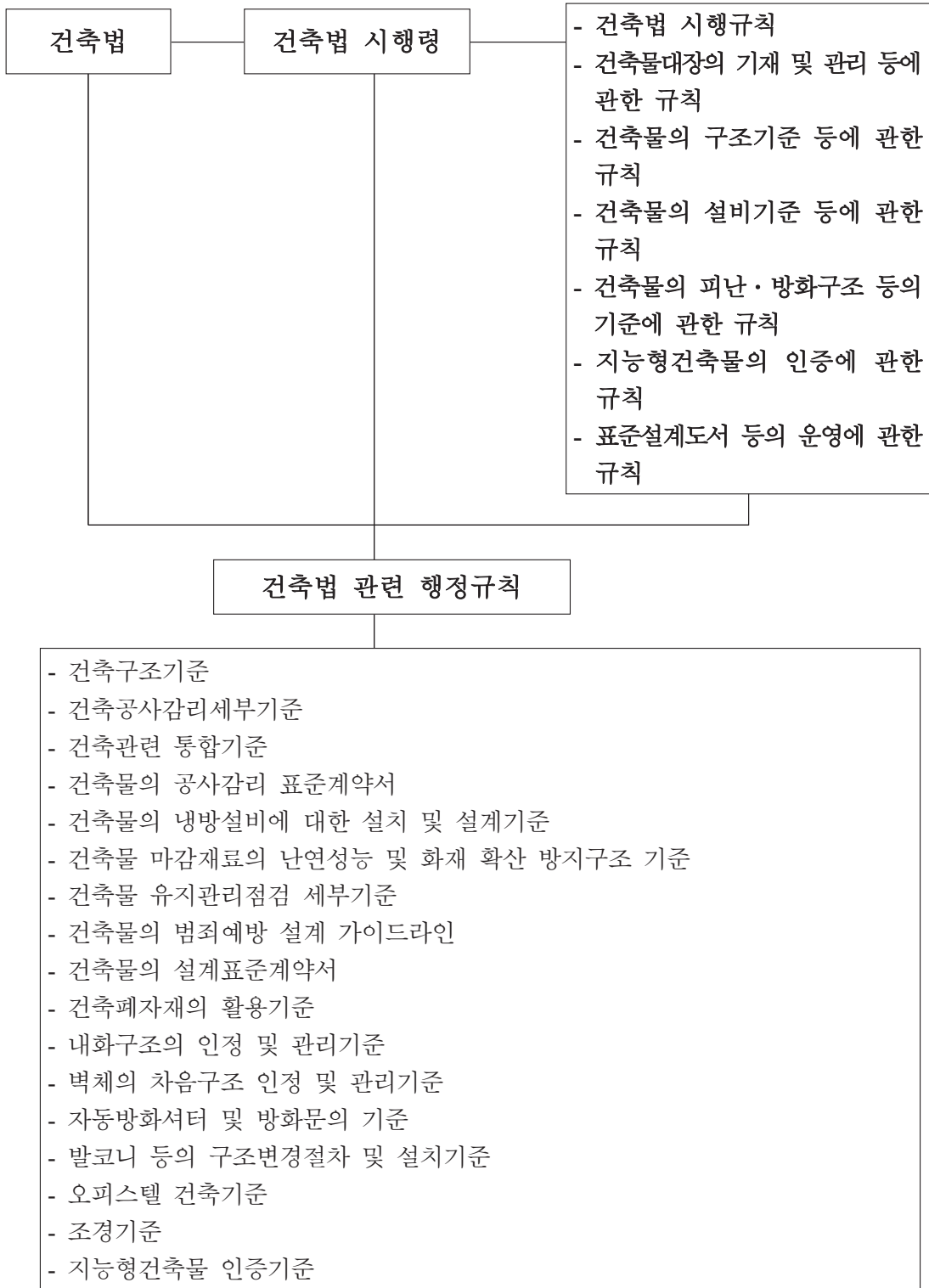
다음으로 「건축법」 관련 행정규칙으로는 「건축구조기준」(국토교통부고시 제2013-813호, 2013.12.23., 일부개정·시행), 「건축공사 감리세

31) 홍준형, 행정법총론, 한울아카데미, 2001, 352쪽 참조.

부기준」(국토교통부고시 제2013-31호, 2013.4.18, 일부개정·시행), 「건축관련 통합기준」(국토교통부고시 제2013-522호, 2013.9.4., 일부개정·시행), 「건축물의 공사감리 표준계약서」(국토해양부고시 제2009-1093호, 2009.11.23., 일부개정·시행), 「건축물의 냉방설비에 대한 설치 및 설계기준」(산업통상자원부고시 제2014-69호, 2014.4.11., 일부개정·시행), 「건축물 마감재료의 난연성능 및 화재 확산 방지구조 기준」(국토해양부고시 제2012-624호, 2012.9.20., 일부개정·시행), 「건축물 유지관리점검 세부기준」(국토교통부고시 제2013-140호, 2013.4.18., 일부개정·시행), 「건축물의 범죄예방 설계 가이드라인」(국토해양부고시, 2013.1.9., 제정·시행),<sup>32)</sup> 「건축물의 설계표준계약서」(국토해양부고시 제2009-1092호, 2009.11.23, 일부개정·시행), 「건축폐자재의 활용기준」(국토해양부고시 제2011-717호, 2011.11.30., 일부개정, 2012.12.1. 시행), 「내화구조의 인정 및 관리기준」(국토교통부고시 제2014-200호, 2014.4.18., 일부개정·시행), 「벽체의 차음구조 인정 및 관리기준」(국토해양부고시 제2012-553호, 2012.8.22., 타법개정·시행), 「자동방화셔터 및 방화문의 기준」(국토해양부고시 제2012-552호, 2012.8.22., 타법개정·시행), 「발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준」(국토해양부고시 제2012-745호, 2012.11.5., 일부개정·시행), 「오피스텔 건축기준」(국토교통부고시 제2013-789호, 2013.12.13., 일부개정·시행), 「조경기준」(국토교통부고시 제2014-46호, 2014.3.5., 일부개정·시행), 「지능형건축물 인증기준」(국토해양부고시 제2012-512호, 2012.8.17., 일부개정·시행) 등이 있다.

32) 「건축물의 범죄예방 설계 가이드라인」은 행정규칙 일련번호가 부여되지 않았다.

[ 건축법 하위법령 및 행정규칙 체계 ]



## [ 건축법 시행령 입법체계 ]

편 제	조문 구성	위임 근거
제 1 장 총 칙	제 1 조(목적)	
	제 2 조(정의)	
	제 3 조(대지의 범위)	건축법(이하 “법”이라 한다) 제2조 제1항 제1호 단서
	제 3 조의2(대수선의 범위)	법 제2조 제1항 제9호
	제 3 조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)	법 제2조 제1항 제11호 각 목 외의 부분
	제 3 조의4(용도별 건축물의 종류)	법 제2조 제2항 각 호
	제 4 조 <삭 제>	
	제 5 조(중앙건축위원회의 설치 등)	법 제4조 제1항
	제 5 조의2(위원의 제척·기피·회피)	
	제 5 조의3(위원의 해임·해촉)	
	제 5 조의4(운영세칙)	
	제 5 조의5(지방건축위원회)	법 제4조 제1항
	제 5 조의6(전문위원회의 구성 등)	법 제4조 제2항
	제 6 조(적용의 완화)	법 제5조 제1항/제2항
제 6 조의2(기존의 건축물 등에 대한 특례)	법 제6조	
제 6 조의3(리모델링이 쉬운 구조 등)	법 제8조	
제 2 장 건축물의 건축	제 7 조 삭 제	
	제 8 조(건축허가)	법 제11조 제1항 단서/제11조 제2항 제2호
	제 9 조(건축허가 등의 신청)	법 제11조 제1항
	제10조(건축복합민원 일괄협의회)	법 제12조 제1항

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

편 제	조문 구성	위임 근거
	제10조의2(건축 공사현장 안전관리 예 치금) 제11조(건축신고) 제12조(허가·신고사항의 변경 등) 제13조 <삭 제> 제14조(용도변경) 제15조(가설건축물) 제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장) 제15조의3(공장에 설치한 가설건축물의 존치기간 연장) 제16조 <삭 제> 제17조(건축물의 사용승인) 제18조(설계도서의 작성) 제19조(공사감리) 제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) 제21조(공사현장의 위해 방지) 제22조(공용건축물에 대한 특례) 제22조의2(건축 허가업무 등의 전산처 리 등) 제22조의3(전산자료의 이용자에 대한 지도·감독의 대상 등) 제22조의4(건축에 관한 종합민원실)	법 제13조 제2항/제13조 제3항 본문 법 제14조 제1항 제4호/제5호 법 제16조 제1항/제1항 단서/제2항 법 제19조 제1항/제3항 단서/제4항 각 호/제6항 법 제20조 제1항/제2항/제3항 - - 법 제22조 제3항 제2호 법 제23조 제1항 제3호 법 제25조 제1항/제4항/제5항 법 제27조 제1항 - 법 제29조/제3항 단서 법 제32조 제2항 각 호 외의 부 분 본문/제3항 전단 법 제33조 제1항 법 제34조
	제23조(건축물의 유지와 관리) 제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시)	법 제35조 제1항 법 제35조 제2항

편 제	조문 구성	위임 근거
제 3 장 건축물의 유지와 관리	제23조의3(정기점검 및 수시점검 상황) 제23조의4(건축물 점검 관련 정보의 제공) 제23조의5(건축물의 점검 결과 보고) 제23조의6(유지·관리의 세부기준 등)  제24조(건축지도원) 제25조(건축물대장)	법 제37조 법 제38조 제1항 제4호
제 4 장 건축물의 대지 및 도로	제26조 <삭 제> 제27조(대지의 조경) 제27조의2(공개 공지 등의 확보) 제28조(대지와 도로의 관계) 제29조 및 제30조 <삭 제> 제31조(건축선)	법 제42조 제1항 단서/제2항 법 제43조 제1항 법 제44조 제1항 제2호  법 제46조 제1항
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	제32조(구조 안전의 확인) 제33조 <삭 제> 제34조(직통계단의 설치) 제35조(피난계단의 설치) 제36조(옥외 피난계단의 설치) 제37조(지하층과 피난층 사이의 개방 공간 설치) 제38조(관람석 등으로부터의 출구 설치) 제39조(건축물 바깥쪽으로부터의 출구 설치) 제40조(옥상광장 등의 설치)	법 제48조 제2항  법 제49조 제1항(일부 조항 법적 근거 미비) 법 제49조 제1항  법 제49조 제1항 법 제49조 제1항

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

편 제	조문 구성	위임 근거
	제41조(대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) 제42조 및 제43조 <삭 제> 제44조(피난 규정의 적용례) 제45조 <삭 제> 제46조(방화구획의 설치) 제47조(방화에 장애가 되는 용도의 제한) 제48조(계단·복도 및 출입구의 설치) 제49조 <삭 제> 제50조(거실반자의 설치) 제51조(거실의 채광 등) 제52조(거실 등의 방습) 제53조(경계벽 및 칸막이벽의 설치) 제54조(건축물에 설치하는 굴뚝) 제55조(창문 등의 차면시설) 제56조(건축물의 내화구조) 제57조(대규모 건축물의 방화벽 등) 제58조(방화지구의 건축물) 제59조 및 제60조 <삭 제> 제61조(건축물의 마감재료) 제62조 및 제63조 <삭 제> 제64조(방화문의 구조)	법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제49조 제2항 법 제50조 제1항 법 제50조 제2항 법 제51조 제1항 법 제52조 제1항/제2항
제 6 장 지역 및 지구의 건축물	제65조부터 제76조까지 <삭 제> 제77조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우)	법 제54조 제1항

편 제	조문 구성	위임 근거
	제78조 및 제79조 <삭 제> 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 제80조의2(대지 안의 공지) 제81조(맞벽건축 및 연결복도) 제82조(건축물의 높이 제한) 제83조부터 제85조까지 <삭 제> 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물 의 높이 제한) 제86조의2 <삭 제>	법 제57조 제1항 법 제58조 법 제59조 제1항 제1호/제2호 법 제60조 제1항 본문/단서 법 제61조 제1항/제2항/제3항
제 7 장 건축물의 설비 등	제87조(건축설비 설치의 원칙) 제88조 <삭 제> 제89조(승용 승강기의 설치) 제90조(비상용 승강기의 설치) 제91조 및 제91조의2 <삭 제> 제91조의3(관계전문기술자와의 협력) 제92조부터 제104조까지 <삭 제>	- 법 제64조 제1항 전단 법 제64조 제2항 -
제 8 장 특별 건축 구역	제105조(특별건축구역의 지정) 제106조(특별건축구역의 건축물) 제107조(특별건축구역의 지정 절차 등) 제108조(특별건축구역 내 건축물의 심 의 등) 제109조(관계 법령의 적용 특례) 제110조(건축물의 유지·관리 및 모니 터링)	법 제69조 제1항 제1호 법 제70조 제2호/제3호 법 제71조 제1항 제4호/제7호/제 5항/제7항 법 제72조 제5항/제8항 전단·후단 법 제73조 제1항 제2호/제73조 제3항 법 제75조 제2항 전단



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

편 제	조문 구성	위임 근거
	제111조부터 제113조까지 <삭 제>	
제 9 장 보 칙	제114조(위반 건축물에 대한 사용 및 영업행위의 허용 등) 제115조(위반건축물에 대한 조사 및 정비) 제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수) 제115조의3(기존 건축물에 대한 시정 명령) 제116조(손실보상) 제117조(권한의 위임·위탁) 제118(옹벽 등의 공작물에의 준용) 제119조(면적 등의 산정방법) 제119조의2([행정대집행법] 적용의 특례) 제119조의3(분쟁조정) 제119조의4(선정당사자) 제119조의5(절차의 비공개) 제120조(규제의 재검토)	법 제79조 제2항 단서  법 제80조 제1항 각 호 외의 부 분 단서 법 제81조 제1항 법 제81조 제3항/제4항 법 제82조 제1항/제3항/제4항 법 제83조 제1항 법 제84조 법 제85조 제1항 제5호 법 제88조/제95조 제2항/제102조 제1항·제2항
제10장 벌 칙	제121조(과태료의 부과기준)	법 제113조 제1항 및 제2항
부 칙		
총 10개장 152개조		

## [ 건축법 시행규칙 입법체계 ]

조문 구성	위임 근거
제 1 조(목적)	
제 1 조의2(설계도서의 범위)	건축법(이하 “법”이라 한다) 제2조 제14호
제 2 조(중앙건축위원회의 운영 등)	법 제4조 제1항/건축법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제5조의4
제 2 조의2(중앙건축위원회의 심의등의 결과 통보)	
제 2 조의3(전문위원회의 구성등)	법 제4조 제2항
제 2 조의4(적용의 완화)	영 제6조 제2항 제2호 나목
제 3 조(기존건축물에 대한 특례)	영 제6조의2 제1항 제3호
제 4 조(건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정신청시 제출서류)	법 제10조 제1항 및 제2항
제 5 조(건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서 등)	법 제10조 제4항
제 6 조(건축허가신청등)	법 제10조 제1항·제3항, 영 제9조 제1항
제 7 조(건축허가의 사전승인)	법 제11조 제2항
제 8 조(건축허가서)	법 제11조
제 9 조(건축공사현장 안전관리에치금)	영 제10조의2 제1항 제5호
제10조(건축허가 등의 수수료)	법 제17조 제2항
제11조(건축 관계자 변경신고)	법 제11조, 제14조(?)
제12조(건축신고)	법 제14조 제1항, 제16조 제1항
제12조의2(용도변경)	법 제19조 제2항
제13조(가설건축물)	영 제15조 제7항/제8항/제9항
제14조(착공신고등)	법 제21조 제1항/제11조 제7항 각 호 외의 부분 단서
제15조 <삭 제>	
제16조(사용승인신청)	법 제22조 제1항

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

조문 구성	위임 근거
제17조(임시사용승인신청등)	영 제17조제2항/제3항
제17조의2 <삭 제>	
제18조(건축허가표지판)	법 제24조 제5항
제19조(감리보고서등)	법 제25조 제3항/제5항
제19조의2(공사감리업무 등)	영 제19조 제6항 제3호/제19조 제7항
제20조(허용오차)	법 제26조
제21조(현장조사·검사업무의 대행)	법 제27조 제2항/제3항
제22조(공용건축물의 건축에 있어서의 제출 서류)	영 제22조 제1항/제3항
제23조(건축물의 유지·관리 점검 등)	영 제23조의2 제6항 각 호(?)/제23조의5 제1항
제24조(건축물 철거·멸실의 신고)	법 제36조 제1항/제2항
제24조의2(건축물 석면의 제거·처리)	-
제25조(대지의 조성)	법 제40조 제4항
제26조(토지의 굴착부분에 대한 조치)	법 제41조 제1항
제26조의2(대지안의 조정)	영 제27조 제1항 제8호
제26조의3(공개공지등의 표지판)	영 제27조의2 제3항 제1호
제26조의4(도로관리대장 등)	법 제45조 제2항 및 제3항
제27조·제28조·제28조의2·제29조·제30조·제31조·제31조의2·제31조의3·제31조의4·제32조·제33조·제33조의2·제34조·제35조 <삭 제>	
제36조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)	영 제86조 제4항
제36조의2(관계전문기술자)	영 제91조의3 제3항
제37조 및 제38조 <삭 제>	
제38조의2(특별건축구역의 지정)	영 제105조 제2항 제2호
제38조의3(특별건축구역의 지정 절차 등)	법 제71조 제1항 제6호/영 제107조 제4항 각 호 외의 부분/영 제107조 제4항 제4호

조문 구성	위임 근거
제38조의4(특별건축구역 내 건축물의 심의 등)	법 제72조 제1항 전단/영 제108조 제1항 제4호/법 제72조 제7항
제38조의5(특별적용 대상 건축물의 모니터링)	법 제75조 제2항 전단/영 제110조
제39조(건축행정의 지도·감독)	법 제78조 제4항
제40조(위반건축물의 표지 및 관리대장)	법 제79조 제4항/영 제115조 제2항
제40조의2(이행강제금의 부과 및 징수절차)	영 제115조의2 제3항
제41조(공작물축조신고)	법 제83조 및 영 제118조
제42조(출입검사원증)	법 제87조 제2항
제43조(태양열을 이용하는 주택 등의 건축 면적 산정방법 등)	영 제119조 제1항 제2호 나목
제43조의2(분쟁조정 신청)	영 제119조의3 제1항
제43조의3(중앙건축분쟁전문위원회의 회의·운영 등)	법 제88조
제43조의4(비용부담)	법 제102조 제3항
제44조(규제의 재검토)	
부 칙	
총 69개조	

## [ 기타 건축법 관련 하위법령 입법 체계 ]

법령명	구 성	위임 근거
건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙	총 5개 장 38개 조	건축법(이하 “법”이라 한다) 제38조·제39조 및 같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제25조
건축물의 구조기준 등에 관한 규칙	총 4개 장 63개 조	법 제48조, 영 제32조
건축물의 설비기준 등에 관한 규칙	총 27개 조	법 제62조부터 제64조까지·제68조, 영 제51조 제2항, 제87조, 제89조, 제90조, 제91조의3

법령명	구 성	위임 근거
건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	총 35개 조	법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조 부터 제53조까지, 제64조, 영 제2조 제1항 제7호 등
지능형건축물의 인증에 관한 규칙	총 13개 조	법 제65조의2 제5항
표준설계도서등의 운영에 관한 규칙	총 8개 조	법 제19조 제4항

### 3. 건축조례

「건축법」의 규율 사항 중에는 전국에 걸쳐 통일적으로 적용하기보다는 입지 여건에 따른 지역적 특수성을 고려하여 규율 방식의 다양화를 필요로 하는 경우가 있는바, 「건축법」에서는 지역적 특수성을 고려하여 법상 기준 등을 완화하여 적용하거나 도 단위로 통일성을 유지할 필요가 있는 경우 등에 대해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 하고 있다. 이를 반영하고자 「서울특별시 건축조례」, 「군포시 건축조례」 등 다수의 조례가 제정·운영 중이다.

### 4. 건축 관련 법률 체계

현행법상 건축물의 건축 과정에 관련되는 법률은 크게 ① 토지와 건물 제반에 관련되는 법률, ② 시공·감리에 관련되는 법률 및 ③ 개별 건축기준과 관련되는 법률, ④ 건축행정·정책과 관련되는 법률로 나눌 수 있다.

- 토지와 건물 제반에 관련되는 법률 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」,<sup>33)</sup> 「농지법」, 「산림기본법」 등

33) 「건축법」은 건축물로부터 발생하는 위험을 방지하기 위한 법률로서 위험방지 및

- 시공·감리에 관련되는 법률 : 「건설산업기본법」, 「건설기술진흥법」, 「건축사법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」<sup>34)</sup> 등
- 개별 건축기준과 관련되는 법률 : 「주택법」,<sup>35)</sup> 「주차장법」, 「도로법」, 「하수도법」, 「수도법」, 그 밖에 전기·전화·가스·상하수도 설치 관련 법률 등
- 건축행정·정책과 관련되는 법률 : 「건축기본법」

### [ 건축 관련 법률 체계 ]

구 분	법률명	입법 목적	주요 내용
건축 행정· 정책 관련	건축 기본법	- 건축에 관한 국가 및 지방 자치단체와 국민의 책무를 정하고 건축정책의 수립· 시행 등을 규정하여 건축 문화를 진흥함으로써 국민 의 건전한 삶의 영위와 복 리향상에 이바지함을 목적 으로 함	- 건축정책의 기본방향 - 건축정책의 수립 - 건축정책위원회의 설치·운영 등 - 건축문화의 진흥 등
		- 국토의 이용·개발과 보전 을 위한 계획의 수립 및 집 행 등에 필요한 사항을 정	- 광역도시계획 - 도시·군기본계획 - 도시·군관리계획

위생요건 등 건축허가요건을 정하여 건축물의 안전을 보장하는 것에 반해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 토지의 합리적 사용을 위해 건축물의 용도와 형태제한요건을 정한다. 김중보, 주상복합건축물의 개념과 특례, 93쪽 참조.

34) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」은 2014년 6월 3일 법률 제12739호로 제정되어 2015년 6월 4일자로 시행될 예정이다.

35) 「주택법」은 건축물의 허가절차와 허가요건에 일정한 특례를 부여한다는 점에서 「건축법」의 특별법적 성격을 갖는다. 또한 용도지역별 건축물의 허용성에 따라 공동주택의 건설 여부가 연동되므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과도 매우 밀접한 관계를 갖는다. 김중보, 주상복합건축물의 개념과 특례, 93쪽 참조.

제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

구 분	법률명	입법 목적	주요 내용
토지· 건물 제한 관련	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	하여 공공복리를 증진시키고 국민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 함	- 개발행위의 허가 등 - 용도지역·용도지구 및 용도구역에서의 행위 제한 - 도시·군계획시설사업의 시행 - 도시·군계획의 수립과 도시·군계획시설사업에 관한 비용 - 도시계획위원회 - 토지거래의 허가 등
	농지법	- 농지의 소유·이용 및 보전 등에 필요한 사항을 정함으로써 농지를 효율적으로 이용하고 관리하여 농업인의 경영 안정과 농업생산성 향상을 바탕으로 농업 경쟁력 강화와 국민경제의 균형 있는 발전 및 국토 환경 보전에 이바지하는 것을 목적으로 함	- 농지의 소유 - 농지의 이용 - 농지의 임대차 등 - 농지의 보전 등 - 농지원부 등
	산림 기본법	- 산림정책의 기본이 되는 사항을 정하여 산림의 다양한 기능을 증진하고 임업의 발전을 도모함으로써 국민의 삶의 질 향상과 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 함	- 산림정책의 기본방향 - 산림기본계획의 수립 등 - 산림의 보전 및 이용 - 산림의 공익기능 증진 등 - 임업의 육성 - 국유림 관리 및 산촌진흥 등
시공· 감리 관련	건설 산업 기본법	- 건설공사의 조사, 설계, 시공, 감리, 유지관리, 기술관리 등에 관한 기본적인 사항과 건설업의 등록 및 건설공사의 도급 등에 필요한 사항을 정함으로써 건설공사의 적절한 시공과 건설산업의 건전한 발전을	- 건설업 등록 - 도급계약 및 하도급계약 - 시공 및 기술관리 - 경영합리화와 중소기업자 지원 - 건설업자의 단체 - 건설 관련 공제조합 및 건설보증

구분	법률명	입법 목적	주요 내용
		도모함을 목적으로 함	- 건설분쟁 조정위원회 - 시정명령 등 - 보칙·벌칙 등
	건설 기술 진흥법	- 건설기술의 연구·개발을 촉진하여 건설기술 수준을 향상시키고 이를 바탕으로 관련 산업을 진흥하여 건설공사가 적정하게 시행되도록 함과 아울러 건설공사의 품질을 높이고 안전을 확보함으로써 공공복리의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 함	- 건설기술의 연구·개발 지원 등 - 건설기술자의 육성 등 - 건설기술용역 등 - 건설공사의 관리 - 건설기술용역업자 등의 단체 및 공제조합 - 보칙·벌칙 등
	건축사법	- 건축사의 자격과 그 업무에 관한 사항을 규정함으로써 건축물과 공간 환경의 질적 향상을 도모하고 건축문화 발전에 이바지함을 목적으로 함	- 건축사의 자격 - 건축사 자격시험 등 - 건축사 자격등록 등 건축사의 업무 건축사사무소 등 - 건축사 징계 등 - 건축사협회 - 보칙·벌칙 등
	건축 서비스 산업 진흥법	- 건축서비스산업의 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 건축서비스산업의 발전 기반을 조성하고 건축서비스산업의 진흥을 통하여 국민편의 증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 함	- 건축서비스산업의 활성화 - 건축물의 품격제고를 통한 건축서비스산업 진흥 - 건축진흥원 및 특별회계 - 보칙·벌칙 등
	녹색 건축물 조성 지원법	- 「저탄소 녹색성장 기본법」에 따른 녹색건축물의 조성에 필요한 사항을 정하고, 건축물 온실가스 배출	- 녹색건축물 기본계획 등 - 건축물 에너지 및 온실가스 관리 대책 - 녹색건축물 등급제 시행



제 2 장 건축법의 연혁과 입법체계

구분	법률명	입법 목적	주요 내용
		<p>량 감축과 녹색건축물의 확대를 통하여 저탄소 녹색성장 실현 및 국민의 복리향상에 기여함을 목적으로 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹색건축물 조성의 실현 및 지원</li> <li>- 보칙 등</li> </ul>
	한옥등 건축자산의 진흥에 관한 법률	<p>- 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적으로 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축자산의 진흥 기반 마련</li> <li>- 우수건축자산의 등록 및 관리</li> <li>- 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리</li> <li>- 한옥의 진흥</li> <li>- 지역 건축문화의 진흥</li> <li>- 보칙·별칙 등</li> </ul>
개별 건축 기준 관련	주택법	<p>- 쾌적한 주거생활에 필요한 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택종합계획의 수립 등</li> <li>- 주택의 건설 등</li> <li>- 주택의 공급</li> <li>- 주택의 관리</li> <li>- 주택 자금</li> <li>- 주택의 거래</li> <li>- 주택사업자·주택관리사·주택임대관리업자 협회</li> <li>- 주택정책심의위원회</li> <li>- 보칙·별칙 등</li> </ul>
	주차장법	<p>- 주차장의 설치·정비 및 관리에 필요한 사항을 규정함으로써 자동차교통을 원활하게 하여 공중(公衆)의 편의를 도모함을 목적으로 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노상주차장</li> <li>- 노외주차장</li> <li>- 부설주차장</li> <li>- 기계식 주차장</li> <li>- 보칙·별칙 등</li> </ul>
	도로법	<p>- 도로망의 정비와 적정한 도로관리를 위하여 도로에 관한 계획을 수립하고 노선을 지정하거나 인정하는데 필요한 사항과 도로</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로 및 노선</li> <li>- 도로의 관리</li> <li>- 도로의 점용</li> <li>- 도로의 보전 및 공용부담</li> <li>- 도로에 관한 비용과 수익</li> </ul>

구 분	법률명	입법 목적	주요 내용
		의 관리·시설기준·보전 및 비용에 관한 사항을 규정하여 교통의 발달과 공공복리의 향상에 기여하는 것을 목적으로 함	- 감독 - 손실보상 - 벌칙 등
	하수도법	- 하수도의 설치 및 관리의 기준 등을 정함으로써 하수와 분뇨를 적정하게 처리하여 지역사회와 공중위생의 향상에 기여하고 공공수역의 수질을 보전함을 목적으로 함	- 공공하수도의 설치 및 관리 - 개인하수도의 설치 및 관리 - 분뇨의 처리 - 하수·분뇨 관련 영업 - 공공하수도에 관한 비용부담 등 - 보칙·벌칙 등
	수도법	- 수도(水道)에 관한 종합적인 계획을 수립하고 수도를 적정하고 합리적으로 설치·관리하여 공중위생을 향상시키고 생활환경을 개선하게 하는 것을 목적으로 함	- 일반수도사업 - 공업용수도사업 - 전용수도 - 한국상하수도협회 - 토지등의 수용과 사용 - 감독 - 보칙·벌칙 등

## 제 3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점

### 제 1 절 개 관

일반적으로 하나의 법률은 총칙 규정, 실체 규정, 보칙 규정, 벌칙 규정 및 부칙 규정으로 구분할 수 있다. 법령의 총칙 규정은 해당 법령 전반에 공통적으로 적용되는 사항을 규정한 것으로서 그 법령 전체의 원칙적·기본적·총괄적인 사항을 내용으로 하고,<sup>36)</sup> 법령의 총칙과 실체 규정에 규정하기에는 적합하지 않은 절차적·기술적·보충적인 사항에 대한 규정을 ‘보칙 규정’이라 한다.<sup>37)</sup> ‘부칙’은 본칙에 부수하여 그 법령의 시행일과 그 법령의 시행에 따르는 과도적인 조치, 그리고 그 법령의 시행에 따라 필요한 다른 법령의 개정 사항 등을 규정한 부분이다.<sup>38)</sup>

법령의 조문 수가 많은 경우 법령 내용의 성질에 따라 몇 개의 장(章)으로 나누어 구분하는 것이 보통인데,<sup>39)</sup> 총 10개 장 146개 조 및 부칙으로 구성되어 있는 현행 건축법의 경우 총칙 규정은 제1장, 실체 규정은 제2장부터 제8장까지(건축물의 건축, 건축물의 유지와 관리,

36) 법제처, 법령입안심사기준, 2012, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

37) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

38) 법령을 제정하고 개정하며 폐지하는 법제 활동을 통하여 추구하려는 내용은 법령 본칙에서 규정되지만, 그 밖에도 법제도가 변동되는 시점을 분명히 하고 종전의 법률관계에서 새로운 법률관계로 전환하는 과정이 순조롭게 되도록 하는 잠정적인 조치나 경과적인 조치 같은 것을 규정할 필요가 있다. 이러한 조치들에는 법령의 주요 내용이 되는 기본 제도와는 달리 일정한 기간에만 적용한다든지 특정된 몇몇 사람에게만 적용한다든지 또는 관련되는 법령을 개정해 주는 조치로 법령의 일관성을 유지한다든지 하는 목적이 있는 것으로 본칙과는 달리 잠정적 성격을 띠거나 일시적 조치의 성격을 띠는 것들이다. 이와 같은 규정들은 본칙을 모두 규정한 다음에 부칙이라는 표제 아래 따로 모아 둔다. 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

39) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

제 3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점

건축물의 대지와 도로, 건축물의 구조 및 재료 등, 지역 및 지구의 건축물, 건축설비, 특별건축구역에서의 건축 등), 보칙 규정은 제9장, 벌칙 규정은 제10장이다.

장 명	주요 내용
제 1 장 총 칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법의 목적,</li> <li>- 용어의 정의</li> <li>- 「건축법」의 적용 범위</li> <li>- 건축위원회에 관한 사항</li> <li>- 건축기준적용의 특례 등</li> </ul>
제 2 장 건축물의 건축	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 관련 입지와 규모의 사전결정</li> <li>- 건축허가</li> <li>- 건축복합민원일괄협의회</li> <li>- 건축 공사현장 안전관리 예치금 등</li> <li>- 건축신고</li> <li>- 건축주와의 계약 등</li> <li>- 허가와 신고사항의 변경</li> <li>- 건축허가 등의 수수료</li> <li>- 건축허가의 제한</li> <li>- 용도변경</li> <li>- 가설건축물</li> <li>- 착공신고</li> <li>- 건축물의 사용승인</li> <li>- 건축물의 설계</li> <li>- 건축시공 및 공사감리</li> <li>- 허용오차</li> <li>- 현장조사·검사 및 확인업무의 대행</li> <li>- 공사현장의 위해 방지 등</li> <li>- 공용건축물에 대한 특례</li> <li>- 건축통계 등</li> <li>- 건축행정 전산화 등</li> <li>- 건축종합민원실의 설치 등</li> </ul>

장 명	주요 내용
제 3 장 건축물의 유지와 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 유지·관리</li> <li>- 건축물의 철거·멸실 신고</li> <li>- 건축지도원</li> <li>- 건축물대장 등</li> </ul>
제 4 장 건축물의 대지와 도로	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지의 안전</li> <li>- 토지 굴착 부분에 대한 조치</li> <li>- 대지의 조경</li> <li>- 공개 공지 등의 확보</li> <li>- 대지와 도로의 관계</li> <li>- 도로의 지정·폐지·변경</li> <li>- 건축선의 지정 등</li> </ul>
제 5 장 건축물의 구조 및 재료	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구조내력 등</li> <li>- 건축물의 내진등급의 설정</li> <li>- 건축물의 피난시설 및 용도제한 등</li> <li>- 건축물의 내화구조와 방화벽</li> <li>- 고층건축물의 피난 및 안전관리</li> <li>- 방화지구 안의 건축물</li> <li>- 건축물의 내부마감재료</li> <li>- 실내건축</li> <li>- 지하층</li> <li>- 건축물의 범죄예방 등</li> </ul>
제 6 장 지역 및 지구의 건축물 <sup>40)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치</li> <li>- 건폐율</li> <li>- 용적률</li> <li>- 대지의 분할 제한</li> <li>- 대지 안의 공지</li> <li>- 맞벽 건축과 연결복도</li> <li>- 건축물의 높이 제한</li> <li>- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 등</li> </ul>

40) 종전에는 지역 및 지구가 도시계획구역에 한정되었으나 지금은 국토 전체를 대상으로 하여 지정되므로 ‘지역 및 지구의 건축물’은 특별한 의미가 없고, 더구나 용도

제 3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점

장 명	주요 내용
제 7 장 건축설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축설비기준 등</li> <li>- 온돌 및 난방설비 등의 시공</li> <li>- 승강기</li> <li>- 지능형건축물의 인증</li> <li>- 관계전문기술자와의 협력</li> <li>- 기술적 기준</li> <li>- 건축물 관련 규정의 통합 공고 등</li> </ul>
제 8 장 특별건축구역 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특별건축구역의 지정</li> <li>- 특별건축구역의 건축물</li> <li>- 특별건축구역의 지정절차 등</li> <li>- 특별건축구역 내 건축물의 심의 등</li> <li>- 관계 법령의 적용 특례</li> <li>- 특별건축구역에서의 관계 법령 규정의 통합 적용</li> <li>- 특별건축구역에서의 건축주의 의무</li> <li>- 허가권자의 의무</li> <li>- 특별건축구역 건축물의 검사 등</li> <li>- 특별가로구역의 지정</li> <li>- 특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등</li> <li>- 건축협정의 체결</li> <li>- 건축협정운영회의 설립</li> <li>- 건축협정의 인가·변경·관리·폐지</li> <li>- 건축협정의 효력 및 승계</li> <li>- 건축협정에 관한 계획 수립 및 지원</li> <li>- 경관협정과과의 관계</li> <li>- 건축협정에 따른 특례 등</li> </ul>

지역 및 용도지구에서의 용도제한에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 규정되어 있고, 「건축법」에는 단지 건폐율제한, 용적률제한, 대지면적의 최소한도, 높이제한 등에 관하여만 규정하고 있으므로 더욱 의미가 없으므로 제6장의 제목 ‘지역 및 지구의 건축물’은 그다지 적합하지 아니하다는 지적이 있다. 정태용, 앞의 책, 350쪽 참조.

장 명	주요 내용
제 9 장 보 칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 감독규정</li> <li>- 위반 건축물 등에 대한 조치 등</li> <li>- 이행강제금, 기존의 건축물에 대한 안전점검 및 시정명령 등</li> <li>- 권한의 위임과 위탁</li> <li>- 용벽 등의 공작물에의 준용</li> <li>- 건축물의 면적·높이 및 층수의 산정</li> <li>- 「행정대집행법」 적용의 특례</li> <li>- 청문</li> <li>- 보고와 검사 등</li> <li>- 건축분쟁전문위원회의 설치·구성·운영 등</li> <li>- 건축분쟁조정·재정의 신청</li> <li>- 조정위원회와 재정위원회</li> <li>- 조정의 효력</li> <li>- 분쟁의 재정</li> <li>- 재정을 위한 조사권</li> <li>- 재정의 효력</li> <li>- 비용부담</li> <li>- 분쟁위원회의 운영 및 사무처리 위탁</li> <li>- 조정의 절차 등</li> </ul>
제10장 별 칙	- 행정형벌 및 과태료

이상의 내용은 크게 ① 건축법의 적용을 위한 총칙적인 사항, ② 건축허가절차 등 건축의 절차에 관한 사항(건축금지 해제절차에 관한 사항), ③ 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항, ④ 건축법의 실효성 확보에 필요한 사항, ⑤ 기타의 5가지로 구분할 수 있다.

- ‘건축법의 적용을 위한 총칙적 사항’으로는 목적, 용어의 정의, 「건축법」의 적용대상 및 적용지역, 건축위원회의 설치, 구성·운영 등,<sup>41)</sup>

41) 2014년 5월 28일자 「건축법」 개정에 따라 대폭 확충된 건축위원회의 설치, 구성·

적용의 완화, 기존 건축물 등에 관한 특례,<sup>42)</sup> 통일성을 유지하기 위한 도의 조례, 공동주택의 리모델링에 대비한 특례 등, 다른 법령의 배제 등이 있다(제1장).

- 「건축법」은 모든 건축물의 건축을 금지한 후 일정한 기준을 갖추면 이를 해제하는 방식을 채택하고 있는바,<sup>43)</sup> 건축금지를 해제하는 절차에 관한 사항, 즉 ‘건축허가절차 등 건축의 절차에 관한 사항’으로는 건축허가·신고의 대상 및 절차, 착공신고, 사용승인, 건축물의 설계·시공·감리, 허용 오차, 건축사의 업무대행, 건축물의 유지·관리, 건축물대장의 작성, 용도변경, 공작물의 축조 등이 있다(제2장 및 제3장).
- ‘건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항’은 다시 ① 개별건축물에 관한 건축허가요건, ② 건축물 상호간의 관계에 관한 요건 및 ③ 건축기준 적용의 특례(건축허가요건을 완화하기 위한 사항)로 나눌 수 있다.<sup>44)</sup> 개별건축물에 관한 건축허가요건에 관한 사항은 주로 거주자의 건강 및 안전을 확보하기 위한 것으로서<sup>45)</sup> 기술적 측면이 강하며 「건축법」 고유의 영역이라 할 수 있는 것에 반해, 건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건은 인접 건축물간의 이해관계를 조정하고<sup>46)</sup> 토지의 이용을 합리화하기 위한 것으로서 국토 전체 또는 그 일부 지역의 토지이용체계의 틀 안에서 행하여지게 되므로 건축기술적 사항이라기보다는 도시계획적 사항이라 할 수 있다.<sup>47)</sup>

---

운영 등에 관한 사항(제4조부터 제4조의8까지)은 일반적인 입법례에 비추어 총칙 사항으로 볼 것인지는 의문이 있다.

42) 기존 건축물 등에 관한 특례·공동주택의 리모델링에 대비한 특례는 건축기준 적용의 특례(건축허가요건을 완화하기 위한 사항)로 이해할 수도 있다.

43) 정태용, 앞의 책, 31쪽 참조.

44) 정태용, 앞의 책, 31쪽 이하 참조.

45) 정태용, 앞의 책, 31쪽 참조.

46) 정태용, 앞의 책, 31쪽 참조.

47) 정태용, 앞의 책, 32쪽 참조.



구 분	주요 내용	해당 장(章) 및 조문
개별건축물에 관한 건축허가요건	-거주자의 건강·안전을 확보하기 위하여 필요한 것으로서 대지의 안전, 조경, 도로 및 건축선, 구조안전, 건축재료, 피난 및 방화, 건축설비의 설치 등	제4장, 제5장 및 제7장
건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건	-인접건축물 간의 이해관계를 조정하고 토지의 합리적인 이용을 도모하기 위한 것으로서 건폐율·용적률 제한, 대지 분할 제한, 높이 제한 등	제6장
건축기준 적용의 특례(건축허가요건을 완화하기 위한 규정)	-기존건축물에 대한 특례, 공동주택 리모델링에 대비한 특례 등, 공개공지 등의 확보, 특별건축구역의 지정·특별가로구역의 지정 등	제6조, 제8조, 제43조, 제8장 제69조부터 제77조의3까지

- ‘건축법의 실효성 확보에 필요한 사항’으로는 감독규정, 시정명령, 이행강제금, 행정대집행, 행정형벌, 과태료 등이 있다(제9장 제78조부터 제87조까지 및 제10장).
- ‘기타 사항’으로는 건축협정에 관한 사항(제8장 제77조의4부터 제77조의13까지)이나 건축분쟁조정제에 관한 사항(제9장 제88조부터 제105조까지)<sup>48)</sup> 등이 있다.

## 제 2 절 건축법 적용을 위한 총칙적 사항

앞서 언급한 것처럼 법령의 총칙 규정은 해당 법령 전반에 공통적으로 적용되는 사항을 규정한 것으로서 그 법령 전체의 원칙적·기본적·

48) 건축분쟁조정제에 관한 사항을 ‘건축법의 적용을 위한 총칙적(또는 공통적) 사항’으로 보는 입장도 있다. 정태용, 앞의 책, 31쪽.

총괄적인 사항을 내용으로 하는데,<sup>49)</sup> 법령의 총칙 규정 부분에 어떠한 규정을 두어야 하는가에 대하여 일정한 원칙이 확립되어 있는 것은 아니고, 어떤 내용을 총칙 규정에 둘 것인가는 특정한 법령을 제정하거나 개정할 때 그 법령의 입법 취지, 내용과 조문 수 등을 고려하여 개별적으로 판단하여 정한다.<sup>50)</sup>

건축법 적용을 위한 총칙적 사항을 정하고 있는 「건축법」 제1장 ‘총칙’에서는 「건축법」의 목적, 용어의 정의, 이 법의 적용 범위, 건축위원회의 설치 및 운영 등에 관한 사항, 건축기준적용의 특례 등에 관하여 규정하고 있다.

## 1. 목 적

「건축법」은 건축물의 안전·위생 및 편의를 확보하기 위한 법률로서, 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 「건축법」의 목적 조항은 「건축법」의 해석이나 적용은 물론, 「건축법」에 따른 명령·규칙, 지방자치단체의 건축조례 및 각종 운용 지침의 제정과 그 해석 등의 기준이 된다.<sup>51)</sup>

제정 「건축법」은 건축물의 대지, 구조, 설비의 기준 및 용도에 관하여 규정함으로써 공공복리의 증진을 도모하는 것만을 목적으로 했는데, 건축기술의 고도화와 함께 문화적인 주거환경보호, 건축기능의 효율화 등 현대적 공공복리의 요구를 충족시키는 데 적합하도록 하기 위하여<sup>52)</sup> 1991년 5월 31일 「건축법」 전부개정 시 건축물의 안전·기능 및 미관을 향상시키는 것을 추가하여 현재에 이르고 있다.

49) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

50) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

51) 조한권, 앞의 글, 48쪽 참조.

52) 조한권, 앞의 글, 48쪽 참조.

한편, 건축물의 용도 및 형태를 그것이 위치한 지역의 특성에 적합하게 하고, 건축물의 무질서한 건축을 방지함으로써 토지의 합리적인 이용을 도모하려는 것이 도시계획이고, 이에 관한 법률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」인데, 「건축법」에도 도시계획과 관련되는 내용이 적지 아니한바, 목적 조항에 명시되어 있지는 아니하나, 「건축법」은 건축물의 안전·위생 및 편의를 확보하는 외에 무질서한 건축을 방지함으로써 토지의 합리적인 이용을 도모하는 것도 목적으로 한다.<sup>53)</sup>

## 2. 주요용어

### (1) 건축물

건축물이란 “토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것”을 말한다(건축법 제2조 제1항 제2호). 「건축법」에서는 건축물의 개념 안에서 공작물을 언급하고 있으나 공작물의 개념을 따로 정의하고 있지 아니한데, 일반적으로 공작물은 인공을 가하여 제작한 시설물로 이해된다. 「건축법」상 건축물은 “토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것”을 원칙으로 하면서 그 밖에 이에 준하는 것을 포함하는 입법방식을 취하고 있다.<sup>54)</sup>

「건축법」상 건축물의 개념요소는 ① 일정한 공작물로서 토지에 정착할 것,<sup>55)</sup> ② 지붕과 기둥 또는 벽이 있을 것<sup>56)</sup>이다. 「건축법」에 명시적으로 표현되어 있지는 않지만, 건축물로 인정하기 위해 해석에 의해 추가적으로 필요한 요건은 ③ 자체로서 독립성을 가질 것과 ④ 사람이

53) 정태용, 앞의 책, 23~24쪽 참조.

54) 김종보, 앞의 책, 31쪽 참조.

55) 대판 1991. 6. 11, 91도945.

56) 대판 1986. 11. 11, 86누173; 대판 1977. 4. 26, 76다1677 등.

머물 수 있는 구조일 것 등이다.<sup>57)</sup> 이들 요건 중 어느 하나라도 결여되면 건축물로 인정될 수 없는데, 어떠한 시설물이 건축물에 해당하는가 여부는 구체적인 경우마다 개별적으로 판단할 수밖에 없다.<sup>58)</sup>

건축물은 원래 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것을 말하는데, 사회의 발전과 건축기술의 발전 등으로 종래의 전통적 의미의 건축물 개념으로는 포섭할 수 없는 것을 건축물과 같이 다루기 위하여 1970년 1월 1일자 「건축법」 개정(법률 제2188호)을 통하여 “지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것”을 건축물의 개념에 추가하였다.<sup>59)</sup>

한편, 다음의 건축물에 대해서는 문화유산으로서의 특수성 고려, 철도시설관리의 일관성 확보 등을 이유로 이상에서 설명한 건축물 개념에 해당하더라도 「건축법」이 적용되지 아니한다(건축법 제3조 제1항 각 호).

- 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정(假指定) 문화재,<sup>60)</sup>
- 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 운전보안시설, 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설, 플랫폼, 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유시설,
- 고속도로 통행료 징수시설,
- 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당됨).

57) 김종보, 앞의 책, 31쪽 참조.

58) 김종보, 앞의 책, 31쪽 참조.

59) 정태용, 앞의 책, 38쪽; 김종보, 앞의 책, 34쪽 참조.

60) 문화재인 건축물은 건축 당시 문화재로 지정받기가 이론적으로 매우 어렵기 때문에 이 조항은 이미 문화재로 지정된 건축물의 증축·개축·대수선 등의 경우를 예정하고 마련된 것으로 해석할 수 있을 것이다. 김종보, 문화재보호법과 건축물, 법학논문집 제29집 제1호, 중앙대학교 법학연구소, 2005, 134쪽 참조.

## (2) 대 지

대지는 건축물을 건축할 수 있는 토지의 범위를 말하는 것으로서<sup>61)</sup> 「건축법」상 대지는 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나뉜 토지를 말한다(건축법 제2조 제1항 제1호). 「건축법」은 1필지로 구성된 대지를 건축허가의 요건으로 하는 ‘1필지 1대지의 원칙’을 채택하여 민사상 토지소유권과의 균형을 도모하고 있다.<sup>62)</sup> 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 하는 예외를 인정하고 있다(같은 호 단서 및 건축법 시행령 제3조 제2항).

- 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 도시·군계획시설이 결정·고시된 경우: 그 결정·고시된 부분의 토지
- 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지
- 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「산지관리법」 제14조에 따른 산지전용허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지
- 하나 이상의 필지의 일부에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가를 받은 경우: 그 허가받은 부분의 토지
- 법 제22조에 따른 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우: 그 필지가 나누어지는 토지

한편, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에서는 지목을 “전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垓)·공장용지·학교용지·

61) 정대용, 앞의 책, 43쪽 참조.

62) 김종보, 앞의 책, 53쪽 참조.

주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(溜池)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지”로 구분하고 있는데(제67조 제1항) 「건축법」상 대지는 지목에 관계없이 건축물이 건축되는 모든 토지를 의미한다.<sup>63)</sup>

### (3) 건축물의 건축·대수선 및 리모델링

#### 1) 건축

「건축법」상 건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다(제2조 제1항 제8호). 「건축법」에서는 이들의 구체적인 개념에 대해서 직접 정의하고 있지 아니한데, (명시적인 위임근거 없이) 같은 법 시행령에서 이들 개념을 다음과 같이 정의하고 있다(제2조 제1호부터 제5호까지).

신축	건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것(부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외함)
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
개축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
재축	건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것
이전	건축물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단)를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

63) 정태용, 앞의 책, 44쪽 참조.

신축·증축·개축·재축 및 이전을 하려는 경우 건축허가를 받아야 한다는 점에서는 같으나, 「건축법」이 건축물의 건축을 다시 신축·증축·개축·재축 및 이전으로 나누는 것은 ‘신축’ 및 ‘증축’의 경우 방화·피난 또는 구조상의 지장이나 건폐율·용적률·높이제한 등에 관한 규정에 위반되는지 여부를 보다 정확하게 검토하기 위한 것이고, ‘개축’ 및 ‘재축’의 경우에는 도시계획변경·행정구역변경 등으로 기존 건축물이 「건축법」 규정에 부적합하게 되거나 상습침수 등 특수한 여건으로 「건축법」을 그대로 적용하기가 곤란한 경우에 기득권을 인정하여 해당 규정을 완화하여 적용하기 위한 것이며, ‘재축’의 경우에는 개축 및 증축의 경우보다 「건축법」상 건축기준을 더 완화하여 적용하기 위한 것이다.<sup>64)</sup>

한편, 「건축기본법」에서는 건축을 “건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것”(제3조 제7호)으로 정의하고 있는데, 이상에서 설명한 「건축법」상 건축 개념과 「건축기본법」상 건축 개념이 달라 법령 해석상 혼란을 가져올 가능성이 있다.

## 2) 대수선

대수선은 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 다음에 해당하는 것을 말한다. 다만, 증축·개축 또는 재축에 해당하는 것은 제외한다(건축법 제2조 제1항 제9호 및 같은 법 시행령 제3조의2).

- 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것

64) 정태용, 앞의 책, 53쪽, 참조.

- 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

「건축법」은 건축물을 건축하는 행위에 원칙적으로 관심을 한정하여 건축을 하고 난 이후의 유지·관리행위는 건축주의 자유로운 영역에 맡기는 것을 원칙으로 한다.<sup>65)</sup> 그리하여 일반적인 수선행위는 건축주의 자유에 맡기고 있는데, 건축물을 준공한 후 건축주가 임의로 건축물을 수선하거나 변경할 경우 건축물의 구조안전 등을 해할 수 있다<sup>66)</sup>는 점에서 「건축법」은 일반적인 수선행위와는 구분되는 ‘대수선’이라는 개념을 설정하여 이를 규제하고 있다.

한편, 뒤에서 살펴볼 ‘용도변경’이 건축물의 구조나 형태를 크게 변경하지 않고 건축물의 사용목적(용도)만을 변경하는 것임에 반하여 ‘대수선’은 건축물의 용도의 변경을 수반하지 않는 구조·형태의 변경이라는 점에 차이가 있다.<sup>67)</sup>

건축물의 대수선은 ‘개축’의 개념과도 구별되는데, 개축은 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를

65) 김종보, 앞의 책, 162쪽 참조.

66) 정대용, 앞의 책, 58쪽; 김종보, 앞의 책, 162쪽 참조.

67) 김종보, 앞의 책, 162쪽 참조.



늘리는 것으로서 기존 건축물을 전부 철거하거나 그에 준하여 기존 건축물을 철거하는 행위임에 반하여 대수선은 건축물의 기둥 등을 해체 또는 증설하지만 건축물이 철거된다고 보기 어려운 행위라는 점,<sup>68)</sup> 개축은 신규 건축물이 규모만 같을 뿐 동일성이 인정되지 않지만, 대수선은 건축물의 동일성이 계속 유지되어야 한다는 점<sup>69)</sup>에 차이가 있다.

### 3) 리모델링

리모델링은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다(건축법 제2조 제1항 제10호).

### (4) 건축물의 용도

건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것(건축법 제2조 제1항 제3호)으로서 다음과 같이 세분된다(같은 조 제2항).

1. 단독주택	15. 숙박시설
2. 공동주택	16. 위락시설
3. 제1종 근린생활시설	17. 공장
4. 제2종 근린생활시설	18. 창고시설
5. 문화 및 집회시설	19. 위험물 저장 및 처리 시설
6. 종교시설	20. 자동차 관련 시설
7. 판매시설	21. 동물 및 식물 관련 시설
8. 운수시설	22. 자원순환 관련 시설
9. 의료시설	23. 교정 및 군사 시설
10. 교육연구시설	24. 방송통신시설
11. 노유자(노인 및 어린이)시설	25. 발전시설

68) 김종보, 앞의 책, 165쪽 참조.

69) 김종보, 앞의 책, 166쪽 참조.

12. 수련시설	26. 묘지 관련 시설
13. 운동시설	27. 관광 휴게시설
14. 업무시설	28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

이와 같은 건축물 용도분류 기준은 1978년 10월 30일자 「건축법 시행령」 제2조 제1항 제16호 부표에 따라 처음 도입된 것으로 당시에는 단독주택과 공동주택을 포함한 32개로 분류되었는데, 이후 건축물 용도분류 개정이 계속해서 이루어져 현재는 28개로 분류되고 있다.<sup>70)</sup> 1999년 「건축법」 개정(법률 제5895호)에 따라 용도 분류의 법률적 근거가 마련되었고, 세부 용도는 대통령령으로 정하고 있다.

### 3. 건축법의 적용 범위

#### (1) 적용 제외 건축물

① 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정(假指定) 문화재, ② 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 운전보안시설, 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설, 플랫폼, 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유시설, ③ 고속도로 통행료 징수시설, ④ 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당됨)에 대해서는 「건축법」이 적용되지 아니한다(건축법 제3조 제1항).

70) 건축물 용도 분류 변경에 관한 상세한 것은 황은경, 건축법과 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법령간 건축물 용도분류체계 비교 연구, 한국화재소방학회 논문지 제23권 제4호, 한국화재소방학회, 2009, 114쪽 이하 참조.

## (2) 적용 제외 지역

「건축법」은 전국을 그 적용대상지역으로 하나 ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조 제3항에 따른 지구단위계획 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우에만 해당됨)이 아닌 지역과 ② 같은 법 제47조 제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시·군계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 「건축법」의 일부 규정이 적용되지 아니한다(건축법 제3조 제2항 및 제3항).

## 4. 건축위원회

「건축법」은 국토교통부, 시·도 및 시·군·구에 ① 「건축법」과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요한 사항, ② 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(裁定)에 관한 사항(국토교통부에 설치하는 건축위원회만 해당됨), ③ 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항(국토교통부에 설치하는 건축위원회는 제외함), ④ 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항, ⑤ 다른 법령에서 심의를 받도록 규정한 사항을 조사·심의·조정 또는 재정하기 위하여 각각 건축위원회를 두도록 하고 있다(건축법 제4조 제1항).

건축 민원 행정에 대한 국민 만족도 제고와 건축 분쟁의 원활한 조정을 위하여 2014년 5월 28일 개정 「건축법」(법률 제12701호)에서는 지방자치단체 소관 건축위원회에는 ‘건축민원전문위원회’를 두어 질의 민원을 심의하도록 하고, 국토교통부 소관 건축위원회에는 ‘건축분쟁전문위원회’를 두어 분쟁민원의 심의·조정을 담당하도록 했다(건축법 제4조 제2항 제1호 및 제2호). 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회는 국토교통부 소관 건축위원회나 지방자치단체 소관 건축위원회에 모두 설치할 수 있다(같은 항 제3호). 지방자치단체 소관

건축민원전문위원회의 사무를 처리하기 위하여 해당 건축위원회에는 사무국을 두어야 한다(같은 법 제4조의8 제1항).

그 밖에 2014년 5월 28일 개정 「건축법」에서는 건축위원회 심의의 공정성과 투명성을 높이기 위하여 건축위원회의 재심의 및 회의록 공개 제도를 신설하였고(제4조의2 제3항·제4항, 제4조의3), 건축 심의·질의민원 심의 신청 절차 등에 관한 사항을 법률에서 정하고 있다(제4조의2, 제4조의5부터 제4조의7까지).

## 5. 기준 적용 완화 및 특례

### (1) 기준 적용 완화

건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 「건축법」을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대해서는 「건축법」의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있고(제5조 제1항), 이러한 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다(같은 조 제2항).

현행 「건축법」 제5조는 1972년 12월 30일 개정 「건축법」(법률 제2434호) 보칙에 신설되어 건폐율·용적률·대지면적의 최소한도 등에 한정하여 적용되던 것을 1991년 5월 31일 개정 「건축법」(법률 제4381호)에서 총칙 조항으로 격상, 그 완화대상을 일반화하여 현재에 이르고 있다.<sup>71)</sup>

### (2) 기존 건축물 등에 관한 특례

허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통

---

71) 김종보, 앞의 책, 271쪽 참조.

령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다(건축법 제6조).

### (3) 통일성을 유지하기 위한 도의 조례

건축물을 건축함에 있어 지역적 특성을 고려할 필요가 있는바 「건축법」은 개별 조문에서 건축허가요건 등을 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 하고 있다. 그런데 해당 규율을 도 단위로 통일적으로 유지할 필요가 있는바 「건축법」 제7조에서는 도 단위로 통일성을 유지할 필요가 있는 경우 시·군의 조례로 정하여야 할 사항을 도의 조례로 정할 수 있도록 특례를 인정하고 있다.

### (4) 공동주택의 리모델링에 대비한 특례 등

대부분의 공동주택은 다양한 공간으로 변화시킬 수 있는 가변성이 없고, 배관을 벽체에 매입함에 따라 추가적인 유지·보수에 어려움이 있어 이를 향후에 리모델링이 쉬운 구조로 건축을 유도할 필요가 있는바,<sup>72)</sup> 「건축법」 제8조에서는 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 ① 각 세대가 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것, ② 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것, ③ 개별 세대 안에서 구획된 실의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것의 요건에 적합한 구조(건축법 시행령 제6조의3 각 호)로 하여 건축허가를 신청하면 건축물의 용적률(건축법 제56조), 높이 제한(건축법 제60조·제61조)의 기준을 100분의 120의 비율(건축조례에서 지역별 특성 등을 고려하여 그 비율을 강화할 수 있다)로 완화하여 적용할 수 있는 특례를 인정하고 있다(건축법 제8조 및 같은 법 시행령 제6조의3 제2항).

72) 국회 건설교통전문위원회, 건축법 일부개정법률안 검토의견, 2005. 9, 31쪽 참조.

### 제 3 절 건축허가 등 건축절차에 관한 사항

건축절차는 그 광협(廣狹)에 따라 여러 가지로 구분하여 이해할 수 있지만 이하에는 건축절차를 건축허가(신고)를 신청하는 단계에서부터 건축물을 시공하고 완성하여 사용승인을 받기까지의 전(全)과정 및 건축물이 완공된 이후의 건축물의 용도변경·대수선·유지관리를 포괄하는 개념으로 이해한다. 이러한 이해에 따르면 건축절차는 건축허가·신고절차, 시공절차, 사용승인절차, 용도변경절차, 대수선절차 및 유지·관리절차로 구분할 수 있다.

이상의 건축의 절차에 관한 사항은 대체로 「건축법」 제2장 및 제3장에서 규정하고 있는데, 건축허가절차, 시공절차, 사용승인절차, 용도변경절차 및 대수선절차는 제2장에서, 유지관리절차는 이들 절차와 구분하여 제3장에서 규정하고 있다.

먼저 「건축법」 제2장 ‘건축물의 건축’에서는 건축허가 절차로서 건축 관련 입지와 규모의 사전결정, 건축허가, 건축복합민원일괄협의회, 건축 공사현장 안전관리 예치금 등, 건축신고, 건축주와의 계약 등, 허가와 신고사항의 변경, 건축허가 등의 수수료, 건축허가의 제한, 용도변경, 가설건축물, 착공신고, 건축물의 사용승인, 건축물의 설계, 건축시공 및 공사감리, 허용오차, 현장조사·검사 및 확인업무의 대행, 공사현장의 위해 방지 등, 공용건축물에 대한 특례, 건축통계 등, 건축행정 전산화 등, 건축종합민원실의 설치 등에 관하여 규정하고 있다.

이상의 규율내용은 다시 크게 ‘건축허가’, ‘건축신고’, ‘용도변경’, ‘가설건축물’, ‘착공신고’, ‘건축물의 사용승인’, ‘건축물의 설계’, ‘건축신고’, ‘건축물의 공사감리’, ‘기타’로 나눌 수 있다. 여기서 기타에 해당하는 것은 ‘보칙’ 사항으로 볼 수도 있다.

다음으로 「건축법」 제3장 ‘건축물의 유지와 관리’에서는 사후절차로서 건축물의 유지·관리, 주택의 유지·관리 지원, 건축물의 철거 등의 신고, 건축지도원, 건축물대장, 등기축탁 등에 관하여 규정하고 있다.

## 1. 건축허가

### (1) 건축허가의 대상 및 허가권자

건축허가의 대상은 건축물의 ‘건축’이나 ‘대수선’이고, 허가권자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장인바, 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 허가신청서에 설계도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다(건축법 제11조 제1항 본문 및 제3항). 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 ‘특별시장’이나 ‘광역시장’의 허가를 받아야 한다(같은 조 제1항 단서).

### (2) 건축허가의 법적 성격

건축허가는 “법규에 상대적 금지를 특정한 경우에 해제하여 일정한 행위를 할 수 있게 해 주는 행위”로서 강학상 전형적인 ‘허가’에 해당하는 것으로서 그 허가요건을 충족하는 한 반드시 발급되어야 하는 기속행위라는 것이 통설의 입장이다.<sup>73)</sup> 대법원 판례 역시 “건축허가신청이 건축법, 도시계획법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조항에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 위 관계 법규에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다”<sup>74)</sup>라고 판시하여 이러한 입장을 일관되게 고수하고 있다.<sup>75)</sup>

이에 따르면 허가권자는 「건축법」이 정하고 있는 제한사유 이외의 사유로는 건축허가를 임의로 거부할 수 없고, 건축주는 「건축법」상 요건을 충족하는 한 언제나 건축허가를 받을 수 있다.

73) 홍정선, 행정법원론(하), 박영사, 2012, 702쪽 참조.

74) 대판 2004. 6. 24, 2002두3263.

75) 대판 2003. 4. 25, 2002두3201; 대판 1996. 3. 8, 95누7451; 대판 1995. 6. 13, 94다56883; 대판 1992. 12. 11, 92누3038 등 참조.

그런데 환경권에 대한 사회적 인식이 급속히 확산되고 향상되면서, 특히 숙박시설의 건축허가를 둘러싸고 개인의 건축의 자유와 인근 주민들의 생활권이 충돌하는 문제가 발생하였고, 건축허가는 기속행위라는 입장의 고수는 인근주민들의 환경권을 보호하는데 충분하지 못한 결과를 가져왔다.<sup>76)</sup> 이 와중에 환경보호를 위하여 건축허가를 제한할 수 있다는 취지의 판례<sup>77)</sup>가 나오고, 2001년 1월 16일 개정 「건축법」(법률 제6370호)에 따라 관련 규정(제8조 제5항, 현행 「건축법」 제11조 제4항)이 신설되면서 건축허가의 법적 성질을 재량행위로 이해하려는 경향이 나타나게 되었다.<sup>78)</sup>

건축허가의 법적 성질을 재량행위로 이해하는 경향은 오늘날의 건축허가는 과거와 같이 단순한 질서유지의 관점에서만 파악하기 어려운 측면이 있다는 시각에서 건축허가의 법적 성질의 문제에 접근하려는 것이다.<sup>79)</sup> 이에 ① 건축허가가 기속행위인지 재량행위인지를 판단하는 문제는 어느 하나의 조문만을 해석해서는 안 되고 건축허가요건을 규정하고 있는 모든 법규정을 검토하여 판단하여야 한다는 입장,<sup>80)</sup> ② 특히 인근주민의 이익보호가 문제되는 건축허가의 경우에는 종래와는 다른 시각에서 건축허가 시 공익과 사익의 형량을 위한 일정한

---

76) 김남철, 앞의 논문, 437쪽 참조.

77) 대판 2002. 12. 10, 2002두7043; 대판 1999. 8. 19, 98두1857; 서울고판 1995. 6. 16, 95구1059; 서울행판 2001. 3. 9, 2000구32242 등 참조.

78) 김남철, 앞의 논문, 437쪽 참조.

79) 김남철, 앞의 논문, 417쪽 참조.

80) 이러한 입장에 따르면 「건축법」상 건축허가는 전통적으로 건축물의 안전 등 위험방지의 관점에서 허가요건을 규정하고 있으므로, 이 경우 행정청은 허가요건만 충족하고 있으면 건축허가를 발급하여야 하고, 이러한 의미에서 「건축법」상 건축허가는 대체로 기속행위로서의 성질을 갖는다고 한다. 이에 반하여 구 「도시계획법」상 건축허가는 대부분 토지형질변경허가는 대부분 토지형질변경허가와 건축허가인데, 토지형질변경허가의 법적 성질은 재량행위이고, 따라서 이 규정에 의하여 허가여부가 판단되는 「도시계획법」상 건축허가도 재량행위로 보게 된다. 김종보, 건축허가에 존재하는 재량문제, 행정법연구 제3호, 행정법이론실무학회, 1998, 158쪽 이하 참조.



재량을 부여할 필요성이 있다는 입장<sup>81)</sup> 및 ③ 「건축법」상 건축허가의 요건에는 건축물 자체의 안전에 관한 것, 도시계획법에 의한 지역·지구 내에서의 건축과 관련되는 것, 주변환경과 관련되는 것 등이 있는데, 이 중에서 도시계획법상의 지역·지구 안에서의 건축의 경우는 그 형성적 성격이나 관련 규정의 내용·취지로 볼 때 재량성을 부정할 수 없고, 주거환경이나 교육환경과 같은 주변환경과 관련된 사항의 경우에도 재량성을 인정할 수 있다는 입장<sup>82)</sup>으로 나뉜다.

### (3) 건축허가의 사전승인

시장·군수가 다음의 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다(건축법 제11조 제2항).

- 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물로서 특별시나 광역시에 건축하려는 건축물(건축법 제11조 제1항 단서 참조)
- 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물
- 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

81) 조성규, 건축허가의 법적 성질과 인인의 보호, 법학연구 제23집, 전북대학교 출판부, 2002. 12, 89쪽 이하 참조.

82) 조해현, 건축허가와 환경문제, 환경법의 제문제(하), 재판자료 제95집, 법원도서관, 2002, 251쪽 이하 참조.

이상과 같은 사전승인제도는 위험방지라는 「건축법」 고유의 임무와는 무관하게 대규모건축물과 위락시설·숙박시설 등의 건축을 억제하기 위한 것이다.<sup>83)</sup>

#### (4) 건축허가를 거부할 수 있는 경우

앞서 건축허가의 법적 성질에 관한 부분에서 언급한 것처럼 「건축법」 제11조 제4항에서는 허가권자는 다음의 경우에는 「건축법」이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 아니할 수 있도록 규정하고 있다.

- 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제5호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조 제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

이는 2000년 경기도 일산의 아파트 단지 옆에 들어선 러브호텔 사건, 2001년 서울 서초구 우면산 붕괴로 인한 인접주거지 피해 사건 등을 계기로 허가권자가 건축허가를 제한하거나 거부할 수 있도록 한 것<sup>84)</sup>으로 허가권자가 「건축법」상 건축허가를 거부하기 위해서는 법령에 명시적인 근거가 있어야 한다는 대법원 판례에 따라 입법화된 것

83) 김종보, 앞의 책, 120쪽 참조.

84) 윤혁경, 건축법·조례 해설, 기문당, 2014, 1-605~1-606쪽 참조.

으로, 건축물의 위험방지의 문제가 아니라 토지의 합리적 이용이라는 관점에 입각한 것으로서 국토계획법적 성격을 갖는 조항이다.<sup>85)</sup>

#### (5) 건축물의 입지 및 규모에 관한 사전결정

건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」이나 다른 법령에서 허용되는지에 대한 사전결정을 신청할 수 있다(건축법 제10조 제1항). 대형건축물이나 입지여건이 특이한 건축물은 건축허가 과정에서 건축규모가 조정되거나 불허가되는 경우가 있는데 이미 건축허가도서를 작성하고 관련 서류를 구비하는 등 많은 시간과 비용을 투입한 건축주는 상당한 피해를 입게 될 수 있다.<sup>86)</sup> 이러한 경우에 건축주를 보호하기 위하여 건축허가를 신청하기 전에 해당 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」 및 다른 법령에 의하여 허용되는지 여부에 대한 사전결정을 받을 수 있도록 한 것이 건축계획 사전결정제도이다.

건축계획 사전결정제도는 1991년 「건축법」 개정(법률 제4381호)으로 도입되어 종전에 대형 고층건축물의 건축허가 시에 도시미관의 증진을 위하여 시행하던 사전심의절차를 발전시켜 5층 이상 또는 연면적 2,000제곱미터 이상 건축물을 대상으로 시행되었는데, 실적이 별로 없어 1995년 「건축법」 개정(법률 제4919호)으로 폐지되었다가 2005년 「건축법」 개정(법률 제7696호)으로 다시 도입되었다.

건축계획 사전결정제도는 본 설계도서를 작성하기 전에 우선 기본계획만을 작성한 후 법령에 저촉되지 않는지를 결정 받은 후에 본 설계도서를 작성하여 허가신청을 할 수 있게 하는<sup>87)</sup> 건축허가의 전단계

85) 김종보, 앞의 책, 119쪽 및 각주 11번 참조.

86) 윤혁경, 앞의 책, 1-544쪽 참조.

87) 건설부, 개정건축법령해설, 1992. 7, 22쪽.

에서 건축허용성을 결정하는 기능을 담당하는 것으로서 강학상 ‘예비 결정’의 성질을 갖는다.<sup>88)</sup>

건축계획 사전결정을 신청하기 위해서는 다음과 같은 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다.

- 「건축법 시행령」 제5조의5 제6항 제2호 자목에 따라 제출되어야 하는 간략설계도서(건축법 제10조 제2항에 따라 사전결정신청과 동시에 건축위원회의 심의를 신청하는 경우만 해당함)
- 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책의 검토를 위하여 같은 법에서 제출하도록 한 서류(건축법 제10조 제2항에 따라 사전결정신청과 동시에 교통영향분석·개선대책의 검토를 신청하는 경우만 해당함)
- 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토를 위하여 같은 법에서 제출하도록 한 서류(건축법 제10조 제2항에 따라 사전결정이 신청된 건축물의 대지면적 등이 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 협의대상인 경우만 해당함)
- 「건축법」 제10조 제6항 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 한 서류(해당 사항이 있는 경우만 해당함)
- 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 건축계획서 및 배치도

사전결정신청자는 건축위원회 심의와 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책의 검토를 동시에 신청할 수 있다(건축법 제10조 제2항). 허가권자는 사전결정이 신청된 건축물의 대지면적이 「환경영향평가법」 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업인 경우 환경부장관이나 지방환경관서의 장과 소규모 환경영향평가에 관한 협의를 하여야 한다(건축법 제10조 제3항).

88) 홍정선, 행정법원론(하), 702쪽; 김종보, 앞의 책, 121쪽 참조.

허가권자로부터 건축계획 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가나 신고 또는 협의를 한 것으로 의제된다(건축법 제10조 제6항).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
- 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용 신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고(보전산지인 경우에는 도시지역에만 해당함)
- 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
- 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

(6) 기존건축물에 대한 특례

허가권자는 다음의 표와 같은 ‘사유’로 대지나 건축물이 「건축법」에 맞지 아니하게 된 경우에는 다음의 표와 같은 ‘범위’에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다(건축법 제6조).

<p>특례 적용 사유</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법령의 제정·개정</li> <li>- 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우</li> <li>- 도시·군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우</li> <li>- 법률 제3259호 「준공미필건축물 정리에 관한 특별조치법」, 법률 제3533호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」, 법률 제6253호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 및 법률 제7698호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 준공검사필증 또는 사용승인서를 교부받은 사실이 건축물대장에 기재된 경우</li> <li>- 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업의 준공인가증을 교부받은 경우</li> </ul>
-----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「공유토지분할에 관한 특별법」에 의하여 분할된 경우</li> <li>- 대지의 일부 토지소유권에 대하여 「민법」 제245조에 따라 소유권이전등기가 완료된 경우</li> <li>- 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업으로 새로운 지적공부가 작성된 경우</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>특례 적용 범위</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 건축물의 재축</li> <li>- 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합</li> <li>- 기존 건축물의 대지가 도시·군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축</li> <li>- 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축</li> <li>- 법률 제7696호 건축법 일부개정법률 제50조의 개정규정에 따라 최초로 개정한 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반하지 아니하는 범위에서 증축</li> <li>- 기존 한옥을 개축 또는 대수선하는 경우</li> </ul>

(7) 인허가의제

「건축법」 제11조 제1항에 따라 건축허가를 받으면 다음의 인허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가 등을 받은 것으로 본다(건축법 제11조 제5항).

제 3 절 건축허가 등 건축절차에 관한 사항

근거 법률		의제대상 행위	비 고
건축법	제20조 제2항	공사용 가설건축물의 축조신고	
	제83조	공작물의 축조신고	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제56조	개발행위허가	
	제86조 제5항	시행자의 지정	
	제88조 제2항	실시계획의 인가	
산지관리법	제14조·제15조	산지전용허가·산지전용신고	보전산지인 경우에는 도시지역만 해당됨
	제15조의2	산지일시사용허가·신고	
사도법 제4조		사도개설허가	
농지법 제34조, 제35조 및 제43조		농지전용허가·신고 및 협의	
도로법	제36조	도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가	
	제52조 제1항	도로와 다른 시설의 연결 허가	
	제61조	도로의 점용 허가	
하천법 제33조		하천점용 등의 허가	
하수도법	제27조	배수설비의 설치신고	
	제34조 제2항	개인하수처리시설의 설치신고	
수도법 제38조		수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청	
전기사업법 제62조		자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고	
수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 제33조		수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고	
대기환경보전법 제23조		대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고	
소음·진동관리법 제8조		소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고	

근거 법률	의제대상 행위	비 고
가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 제11조	배출시설 설치허가나 신고	
자연공원법 제23조	행위허가	
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제24조	도시공원의 점용허가	
토양환경보전법 제12조	특정토양오염관리대상시설의 신고	

「건축법」은 위험 방지를 목적으로 하는 경찰법적 성격을 가지나, 그동안 여러 개의 다른 개별법률들이 건축행위를 통제하기 위하여 「건축법」을 활용해 왔고, 이와 함께 절차 간소화의 차원에서 「건축법」상 건축허가의 절차 속에 개별법들이 통제해야 하는 처분들을 통합하는 일련의 과정이 진행되어 왔다.<sup>89)</sup> 이를 통해서 위의 표에서 알 수 있는 것처럼 「건축법」상 건축허가를 받으면 다른 개별법률에서 정하는 인가·허가등을 받은 것으로 보는 의제조항이 마련된 것이다.<sup>90)</sup>

우리나라에서 인·허가의제제도가 가장 먼저 도입된 것은 1973년 12월 24일자로 제정된 「산업기지개발촉진법」(법률 제2657호)<sup>91)</sup> 제21조

89) 김종보, 앞의 책, 124쪽 참조.

90) 김종보, 앞의 책, 124쪽 참조.

91) 「산업기지개발촉진법」 제21조 (다른 법률과의 관계) ① 사업시행자가 산업기지개발사업에 관하여 제8조의 규정에 의한 실시계획의 승인을 얻은 때에는 다음 각호의 허가·인가·동의 또는 승인을 받은 것으로 본다.

1. 도시계획법 제24조의 규정에 의한 도시계획사업시행자의 허가 및 제25조의 규정에 의한 실시계획의 인가(산업기지개발사업을 도시계획사업으로 시행하는 경우에 한한다)
2. 수도법 제13조 및 제32조의2의 규정에 의한 수도사업의 인가
3. 하수도법 제13조의 규정에 의한 공공하수도사업의 허가
4. 공유수면관리법 제4조의 규정에 의한 점용 및 사용의 허가
5. 항만법 제12조의 규정에 의한 항만공사시행의 허가
6. 하천법 제23조의 규정에 의한 하천공사시행의 허가, 제25조의 규정에 의한 하천의 점용허가 및 제26조의 규정에 의한 죽목의 운반등의 허가



이다.<sup>92)</sup> 「건축법」상 인·허가의제제도는 1982년 4월 3일 개정 「건축법」(법률 제3558호)에서 최초로 도입된 것으로 「건축법」에서 인·허가의제제도를 둔 것은 인·허가의제사항과 관련하여 건축허가 또는 건축신고의 관할 행정청으로 그 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권익을 보호하기 위한 것이다.<sup>93)</sup>

인·허가의제제도와 관련되는 개념으로 독일의 행정계획의 집중효(Konzentrationswirkung)라는 개념이 있다. 이는 독일 「연방행정절차법」 제75조 제1항 제2문에서 도출되는 것인데, 행정계획의 확정절차를 거쳐 최종적으로 행정계획이 결정되면 이와 관련된 모든 다른 행정처분의 효력이 상실되고 계획결정에 포섭되는 효력을 말한다. 집중효는 계획확정이 일반법규에 규정되어 있는 승인 또는 효과 등을 대체시키는 효과를 말하는 것에 반하여 인·허가의제는 행정계획뿐 아니라 인·허가 등의 행정계획의 확정절차를 거쳐 최종적으로 행정계획이 결정되면 이와 관련된 모든 다른 행정처분의 효력이 상실되고 계획결정에 포섭되는 효력을 말한다는 것이 대체적인 시각이다.<sup>94)</sup>

7. 도로법 제34조의 규정에 의한 도로공사시행의 허가

8. 농경지조성법 제13조의 규정에 의한 개간허가

9. 농지의보전및이용에관한법률 제3조의 규정에 의한 농지전용의 허가 및 제4조의 규정에 의한 농지전용의 동의 또는 승인

10. 산림법 제10조·제24조 및 제48조의 규정에 의한 벌채등의 허가

11. 임산물단속에관한법률 제2조의 규정에 의한 벌채등의 허가(임산물의 거래에 관한 허가는 제외한다)

② 건설부장관이 제8조의 규정에 의한 실시계획의 승인을 할 경우 제1항 각호에 해당하는 내용이 포함되어 있는 경우에는 관계부처의 장과 미리 협의하여야 한다.

92) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 지방건축행정 집행체계 및 건축법령 개선 방안, 국가건축정책기획단, 2011, 46쪽 참조.

93) 대판 2011.1.20, 2010두14954 참조. 그러나 입법자가 사전적 진입규제의 방식으로 어떤 공익을 보호할 필요가 있어 법령의 제정을 통해 인·허가를 도입한 것인데 여러 인·허가의 심사를 하나의 행정기관에 맡겨버리는 인·허가의제제도의 무비판적 확대 도입은 법치주의 보장의 관점에서 문제가 있다는 비판도 제기되고 있다. 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 46쪽 참조.

94) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 47쪽 참조.

우리나라에서는 집중효는 3개 이상의 허가를 대체하는 것임에 반하여 인·허가의제는 2개의 인·허가를 대체시키는 효과만을 가진다고 하여<sup>95)</sup> 독일 행정법상 집중효제도와 우리나라의 인허가의제제도를 전혀 다른 것으로 보기도 하고, 집중효와 인·허가의제는 엄밀하게는 구별되는 개념으로 보면서도 양자의 구별 실익이 크지 않으므로 양자를 통일적으로 고찰하여도 무방하다고 보기도 하며<sup>96)</sup> 인허가의제를 집중효의 인·허가절차에의 확대로 보기도 하는 등 입장이 통일되어 있지 아니하다.

현행 실정법상 인허가의제내용은 크게 ① 절차간소화를 위한 것과 ② 필수적 요소를 의제하는 것의 두 가지 유형으로 나눌 수 있다.<sup>97)</sup> 전자는 두 개 이상의 절차를 간소화하기 위해 마련된 것으로 당사자가 하나의 절차에 다른 절차상 신청서를 추가로 제출해야 하고, 추가적인 신청서가 제출되지 않는 한 의제되지 않는 것이 원칙이나, 후자는 법체계상 해당 처분에 포함되어야 하는 처분을 의제하는 것으로 당사자의 신청을 필요로 하지 않으며 법률의 규정에 의해 포함된 처분도 발급된 것으로 본다.<sup>98)</sup>

「건축법」상 의제조항은 원칙적으로 절차간소화를 위한 조항으로 해석되므로 당사자가 의제되는 절차를 별도로 선행하는 것을 금지하지 아니하고, 「건축법」상 의제를 받으려면 관련 서류가 같이 제출되어야 하고, 서류가 같이 제출되지 않는 한 의제를 받을 수 없는 것으로 해석된다.<sup>99)</sup>

---

95) 김재광, 행정법상 집중효제도의 검토, 토지공법연구 제9집, 한국토지공법학회, 2000, 72쪽 이하.

96) 홍정선, 행정법원론(상), 박영사, 2012, 276쪽; 「건축법」상 인·허가의제를 그 효과적 측면에서는 독일의 행정계획의 집중효(Konzentrationswirkung)에 상응하는 것으로 보는 입장도 이에 해당하는 것으로 볼 수 있을 것이다. 김동희, 행정법 I, 박영사, 2012, 287쪽.

97) 김중보, 앞의 책, 125쪽 참조.

98) 김중보, 앞의 책, 125쪽 참조.

99) 김중보, 앞의 책, 125쪽 참조.

### (8) 건축복합민원 일괄협의회 개최

허가권자는 건축허가를 하기에 앞서 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지를 확인하고, 「건축법」 제10조 제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조 제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다(건축법 제12조 제1항).

건축허가가 신청되면 「건축법」을 제외한 건축 관련 법령 일체에 대한 적합 여부의 확인을 받기 위하여 민원인이 직접 관련 부서를 일일이 방문하여야 하는 불편이 있어 민원의 신속한 원스톱 처리를 도와주고자 「건축법」상 규정된 의제·검토 법령만이라도 건축허가부서에서 민원인의 편의를 위해 일괄적인 협의를 하도록 한 것이다.<sup>100)</sup>

### (9) 건축 공사현장 안전관리를 위한 조치 등

「건축법」 제13조 제1항에서는 건축허가를 받은 자가 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하도록 의무화 하고 있다. 그리고 같은 조 제2항에서는 공사 중 또는 준공 후 건축물이 사업자의 부도 등의 이유로 장기간 방치됨에 따라 주변 지역 환경 악화 및 범죄유발요인으로 작용하는 것을 방지하기 위하여<sup>101)</sup> 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있도록 하는 안전관

100) 조한권, 앞의 글, 50쪽 참조.

101) 조한권, 앞의 글, 50쪽 참조.

리 예치금 제도를 규정하고 있다. 이러한 안전관리에치금제도는 2006년에 신설된 것으로 종전에는 연면적 5천제곱미터 이상의 건축물에 대하여 안전관리 예치금을 예치하게 했는데, 장기 공사중단 건축물은 날로 증가함에 따라 2014년 「건축법」 개정(법률 제12701호)에서 안전관리에치금 예치 대상 건축물을 연면적 1천제곱미터 이상의 건축물로 확대하였다.

또한 안전관리에치금제도의 사용 방법에 제도적 실효성이 부족하여 안전관리 조치에 한계가 있었는데, 허가권자는 공사현장이 방치되어 도시미관을 저해하고 안전을 위해한다고 판단되면 건축허가를 받은 자에게 건축물 공사현장의 미관과 안전관리를 위하여 ① 안전펜스 설치 등 안전조치, ② 공사재개 또는 철거 등 정비를 명할 수 있도록 하여(건축법 제13조 제5항) 안전관리 조치의 내용을 구체적으로 명시하고, 방치되는 공사현장의 안전관리를 위하여 긴급한 필요가 있다고 인정하는 경우에는 건축주에게 고지한 후 건축주가 예치한 예치금을 사용하여 안전펜스 설치 등 대통령령으로 정하는 조치를 할 수 있도록 하여(같은 조 제7항)<sup>102)</sup> 제도의 실효성을 제고하였다.

#### (10) 건축허가의 제한

국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 문화재보전, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있고(건축법 제18조 제1항), 시·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다(같은 조 제2항). 국토교통부장관이나 시·도지사가 건축허가나 건축물의

102) 허가권자가 건축주가 예치한 예치금을 사용하여 안전조치를 할 수 있도록 한 「건축법」 제13조 제7항은 2014년 5월 28일자 「건축법」 개정으로 도입된 것인데 그 시행일은 2014년 11월 29일이다.

착공을 제한하려는 경우에는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다(건축법 제18조 제3항). 국토교통부장관이나 시·도지사는 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한 목적·기간, 대상 건축물의 용도와 대상 구역의 위치·면적·경계 등을 허가권자에게 통보하여야 하고, 통보를 받은 허가권자는 지체 없이 이를 공고하여야 한다(같은 조 제5항).

이와 같은 건축허가제한제도는 애초에는 건축허가권 행사에 대한 감독 차원에서 상급행정관청이 처분청의 불법·부당한 건축허가에 대하여 적법성 통제를 하기 위하여 도입된 것이었는데, 실제로는 ‘도시계획상의 필요’에 따른 건축제한으로 활용되어 오고 있다.<sup>103)</sup> 즉 통상 개발사업의 초기단계에서 개발사업의 구역지정과 동시에 이루어지거나 그 이전단계에서 활용되는 것으로 개발사업에서 조합원의 수를 증가시키거나 조합원의 종전 재산을 증가시켜 개발사업의 수익성을 감소시키는 행위를 막기 위한 것이다.<sup>104)</sup> 결과적으로 건축허가제한제도는 사실상 국토계획법적 필요에 의한 건축물의 제한으로서 건축제한 지역 공고가 있게 되면 국민은 이에 반하는 건축허가를 발급받을 수 없게 되어 도시계획에 의한 제한과 마찬가지로 건축자유권 행사에 제한을 받게 되므로 도시계획으로 결정되거나 국토계획법에 규정되어야 한다는 비판이 존재한다.<sup>105)</sup>

## 2. 건축신고

### (1) 건축신고 대상

이상에서 살펴본 것처럼 건축은 원칙적으로 허가대상이지만, 예외적으로 안전에 미치는 영향이 그리 크지 않은 소규모 건축물이거나 경미한

103) 김종보, 앞의 책, 129~130쪽 참조.

104) 김종보, 앞의 책, 129쪽 참조.

105) 김종보, 앞의 책, 130쪽 참조.

건축행위 등 다음과 같은 경우에는 건축신고로 건축허가를 갈음하게 된다(건축법 제14조 제1항).

- 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축(3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정함)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축(지구단위계획구역 및 방재지구 등 재해취약 지역으로서 대통령령으로 정하는 구역에서의 건축은 제외함)
- 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
- 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
- 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

1962년 제정 「건축법」은 원칙적으로 도시계획구역 내의 모든 건축물이나 기타 지역의 일정 규모 이상의 건축물에 대한 건축은 허가를 받도록 하고(제5조), 그 이하의 소규모 건축물에 대하여는 신고의무도 없는 자유영역으로 둔 바 있으나,<sup>106)</sup> 2005년 11월 8일 개정 「건축법」(법률 제7696호)에서 건축신고제를 도입한 이래 현재 「건축법」은 소규모 건축물에 대하여 건축신고를 하도록 하고 있다.

## (2) 건축신고의 법적 성격

사인의 공법행위로서 행정법상 신고(申告)는 “사인이 공법적 효과의 발생을 목적으로 행정주체에 대하여 일정한 사실을 알리는 행위로서 행정청에 의한 실질적 심사가 요구되지 아니하는 행위”<sup>107)</sup>로서 일반적

106) 정형근, 집중효가 발생하는 건축신고에 관한 법률적 검토, 외법논집 제34권 제1호, 한국외국어대학교 법학연구소, 2010. 2, 280쪽 참조.

107) 홍정선, 행정법원론(상), 191쪽 참조.

으로 자체완성적 공법행위로서의 신고(전형적인 신고, 수리를 요하지 아니하는 신고, 자기완결적 신고, 단순신고)와 행정요건적 공법행위로서의 신고(수리를 요하는 신고)로 분류된다.

자체완성적 공법행위로서의 신고란 법령 등에서 행정청에 대하여 일정한 사항을 통지하고 그것이 행정청에 제출되어 접수됨으로써 법적 효과가 발생하는 신고를 말하고, 행정청의 별도의 수리행위가 필요한 것은 아니다.<sup>108)</sup> 이에 반하여 행정요건적 공법행위로서의 신고란 법령 등에서 행정청에 대하여 일정한 사항을 통지하고 행정청이 이를 수리함으로써 법적 효과가 발생하는 신고를 말한다. 이 경우의 신고제는 실질적으로는 완화된 허가제와 같은 의미를 가진다고 할 것이다.<sup>109)</sup> 이는 대법원 판례의 입장이기도 하다.<sup>110)</sup>

앞서 설명한 것처럼 신고의 수리는 행정요건적 공법행위로서의 신고에만 문제가 되고, 자기완결적 신고의 경우에는 문제가 되지 아니한다.<sup>111)</sup>

이러한 신고의 법리에 따라 종래 대법원 판례는 “「건축법」상의 신고사항에 관하여 건축을 하려는 자는 적법한 요건을 갖춘 신고만 하면 건축을 할 수 있고, 행정청의 별단의 조치를 기다릴 필요가 없는 것이므로 행정기관이 그 신고에 대하여 이를 반려하였다고 하여 그것이 원고의 구체적인 권리의무에 직접 변동을 가져 오는 행정처분은 아니다”라고 판시하여 건축신고를 자체완성적 신고(수리를 요하지 않는 신고)로 보았다.<sup>112)</sup>

그런데 최근 대법원은 2010년 11월 18일 선고 2008두167 전원합의체 판결에서 종래의 입장을 변경하여 “건축주 등은 신고제 하에서도 건축

108) 김동희, 앞의 책, 122쪽 참조.

109) 김동희, 앞의 책, 123쪽.

110) 대판 1995. 2. 24, 94누9146; 대판 1993. 6. 18, 91누11544 등.

111) 김동희, 앞의 책, 123쪽.

112) 대판 2004. 9. 3, 2004도3908; 대판 1995. 3. 14, 94누9962; 1968. 4. 30, 68누12 등.

신고가 반려될 경우 건축을 개시하면 시정명령, 이행강제금, 벌금의 대상이 되거나 건축물을 사용하여 행할 행위의 허가가 거부될 우려가 있어 불안정한 지위에 있게 된다. 따라서 건축신고 반려행위가 이루어진 단계에서 당사자로 하여금 반려행위의 적법성을 다투어 법적 불안을 해소한 다음 건축행위로 나아가도록 해 장차 있을지도 모르는 위험에서 미리 벗어날 수 있도록 길을 열어주고 위법한 건축물의 양산과 철거분쟁을 조기에 근본적으로 해결할 수 있게 하는 것이 법치주의의 원리에 부합한다”라고 하여 건축신고반려행위는 항고소송의 대상이 된다고 판시하였고, 이 판결에 따라 대법원은 건축신고의 수리거부는 항고소송의 대상이 되지 않는다고 한 기존의 판결을 변경했다.<sup>113)</sup>

또한 대법원은 2011년 1월 20일 선고 2010두14954 전원합의체 판결에서 일반적인 건축신고와는 달리 인·허가의제 효과를 수반하는 건축신고는 특별한 사정이 없는 한 행정청이 그 실체적 요건에 관한 심사를 한 후 수리하여야 하는 이른바 행정요건적 공법행위로서의 신고(수리를 요하는 신고)로 보아 종전의 입장을 변경했다.<sup>114)</sup> 즉 우리 대법원은 건축신고를 두 가지 유형으로 나누어 인허가의제를 수반하는 건축신고는 수리를 요하는 것으로 보고 그렇지 않은 것은 자기완결적인 신고로 보고 있다.<sup>115)</sup>

이러한 대법원 판례의 입장에 대해서는 「건축법」상 건축신고에도 국토계획법상 건축허가는 항상 의제되는 것이므로 건축신고는 의제여부와 무관하게 항상 수리를 요하는 신고이고 이를 반려하면 취소소송이 허용된다고 보는 것이 타당하다는 반론이 제기되고 있다.<sup>116)</sup>

113) 김동희, 앞의 책, 124쪽 참조.

114) 홍정선, 행정법원론(하), 702-703쪽 참조.

115) 대판 2011. 1. 20, 2010두14954 전원합의체 판결.

116) 김종보, 앞의 책, 129쪽 참조.



### (3) 건축신고와 인·허가의 의제 등

건축신고의 경우에도 건축허가요건(건축기준)에 적합하여야 하므로 건축허가와 건축신고는 실질적으로 큰 차이가 없고,<sup>117)</sup> 건축신고를 한 경우에도 건축허가를 받은 때와 동일하게 다른 법률에 의한 인·허가가 의제된다(건축법 제14조 제2항).

한편, 건축신고는 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 효력이 없어진다(같은 조 제3항).

## 3. 허가사항의 변경

### (1) 설계변경

건축허가를 받았거나 건축신고를 한 설계내용을 시공 중에 변경하거나 변경된 설계에 따라 시공하는 것을 설계변경이라 한다.<sup>118)</sup> 「건축법」상 설계변경은 후발적인 사유에 의한 ‘건축허가의 변경’을 본질로 하고, 설계변경은 「건축법」이 건축허가의 변경에 관한 절차를 간소화하기 위해 마련한 특별규정<sup>119)</sup>이라 할 수 있다.

「건축법」상 허용되는 설계변경 허가 대상은 ① 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축·개축에 한정된다(건축법 시행령 제12조 제1항 제1호). 건축신고대상인 건축물이 설계변경 후에도 건축신고의 범위 내인 경우에는 설계변경 신고대상이다(같은 항 제2호). 법령에서는 설계변경의 규모에 따라 허가 또는 신고로 구분하고 있으나 이 때의 신고는 수리를 요하는 신고로서 허가제에 준하는 것이다.<sup>120)</sup>

117) 정태용, 앞의 책, 133쪽 참조.

118) 정태용, 앞의 책, 187쪽 참조.

119) 김종보, 앞의 책, 146쪽 참조.

120) 김종보, 앞의 책, 146쪽 참조.

한편, 설계변경허가나 신고사항 중 건축물의 동수나 층수를 변경하지 않는 경우로서 바닥면적의 합계가 50제곱미터 이하이거나 연면적 합계의 1/10 이하인 경우 등 소규모 변경은 사전신고의무가 면제되고, 사용승인을 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있다(건축법 제16조 제2항 및 같은 법 시행령 제12조 제2항·제3항).

## (2) 건축관계자 변경

건축허가를 발급받은 후 건축주가 변경되거나 시공자·감리자가 변경되는 경우 책임의 소재를 명확히 하고, 새로운 관계자의 자격요건을 심사할 필요가 있는바,<sup>121)</sup> 「건축법」은 건축관계자(건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자)가 변경되는 경우 이를 신고하도록 하고 있다(제16조 제1항 및 같은 법 시행령 제12조 제1항 제3호).

## 4. 설계, 시공 및 공사감리

### (1) 건축설계

건축설계(Design)란 건축사가 건축주의 의도와 요구사항을 창의적으로 표현한 것으로 공사계약과 공사 예산편성을 위한 설계도서(도면과 내역서)로 작성되며 공사비와 공법을 사실상 결정하는 것이다.<sup>122)</sup> 「건축법」은 설계를 “자기책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함)으로 설계도서(건축물의 건축등에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류)를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 행위”(건축법 제2조 제1항 제13호 및 제14호 참조)로 정의하고 있다.

121) 김중보, 앞의 책, 148쪽 참조.

122) 이재인 외, 건축설계 관련규정 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제21권 제2호, 대한건축학회, 2005. 2, 39쪽 참조.

「건축법」 외에 「건축사법」에서도 ‘설계’를 법적으로 정의하고 있는데, 여기서는 “자기 책임 아래(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함) 건축물의 건축, 대수선(大修繕), 용도변경, 리모델링, 건축설비의 설치 또는 공작물(工作物)의 축조(築造)를 위한 ① 건축물, 건축설비, 공작물 및 공간환경을 조사하고 건축 등을 기획하는 행위, ② 도면, 구조계획서, 공사 설계설명서, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공사에 필요한 서류(설계도서)를 작성하는 행위, ③ 설계도서에서 의도한 바를 해설·조언하는 행위”로 보다 구체적으로 정의하고 있다.

「건축법」에 따라 건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 「주택법」에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 원칙적으로 건축사만 할 수 있고(건축법 제23조 제1항 본문), 소규모 건축물의 설계는 설계사가 아니더라도 설계할 수 있다.<sup>123)</sup>

## (2) 시 공

### 1) 시공자의 자격

「건축법」상 건축물의 시공은 원칙적으로 제한이 없고 특별한 자격요건을 갖추지 않은 경우에도 시공할 수 있는데, 예외적으로 「건설산업기본법」 제41조에 따라 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축 또는 대수선은 건설업자(건설산업기본법 또는 다른 법률에 따라 등록 등을 하고 건설업을 하는 자)가 시공하여야 한다(건축법 제21조 제3항).

- 연면적이 661제곱미터를 초과하는 주거용 건축물
- 연면적이 661제곱미터 이하인 주거용 건축물로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

---

123) 종전에는 건축신고대상 건축과 설계사가 아니더라도 설계할 수 있는 건축이 일치했는데, 설계사가 아니더라도 설계할 수 있는 건축은 종전과 변함이 없으나 앞서 설명한 것처럼 2014년 「건축법」 개정으로 건축신고대상은 확대되어 양자가 일치하지 않게 되었다.

- 「건축법」에 따른 공동주택
- 「건축법」에 따른 단독주택 중 대통령령으로 정하는 경우
- 연면적이 495제곱미터를 초과하는 주거용 외의 건축물
- 연면적이 495제곱미터 이하인 주거용 외의 건축물로서 많은 사람이 이용하는 건축물 중 학교, 병원 등 대통령령으로 정하는 건축물

다만, 농업용, 축산업용 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물은 건설업자가 아닌 건축주도 직접 시공할 수 있다(건설산업기본법 제41조 제1항 단서).

이상과 같이 일정 면적 이상의 건축물의 공사에 대하여 「건설기본법」에 따른 건설업자만 시공할 수 있도록 하는 것은 대형공사를 시공함에 있어서는 고난도의 건축기술을 요하고, 시공상의 안전사고발생의 위험성이 크므로 일정한 자격을 갖춘 건설업자에게만 그 시공을 맡김으로써 시공상의 안전과 건축물의 안정성을 확보하기 위한 것이다.<sup>124)</sup>

## 2) 성실시공의무

공사시공자는 건축주와의 계약대로 성실하게 공사를 수행하여야 하고, 「건축법」과 같은 법에 따른 명령과 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞게 건축물을 건축하여 건축주에게 인도하여야 하는 성실시공의무를 진다(건축법 제24조 제1항).

## 3) 설계도서의 비치

공사시공자는 건축물(건축허가나 용도변경허가 대상인 것만 해당된다)의 공사현장에 설계도서를 갖추어 두어야 한다(건축법 제24조 제2항).

---

124) 대판 1999. 1. 29, 98도3240.

4) 설계변경요청

공사시공자는 「건축법」과 같은 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖에 관계 법령에 맞지 아니하거나 공사의 여건상 불합리하다고 인정되면 건축주와 공사감리자의 동의를 받아 서면으로 설계자에게 설계변경을 요청할 수 있다. 이 경우 설계자는 정당한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다(건축법 제24조 제3항).

5) 상세시공도면의 작성

공사시공자는 공사를 하는 데에 필요하다고 인정하거나 공사감리자로부터 상세시공도면을 작성하도록 요청을 받으면 상세시공도면을 작성하여 공사감리자의 확인을 받아야 하며, 이에 따라 공사를 하여야 한다(건축법 제24조 제4항).

6) 건축허가 표지판의 설치

공사시공자는 건축허가나 용도변경허가가 필요한 건축물의 건축공사를 착수한 경우에는 해당 건축공사의 현장에 건축허가 표지판을 설치하여야 한다(건축법 제24조 제5항).

7) 공사현장의 위해 방지 조치 등

공사시공자는 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다(건축법 제28조 제1항). 특히 건축물의 시공 또는 철거에 따른 유해·위험을 방지하기 위하여 산업안전보건에 관한 법령에서 정하는 바에 따라 필요한 조치를 하여야 한다(건축법 시행령 제21조 참조).

공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착·절토·매립 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한

조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시하여야 한다(건축법 제 41조 제1항). 종전에는 굴착행위에 대하여만 위험방지 조치를 하도록 했는데, 전국에 펜션을 포함하여 상당수의 건축물이 산비탈을 깎아낸 절개지(切開地)에 위치하고 있고, 이 경우 계속된 집중폭우로 지반이 약해져 산사태 등의 우려가 크지만 안전사각지대로 방치돼 있는 실정 인바, 이로 인해 해마다 평균 60명 정도가 토사의 유출, 산사태 등의 사고로 사망하고 있지만, 대부분의 건축물이 소규모이고 사유지에 위치하고 있어 정부의 관리가 어렵다는 현실적인 문제가 있어 2014년 5월 「건축법」 개정(법률 제12701호)에서 공사시공자의 의무행위 대상 범위를 기존의 굴착에서 굴착·절토·매립·성토 등 토지의 형질 변경으로 확대했다.

#### 8) 허용오차

허용오차는 대지의 측량 및 건축물의 건축을 할 때 부득이하게 발생하는 오차로서 「건축법」이 허용하는 범위를 말한다.<sup>125)</sup> 건축물의 설계과정에서는 대지의 형상이나 면적이 지적도와 일치하지 아니하는 경우가 있고, 시공을 하면서 건축물의 위치를 잡고 골격을 세우는 과정에서 오차가 발생하는바<sup>126)</sup> 「건축법」은 건축물의 구조안전에 이상이 없고 인접한 대지 또는 건축물에 영향을 주지 아니하는 범위에서 대지의 측량(「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지적 측량은 제외함)이나 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차를 인정하고 있다. 다만, 「건축법」상 허용오차제도는 일정범위 안에 드는 오차는 문제 삼지 아니하겠다는 것이지 이를 그대로 인정하여 건축물대장에 기재하겠다는 것은 아니다.<sup>127)</sup>

125) 정태용, 앞의 책, 241쪽 참조.

126) 정태용, 앞의 책, 241쪽 참조.

127) 정태용, 앞의 책, 242쪽 참조.

### (3) 착공신고

#### 1) 착공신고의 의의 및 대상

착공신고는 건축허가 또는 건축신고가 발급된 경우 건축주가 공사계획을 신고하는 것을 말한다.<sup>128)</sup> 착공신고 대상 건축물은 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물 및 가설건축물 건축허가를 받은 가설건축물이다. 착공신고는 건축물의 공사에 착수하기 전에 해야 한다. 착공신고를 하려는 때에는 공사감리자와 공사시공자가 신고서에 함께 서명하여야 하고(건축법 제21조 제2항), 특히 건축허가를 받은 건축물의 건축주가 착공신고를 할 때에는 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자 간의 각 계약서의 사본을 첨부하여야 한다(같은 조 제4항). 한편, 「건축법 시행규칙」 제14조 제5항에서는 「건축법」 제21조 제1항에 따른 착공신고 대상 건축물 중 「산업안전보건법」 제38조의2 제2항에 따른 기관석면조사 대상 건축물의 경우에는 착공신고 시 「산업안전보건법」 제38조의2 제2항에 따른 기관석면조사결과 사본을 첨부하도록 의무화 하고 있다.

#### 2) 착공신고의 법적 성격

종래 착공신고를 행정관청이 건축공사에 관한 정보를 얻기 위한 것으로 보고 그 법적 성격을 자기완결적 신고로 보는 입장이 있었으나,<sup>129)</sup> 대법원 판례는 “구 건축법(2008. 3. 21. 법률 제8974호로 전부 개정되기 전의 것)의 관련 규정에 따르면, 행정청은 착공신고의 경우에도 신고 없이 착공이 개시될 경우 건축주 등에 대하여 공사중지·철거·사용금지 등의 시정명령을 할 수 있고(제69조 제1항), 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 당해 건축물을 사용하여

128) 김종보, 앞의 책, 141쪽 참조.

129) 정태용, 앞의 책, 197쪽 참조.

행할 다른 법령에 의한 영업 기타 행위의 허가를 하지 않도록 요청할 수 있으며(제69조 제2항), 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없는 한 이에 응하여야 하고(제69조 제3항), 나아가 행정청은 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주 등에 대하여는 이행강제금을 부과할 수 있으며(제69조의2 제1항 제1호), 또한 착공신고를 하지 아니한 자는 200만원 이하의 벌금에 처해질 수 있다(제80조 제1호, 제9조). 이와 같이 건축주 등으로서 착공신고가 반려될 경우, 당해 건축물의 착공을 개시하면 시정명령, 이행강제금, 벌금의 대상이 되거나 당해 건축물을 사용하여 행할 행위의 허가가 거부될 우려가 있어 불안정한 지위에 놓이게 된다. 따라서 착공신고 반려행위가 이루어진 단계에서 당사자로 하여금 반려행위의 적법성을 다투어 법적 불안을 해소한 다음 건축행위에 나아가도록 함으로써 장차 있을지도 모르는 위험에서 미리 벗어날 수 있도록 길을 열어 주고, 위법한 건축물의 양산과 철거를 둘러싼 분쟁을 조기에 근본적으로 해결할 수 있게 하는 것이 법치행정의 원리에 부합한다. 그러므로 행정청의 착공신고 반려행위는 항고소송의 대상이 된다고 보는 것이 옳다”라고 판시하여 착공신고의 법적 성격을 ‘수리를 요하는 신고’로 보고 있다.<sup>130)</sup> 따라서 행정청은 착공신고에 필요한 요건이 충족되지 않으면 신고를 반려할 수 있고, 건축주는 공사에 착공할 수 없다.<sup>131)</sup>

#### (4) 공사감리

건축행정에 있어서 건축행위의 허가 및 통제와는 별도로 「건축법」에 따른 명령이나 처분 또는 관계 법령을 준수하며 건축이 이루어지고 있는지 여부 등을 감독, 통제할 수 있는 방법이 필요하다.<sup>132)</sup> 이에

130) 대판 2011. 6. 10, 2010두7321.

131) 김종보, 앞의 책, 141쪽 참조.

132) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 39쪽 참조.



따라 「건축법」은 건축물의 안전과 질적 향상을 도모하기 위하여 건축사 등 전문인력으로 하여금 건축물의 시공과정을 지도·감독하게 하는 감리를 강제하고 있다.<sup>133)</sup> 「건축법」상 건축물의 공사감리 규정은 건축물의 용도·규모 및 구조 등에 따라 건축물의 공사 중에 감리자를 지정할 수 있는 내용을 중심으로 한다.<sup>134)</sup>

「건축법」상 공사감리는 “건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 것”을 말하고(제2조 제1항 제15호), 설계의도가 실현되도록 시공의 입회·확인 및 지도를 하는 업무인 감리행위를 하는 자를 공사감리자(Inspector, supervisor)라 한다.<sup>135)</sup>

공사감리는 기술력과 전문성이 부족한 발주자(예컨대, 아파트의 경우 최종 소비자인 입주자가 발주자가 됨)가 시공회사를 철저하게 관리 감독할 수 있게 하는 제도로써 지정된 공사감리자가 이를 수행하게 된다.<sup>136)</sup> 특히 공동주택에서 공사감리는 입주자가 주택이라는 상품을 주문계약(분양)에 의하여 이를 생산하는 건설시공회사에 대하여 품질을 확보하는 기능을 한다.<sup>137)</sup>

현행법상 공사감리는 「건축법」, 「주택법」, 「건설기술관리법」에 따라 각각 공사감리대상과 감리방법, 감리의 지정 등이 상이하게 규정되어 있다.

「건축법」상 공사감리자가 될 수 있는 자는 크게 ‘건축사’와 「건설기술진흥법」에 따른 ‘건설기술용역업자’가 있다(건축법 시행령 제19조 제1항). 건축허가를 받아야 하는 건축물과 리모델링 건축물의 경우에는 일반적으로 건축사가 공사감리자로 지정될 수 있고, 다중이용 건축물의 경우에는 그 안전성의 중요성이 더욱 크므로 「건설기술 진흥

133) 정태용, 앞의 책, 242쪽 참조.

134) 최찬환 외, 건축법의 이해, 세진사, 2012, 130쪽 참조.

135) 최찬환 외, 앞의 책, 130쪽 참조.

136) 최찬환 외, 앞의 책, 130쪽 참조.

137) 최찬환 외, 앞의 책, 130쪽 참조.

법」에 따른 건설기술용역업자(공사시공자 본인이거나 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사인 건설기술용역업자는 제외함) 또는 건축사(「건설기술 진흥법 시행령」 제60조에 따라 건설사업관리기술자를 배치하는 경우만 해당함)가 공사감리자로 지정될 수 있다(건축법 시행령 제19조 제1항).

공사감리자는 공사감리를 할 때 「건축법」과 「건축법」에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 위반된 사항을 발견하거나 공사시공자가 설계도서대로 공사를 하지 아니하면 이를 건축주에게 알린 후 공사시공자에게 시정하거나 재시공하도록 요청하여야 하고(건축법 제25조 제2항), 공사시공자가 시정이나 재시정 요청을 받은 후 이에 따르지 아니하거나 공사중지 요청을 받고도 공사를 계속하면 이를 허가권자에게 보고하여야 한다(같은 조 제3항). 공사감리자는 감리일지 기록·유지할 의무를 부담하고, 공사의 공정이 대통령령으로 정하는 진도에 다다른 경우에는 감리중간보고서를, 공사를 완료한 경우에는 감리완료보고서를 작성하여 건축주에게 제출할 의무를 부담한다(같은 조 제5항). 이 외에도 공사감리자는 ① 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사 등 일정 규모의 건축공사를 하려는 경우에는 「건축사법」 제2조 제2호에 따른 건축사보 중 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하고, 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출할 의무를 부담한다(건축법 시행령 제19조 제5항 및 제7항).<sup>138)</sup>

---

138) 공사감리자의 건축사보 배치 의무는 법률상 근거가 없는 것이고, 「건축법 시행령」 제19조 제5항 후단에 따르면 공사감리자가 두어야 하는 건축사보의 자격은 해당 분야의 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 사람으로 제한되는데, 이는 국민의 권리를 제한하는 사항으로 볼 수 있는바, 적어도 법률의 위임근거는 있어야 할 것이다.

## 5. 사용승인

### (1) 의 의

건축허가를 받거나 건축신고를 하여 건축한 건축물을 사용하려면 미리 허가권자로부터 사용승인을 받아야 한다(건축법 제22조 제1항). 사용승인은 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축한 건축물이 허가 또는 신고 내용과 같이 건축행정목적에 적합하게 건축되었는지 여부를 확인하고 사용승인서를 교부하여 줌으로써 건축물을 사용·수익할 수 있게 하는 확인행위로서<sup>139)</sup> 건축물과 설계도가 일치하면 발급해야 하는 기속행위이다.<sup>140)</sup>

사용승인은 종래에는 준공검사, 사용검사라는 용어로 사용했었다. 즉 1962년 「건축법」이 제정된 이래 1992년 5월 31일까지는 준공검사라는 용어로 사용했다. 준공검사는 건축물이 완공된 시점에서 건축법령에서 정하는 기준을 포함하여 건축물의 품질까지도 설계도서와 시방서·내역서에 의하여 제대로 시공되었는지를 확인하는 검사를 말한다.<sup>141)</sup>

1992년 6월 1일부터 1996년 1월 4일까지는 허가권자가 육안으로 확인할 수 있는 건폐율·대지안의 공지, 일조권 등만을 건축법령에 적합한가를 직접 확인검사하여 건축물을 사용하게 하는 사용검사제도로 운영되었다.<sup>142)</sup> 이 제도 하에서는 건축물의 품질에 대해서는 건축주와 시공자간에 해결되어져야 할 문제로 이해되었다.<sup>143)</sup>

1996년 1월 5일부터는 허가권자의 소속 공무원이 현장을 조사·검사 확인하는 절차를 생략하고 공사감리자가 작성한 감리완료보고서에

139) 대판 1999. 3. 23, 98다30285; 대판 1992. 4. 10, 91누5358.

140) 대판 1999. 3. 23, 98다30285.

141) 윤혁경, 앞의 책, 1-825쪽 참조.

142) 윤혁경, 앞의 책, 1-825쪽 참조.

143) 윤혁경, 앞의 책, 1-825쪽 참조.

의하여 사용을 승인하도록 변경하였는데, 건축사 등을 감리자로 선정하지 아니한 신고대상 건축물은 종전처럼 담당공무원이 직접 현장을 조사·검사하여 사용을 승인처리했다.<sup>144)</sup>

2006년 5월 9일부터는 공사감리자가 작성한 감리완료보고서에만 의존하여 사용승인을 함에 따라 불법 또는 부실한 상태에서 사용승인이 되는 사례가 발생하여 지방자치단체의 건축조례가 정하는 건축물을 제외하고는 모두 사용승인을 위한 검사를 한 후에 사용승인서를 교부하도록 제도를 변경했다.<sup>145)</sup>

## (2) 사용승인을 위한 검사

사용승인제도 하에서 허가권자는 사용승인을 내주기 위해서 ① 사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부, ② 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지 여부를 검사한다(건축법 제22조 제2항).

## (3) 사용승인의 종속성

사용승인은 건축허가와는 독립된 별개의 처분이지만, 원칙적으로 건축허가에 종속되는 관계에 있다.<sup>146)</sup> 사용승인은 새로운 권리의무를 부여하는 것이 아니라, 건축허가에서 포괄적으로 부여된 건축물의 생성권을 최종시점에서 통제하는 역할을 하는 것에 불과하기 때문이다.<sup>147)</sup> 따라서 건축허가가 유효한 것이고 허가받은 내용대로 건축물이 건축되었다면 사용승인은 발급되는 것이 원칙이다.<sup>148)</sup> 심지어 건축허가에

---

144) 윤혁경, 앞의 책, 1-825쪽 참조.

145) 윤혁경, 앞의 책, 1-826쪽 참조.

146) 대판 2004. 6. 11, 2004추41.

147) 대판 1993. 11. 9, 93누13988.

148) 김종보, 앞의 책, 153쪽 참조.

하자가 있어도 무효가 아닌 한, 건축허가에 존재하는 하자를 이유로 행정청이 사용승인을 거부할 수 없다.<sup>149)</sup>

#### (4) 사용승인의 법적 효과

건축주는 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음의 경우에는 사용승인을 받기 전이라도 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 있다(건축법 제22조 제3항).

- 허가권자가 「건축법」 제22조 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우
- 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 허가권자가 기간을 정하여 임시로 사용의 승인을 한 경우

#### (5) 사용승인에 따른 다른 검사 등의 의제

건축주가 사용승인을 받은 경우에는 다음의 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 본다(건축법 제22조 제4항). 허가권자는 사용승인 시 이하의 의제사항이 포함되어 있으면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다(같은 조 제5항).

- 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 같은 법 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사
- 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청

---

149) 대판 1994. 4. 29, 93누11968.

### 제3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점

- 「승강기시설 안전관리법」 제13조에 따른 승강기 완성검사
- 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사
- 「전기사업법」 제63조에 따른 전기설비의 사용전검사
- 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사
- 「도로법」 제38조제3항에 따른 도로점용공사 완료확인
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시·군계획 시설사업의 준공검사
- 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
- 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

#### (6) 임시사용승인

앞서 설명한 것처럼 건축물은 허가권자로부터 사용승인을 받아야만 사용할 수 있는데, 공사가 완료된 일부분에 대하여 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우 허가권자로부터 임시사용승인을 받아 사용할 수 있다(건축법 제22조 제3항 제2호).

임시사용기간은 원칙적으로 2년 이내인데, 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 긴 건축물의 경우에는 연장이 가능하다(같은 법 시행령 제17조 제4항).

## 6. 건축물의 용도변경

### (1) 의 의

건축물의 용도변경이란 건축허가 및 사용승인을 받은 건축물을 전제로 건축물대장상 그 건축물의 기존 용도를 포기하고 새로운 용도의 건축물로 변경하는 행위를 말한다.<sup>150)</sup> 용도변경은 용도만을 변경하는 것이라는 점에서 건축물을 건축하는 행위에 포섭할 수 없지만, 기존 건축물이 가지고 있는 중요한 요소(용도)를 변경시켜 새로운 용도의 건축물을 건축하는 것과 동일한 효과가 있으므로 건축법적 관점에서 통제해야 할 필요성이 높으나, 「건축법」은 용도변경을 건축허가와는 별도의 조문으로 규율하면서 허가를 받거나 신고하도록 하고 있다.<sup>151)</sup>

1962년 「건축법」 제정 당시에는 건축물의 용도변경은 건축물의 건축으로 간주한다는 규정을 두어 건축물의 용도변경도 원칙적으로 허가를 받도록 하였다가 1993년 12월 30일자 「건축법 시행령」 개정으로 건축물의 용도를 10개 시설군으로 나누고 이 시설군 안에서의 용도변경은 허가대상에서 제외하였다.<sup>152)</sup> 이후 1997년 5월 29일 헌법재판소에서 “건축법은 건축물의 용도제한에 관하여 그 내용을 아무런 구체적인 기준이나 범위를 정함이 없이 이를 하위법령인 대통령령이나 조례에 백지위임하고 있고, 건축물의 용도변경행위에 관하여도 건축법 제14조는 이를 대통령령이 정하는 바에 따른다고만 규정하고 있을 뿐이며, 건축물의 용도제한에 관한 사항도 모두 하위법령에 백지위임되어 있어서 일반인의 입장에서 보면 건축법 제14조만으로는 실제로 하위법령인 대통령령의 규정내용을 미리 예측하여 자신의 용도변경행위가 건축으로 보아 허가를 받아야 하는 용도변경행위인지 여부를 도저히

150) 김중보, 앞의 책, 157쪽 참조.

151) 김중보, 앞의 책, 157쪽; 정태용, 앞의 책, 134쪽 참조.

152) 정태용, 앞의 책, 222쪽 참조.

알 수가 없다. 따라서 건축법 제78조 제1항 중 제14조의 규정에 의하여 허가 없이 한 대통령령이 정하는 용도변경행위를 건축으로 보아 처벌하는 것은 이에 관련된 법조항 전체를 유기적·체계적으로 종합 판단하더라도 그 위임내용을 예측할 수 없는 경우로서 그 구체적인 내용을 하위법령인 대통령령에 백지위임하고 있는 것이므로, 이와 같은 위임입법은 범죄의 구성요건 규정을 위임한 부분에 관한 한 죄형 법정주의를 규정한 헌법 제12조 제1항 후문 및 제13조 제1항 전단과 위임입법의 한계를 규정한 헌법 제75조에 위반된다”라는 것을 이유로 위헌결정<sup>153)</sup>을 함에 따라 1998년 「건축법」 개정(법률 제5895호)으로 건축물의 용도변경허가를 법률에 직접 규정하였다.

1999년 규제개혁의 일환으로 용도변경허가제를 용도변경신고제로 대폭 완화하였는데, 이 때 건축기준이 완화되는 시설군으로 용도변경하는 경우는 아예 신고대상에서 제외하였다.<sup>154)</sup> 이는 용도변경이 새로운 용도의 건축물을 건축하는 것과 다름이 없다는 점을 무시한 것으로 건축기준에 맞지 않게 용도를 변경하는 것을 막을 수 없었는바, 2005년 「건축법」 개정(법률 제7696)으로 용도변경은 원칙적으로 허가를 받도록 변경하고,<sup>155)</sup> 건축기준이 완화되는 시설군으로 용도변경하는 경우는 신고하도록 하였다.

한편, 건축물의 용도를 임의로 변경할 수 있게 한다면 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축제한을 정하고 있는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 취지가 무색하게 될 것인바, 이 법에서는 (지구단위계획 구역에서) 건축물의 용도를 변경하는 경우에는 변경 후의 용도 역시 용도지역 및 용도지구 안에서의 그 지구단위계획에 맞게 하도록 하고 있다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조).<sup>156)</sup>

153) 헌재결 1997. 5. 29, 94헌바22.

154) 정태용, 앞의 책, 222쪽 참조.

155) 정태용, 앞의 책, 222쪽 참조.

156) 정태용, 앞의 책, 221~222쪽 참조.



그런데 이상에서 살펴본 「건축법」상 용도변경과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 용도변경은 그 목적이 서로 다르다. 즉 위험방지를 목적으로 하는 건축법(건축경찰법)의 관점에서는 새로운 용도로 사용하는 것이 건축물의 안전에 지장을 초래하지 않는가가 중요한 관심사인 반면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 관점에서는 새로운 용도로의 변경이 토지의 이용관계의 영향에 어떠한 영향을 미치는가가 중요하다.<sup>157)</sup>

이처럼 양 법률이 서로 다른 목적을 가지고 있는바 어떠한 기준에 따라 용도변경을 허용할 것인가가 문제되는데 우선 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 관점에서 해당 지역에서 새로운 용도가 허용되는 것인가를 먼저 살펴보아야 하고, 만약 허용된다면 다시 「건축법」의 관점에서 새로운 용도의 건축물이 추가적으로 갖추어야 할 위험방지 요건이 있는가를 판단해야 할 것이다.<sup>158)</sup>

## (2) 유형

「건축법」상 용도변경은 그 통제의 강도에 따라 크게 ① 허가대상인 용도변경, ② 신고대상인 용도변경, ③ 건축물대장의 기재내용 변경신청만을 하면 되는 용도변경의 세 가지로 나눌 수 있다.<sup>159)</sup>

「건축법」 제19조 제4항에서는 건축물의 용도를 다음과 같이 9가지 시설군으로 구분하여 번호를 매기고, 상위시설군으로 용도를 변경하려는 경우에는 허가를 받도록 하고, 하위시설군으로 용도를 변경하려는 경우에는 신고를 하도록 하며, 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 경우에는 원칙적으로 건축물대장 기재사항의 변경신청을 하도록 하고 있다(건축법 제19조 제2항·제3항 및 같은 법 시행령 제14조제5항 참조).

157) 김중보, 앞의 책, 158쪽 참조.

158) 김중보, 앞의 책, 159쪽 참조.

159) 김중보, 앞의 책, 159~160쪽 참조.

제 3 장 현행 건축법의 현황 및 문제점

1. 자동차 관련 시설군	자동차 관련 시설
2. 산업 등의 시설군	운수시설 창고시설 공 장 위험물저장 및 처리시설 자원순환 관련 시설 묘지 관련 시설 장례식장
3. 전기통신시설군	방송통신시설 발전시설
4. 문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설 종교시설 위락시설 관광휴게시설
5. 영업시설군	판매시설 운동시설 숙박시설 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군	의료시설 교육연구시설 노유자(老幼者)시설
7. 근린생활시설군	제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외함)
8. 주거업무시설군	단독주택 공동주택 업무시설 교정 및 군사시설
9. 그 밖의 시설군	동물 및 식물 관련 시설

## 7. 건축물의 유지·관리 등

### (1) 유지·관리

사용승인을 받은 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물이 「건축법」을 비롯한 관련 법률에 따라 적정하게 유지·관리할 의무를 부담한다(건축법 제35조 제1항). 이러한 유지·관리를 강화하기 위하여 2012년 「건축법」 개정(법률 제11182호)에서는 건축물의 소유자나 관리자에 대한 건축물 유지관리 실태의 정기점검 및 수시점검을 의무화하고 그 결과를 허가권자에게 보고하도록 하였다(건축법 제35조 제2항).

또한 2014년 「건축법」 개정(법률 제12701호)에서는 허가권자는 단독주택 및 공동주택(주택법 제43조 제1항에 해당하는 공동주택은 제외함)의 소유자나 관리자가 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있도록 하고, 이를 위하여 필요한 경우에는 시·군·구에 주택관리지원센터를 설치·운영할 수 있도록 하였다(건축법 제35조의 2 제1항 및 제2항).

### (2) 철거·멸실신고

「건축법」은 원칙적으로 건축물의 건축행위를 통제하는 법률이고, 건축물의 철거 행위는 건축물에 대한 사용의 포기이므로 「건축법」의 전형적인 통제대상이라고 할 수는 없다.<sup>160)</sup> 다만, 건축물을 철거하는 경우 이로 인해 위험이 발생할 수 있고, 건축물관리대장이 정리되어야 하는 등 행정목적상 행정청이 이를 알 필요가 있다.<sup>161)</sup> 이에 1991년 「건축법」 개정(법률 제4364호)으로 건축물을 철거하거나 재해로 멸실된

160) 김종보, 앞의 책, 167쪽 참조.

161) 김종보, 앞의 책, 167쪽 참조.

경우 이를 행정청에 신고하도록 하고 있다(건축법 제36조 제1항 및 제2항). 여기서 말하는 신고는 신고의무의 이행으로 공법적 효과가 발생하는 ‘자기완결적 신고’이다.

한편, 「건축법」에서는 건축물의 철거 또는 멸실 시 신고하도록 하고 있을 뿐 철거에 따른 안전이나 환경 등에 관한 기준을 명시하고 있지 아니한 문제가 지적되고 있다.<sup>162)</sup> 이와 관련하여 「건축법 시행규칙」 제24조의2에서는 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 철거하도록 규정하고 있는데, 이는 법률의 근거 없이 의무를 부과하는 것으로서 문제가 있다.<sup>163)</sup>

### (3) 건축지도원

「건축법」에서는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 허가권자가 건축직렬의 공무원, 건축에 관한 학식이 풍부한 자로서 건축조례로 정하는 자격을 갖춘 자를 건축지도원으로 지정하여 ① 건축신고를 하고 건축 중에 있는 건축물의 시공 지도와 위법 시공 여부의 확인·지도·단속, ② 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조 안전 및 화재 안전, 건축설비 등이 법령 등에 적합하게 유지·관리되고 있는지의 확인·지도·단속, ③ 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축하거나 용도변경한 건축물의 단속 등의 업무를 수행하도록 하고 있다(건축법 제37조 제1항 및 같은 법 시행령 제24조 제1항·제2항).

---

162) 윤혁경, 앞의 책, 1-1012쪽 참조.

163) 이와 같은 석면 제거 의무는 건축물의 증축·개축·대수선의 경우에도 건축물의 철거의 경우와 마찬가지로 적용된다.

#### (4) 건축물대장

행정관청이 건축행정을 효율적으로 수행하기 위하여 건축물 및 그 대지에 관한 현황을 기록하고 이에 따라 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용할 필요가 있다.<sup>164)</sup> 이에 「건축법」은 허가권자로 하여금 건축허가를 받았거나 신고를 하고 건축한 건축물을 대상으로 건축물과 그 대지 현황에 관한 건축물대장을 작성·보관하도록 하고 있다(건축법 제38조 제1항).

이와 같은 건축물대장제도는 종전에 건축물 현황·소유권 등을 등록하기 위하여 중복 작성·관리되던 건축물 관리대장·집합건물의 가옥대장 등 유사공부를 건축물대장으로 통합·일원화한 것<sup>165)</sup>으로 1992년 「건축법」 개정(법률 제4381호)으로 도입되었다.

건축물대장은 행정청이 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 작성하는 것일 뿐(건축물대장의 확인적 효력), 건축물대장에 일정한 사항을 등재하거나 등재된 사항을 변경하더라도 그 건축물에 대한 실체상의 권리관계에 변동은 가져오지 않는다.<sup>166)</sup> 행정청은 건축물대장발급을 거부할 수 없고,<sup>167)</sup> 행정청에 대하여 건축물대장의 내용을 변경해주도록 요청할 수도 없다.<sup>168)</sup> 행정청은 건축물이 철거 또는 멸실된 경우 대장과 실질을 일치시키기 위해 건축물대장을 직권으로 말소할 수 있고, 이러한 행정청의 직권말소행위로 인하여 사인의 재산권 및 기득권 등이 제한되는 것은 아니다.<sup>169)</sup>

164) 정태용, 앞의 책, 260쪽 참조.

165) 윤혁경, 앞의 책, 1-1020~1-1021쪽 참조.

166) 대판 1999. 6. 25, 98두18299; 대판 1999. 3. 9, 98두19070; 대판 1997. 3. 28, 96다10638 등; 정태용, 앞의 책, 275쪽; 김종보, 앞의 책 155쪽 참조.

167) 대판 1992. 12. 12, 92누7276; 대판 1992. 4. 14, 91누5556.

168) 대판 1998. 2. 24, 96누5612; 대판 1990. 10. 23, 90누5467 등.

169) 헌재결 2004. 1. 29, 2002헌마235.

한편, 건축물대장의 변경신청권을 인정할 것인지 여부에 대하여 대법원 판례는 “건축물대장에 일정한 사항을 등재하거나 등재된 사항을 변경하는 행위는 행정사무집행의 편의와 사실증명의 자료로 삼기 위한 것일 뿐이고, 그 등재나 변경등재 행위로 인하여 그 건축물에 대한 실체상의 권리관계에 어떤 변동을 가져오는 것이 아니므로, 소관청이 등재사항에 대한 변경신청을 거부하였다고 하여 이를 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다고 할 수 없다”<sup>170)</sup>라고 판시하여 이를 인정할 수 없다는 입장을 고수하고 있다. 이에 반하여 국민의 권리관계에 상당한 정도의 영향을 미치는 경우에는 인정하여야 한다고 보는 견해<sup>171)</sup>가 있다.

---

170) 대판 1998. 2. 24, 96누5612; 대판 1990. 10. 23, 90누5467 등. 헌법재판소도 마찬가지로 입장을 취하고 있다. “건축물대장에 하는 “위법건축물”이라는 표시를 하거나 하지 않는 것은 위법 여부를 좌우하는 것이 아니다. 위법사항이 시정되지 않은 상태에서 표시만 말소된다면 잘못된 정보로서 기능하게 될 뿐이며, 소유자가 건축법상의 시정명령이나 이행강제금부과처분을 받는 것을 면할 수는 없다. 그러므로 위 표시의 말소신청을 반려한 피청구인의 행위는 청구인의 권리나 법적지위에 영향을 미치는 바가 없어서 기본권을 침해할 가능성이 없으므로, 이를 취소하여 달라는 이 심판청구는 헌법재판소법 제68조 제1항의 헌법소원 요건을 갖추지 못하였다.” 헌재결 2000. 8. 31, 99헌마602. 참조.

171) 김종보, 앞의 책, 156쪽 참조.

## 제 4 절 건축물의 위험방지를 위한 건축허가 요건(건축기준)에 관한 사항

### 1. 개별 건축물에 관한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항

#### (1) 건축물의 대지

##### 1) 대지의 안전

건축물을 건축하기 위해서는 대지가 있어야 하고, 대지는 그 자체가 함몰되거나 침수되는 등 위험성이 없어야 한다.<sup>172)</sup> 엄격하게 이해하면 대지는 건축물 자체의 위험과는 구별되는 것이나, 건축물이 대지에 건축되는 것이라는 점에서 건축물의 위험상황과 불가분하게 결합되어 있는바, 「건축법」은 건축물의 안전을 위한 전제로서 대지의 안전을 규율하고 있다.<sup>173)</sup>

##### ① 대지와 도로면

「건축법」상 대지는 “「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지”를 말한다(제2조 제1항 제1호 본문). 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다(같은 호 단서). 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 아니 되는데, 다만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 된다(건축법 제40조 제1항).

172) 김종보, 앞의 책, 73쪽 참조.

173) 김종보, 앞의 책, 73쪽 참조.

② 성토·지반개량 등의 조치

습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기, 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토, 지반 개량 등 필요한 조치를 하여야 한다(건축법 제40조 제2항).

③ 빗물 및 오수처리시설의 설치

대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크, 그 밖에 이와 유사한 시설을 하여야 한다(건축법 제40조 제3항).

④ 옹벽 등의 설치

손궤(무너져 내림)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 옹벽을 설치하거나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다(같은 조 제4항). 여기서 옹벽이란 토사가 무너지는 것을 방지하기 위해 설치하는 구조물을 말한다.

2) 대지조성 등에 따른 토지의 굴착 부분에 대한 조치

공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착·절토·매립 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에는 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한 조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시하여야 하고(건축법 제41조 제1항), 허가권자는 토지 굴착 부분에 대한 조치를 제대로 하지 아니한 자에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있다(같은 조 제2항).<sup>174)</sup>

---

174) 「건축법」 제41조 제2항에서는 허가권자가 토지 굴착 부분에 대한 조치를 제대로 하지 아니한 자에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있다 라고 다소 포괄적으로 규정하여 수범자가 구체적인 조치 내용을 알 수 없는 측면이 있는바, 허가권자가 토지 굴착 부분에 대한 조치를 제대로 하지 아니한 자에게 명할 수 있는 조치의 구체적 내용을 법률에서 직접 규정하거나 또는 하위법령으로 위임할 필요가 있을 것이다.



### 3) 대지 안의 공지

대지 안의 공지란 건축물을 건축하려는 경우 건축선과 대지경계선으로부터 일정한 이격거리를 확보하도록 하는 것을 말한다.<sup>175)</sup> 대지 안의 공지는 채광·통풍의 요구, 피난·소화활동상의 필요, 위험물 취급 건축물로부터의 위해 방지, 건축물의 유지관리, 민사적 분쟁의 방지 등을 위해서 필요하다.<sup>176)177)</sup>

「건축법」상 대지 안의 공지에 관한 규정은 1975년 「건축법」 개정으로 ‘대지 안의 통로’라는 조명(條名) 하에 도입되었는데, 당시에는 건축물을 인접대지 경계선으로부터 띄워야 하는 거리와 함께 추녀를 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리(20미터 이상)를 규정하였다.<sup>178)</sup> 그러나 1992년 「건축법 시행령」 개정으로 추녀를 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리에 관한 규정을 삭제하고 단순히 건축물을 인접대지경계선으로부터 띄워야 하는 거리만을 규정했고, 규제완화 차원에서 1999년 「건축법」 개정으로 대지 안의 공지에 관한 규정을 삭제하였다가<sup>179)</sup> 화재시 화염전파를 방지하고 피난통로를 확보하며 채광 및 통풍을 원활히 하고자<sup>180)</sup> 2005년 「건축법」 개정으로 이 규정이 다시 규정되었다.<sup>181)</sup>

현행 「건축법」 제58조에서는 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이

---

175) 김종보, 앞의 책, 74쪽 참조.

176) 건설교통부, 건축제도의 장기발전방안에 관한 연구, 2001, 324쪽 참조.

177) 대지 안의 공지에 관한 규정은 ‘건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건’으로도 이해할 수 있다.

178) 정태용, 앞의 책, 364쪽 각주 8번 참조.

179) 정태용, 앞의 책, 364쪽 각주 8번 참조.

180) 윤혁경, 앞의 책, 1-1630쪽 참조.

181) 정태용, 앞의 책, 364쪽 각주 8번 참조.

내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄우도록 하고 있다.

#### 4) 대지의 조경 및 공개 공지 등의 확보

##### ① 대지의 조경

도시에서 일정한 비율의 녹지를 확보하는 것은 맑은 공기, 휴식 등을 위해 필수적인 것이고, 이는 국토계획법적 수단에 따라 공원을 확보하는 것 등을 통해서도 달성되어야 하지만, 개별 건축물마다 일정한 조경공간을 확보하는 것도 요구되어야 한다. 이러한 관점에서 「건축법」은 면적이 200제곱미터 이상인 대지 또는 건축물에 대해 조경면적의 확보를 의무화하고 있다(제42조 제1항).<sup>182)</sup>

##### ② 공개 공지 등의 확보

공개 공지란 건축물의 대지에 개방감을 확보하고, 일반대중의 보행, 휴식을 위하여 제공되는 트인 공간을 말한다.<sup>183)</sup> 「건축법」은 도심지 등의 환경을 쾌적하게 조성하기 위한 목적으로 일정 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등의 공개공지(공지·공터) 또는 공개공간을 설치하도록 의무화하고(제43조 제1항), 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 「건축법」 제55조(건폐율), 제56조(용적률)와 제60조(건축물의 높이 제한)를 완화하여 적용할 수 있도록 하고 있다(건축법 제43조 제2항).

「건축법」에서의 공개 공지는 1991년 5월 31일 개정 「건축법」(법률 제 4381호) 제8장에 도시설계가 도입되면서, 도시설계 내용 중의 하나로 규정되었다.<sup>184)</sup> 당시 공개공지의 확보는 도시계획적 수법으로 관리되

182) 다만, 대지 또는 건축물에 대한 조경에 관한 요건은 위험방지라는 경찰법적 요청에 따른 것은 아니다. 김종보, 앞의 책, 110쪽 참조.

183) 김종보, 앞의 책, 111쪽; 최찬환 외, 앞의 책, 260쪽 참조.

184) 김문일, 건축법상의 공개공지 확보를 위한 규정 연구, 대한건축학회논문집 계획계

는 도시설계에 포함되어 집단적 규제로 인식되었으며,<sup>185)</sup> 그 후 도시설계 관련 조문이 2000년 「도시계획법」 개정과정에서 「도시계획법」상 지구단위계획제도로 통합되어 이전되었으나, 공개공지에 관한 조항은 같이 이전되지 못하고 「건축법」에 남아 있다.<sup>186)</sup>

## (2) 도 로

### 1) 건축법상 도로의 개념

도로는 토지의 합리적 이용을 위해 건축물이 도시의 혈관기능을 하는 도로에 연결되어야 한다는 점, 건축물이 도로를 침범할 수 없다는 점 등에서 국토계획법적 관점이 강한 허가요건이나, 화재 시에는 소방차의 출입, 주민의 피난 등의 용도로 사용되므로 건축경찰법적 위험방지의 요소를 모두 충족시키는바,<sup>187)</sup> 「건축법」은 도로에 관하여 규율하고 있다.

「건축법」상 도로는 “보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로, ② 건축허가 또는 신고시에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로”를 말한다(건축법 제2조 제1항 제11호).

어느 토지의 일부가 사실상 도로로 사용되고 그 부분에 대한 재산세가 면제되어 왔더라도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」,

---

제24권 제12호, 대한건축학회, 2008. 12, 94쪽 참조.

185) 김문일, 앞의 논문, 94쪽 참조.

186) 김종보, 앞의 책, 111쪽 참조.

187) 김종보, 앞의 책, 82쪽; 정태용, 앞의 책, 290쪽 참조.

「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 도로의 신설 또는 변경에 관한 고시가 되거나 건축허가·신고 시 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 그 위치를 지정한 도로가 아니면 「건축법」상 도로는 아니다.<sup>188)</sup>

## 2) 도로의 지정·변경 및 폐지

### ① 도로의 지정

허가권자는 도로의 위치를 지정·공고하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다(건축법 제45조 제1항 본문). 다만, 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 동의를 받기가 곤란하거나 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다(같은 항 단서). 허가권자가 일단 도로로 지정하면 그것이 사도(私道)일지라도 소유자 또는 사용자는 마음대로 폐지 또는 변경할 수 없다.<sup>189)</sup>

허가권자는 도로를 지정하면 공고를 통해 일반인에게 알려야 한다(건축법 제45조 제1항 본문 참조). 「건축법」상 도로지정행위는 건축허가와 별개의 처분으로서 공고에 의하여 효력이 발생하므로, 공고가 없으면 도로지정행위는 무효이다.<sup>190)</sup>

「건축법」상 도로의 지정행위와 그에 대한 공고가 완료되면 허가권자는 도로지정의 사실을 도로관리대장에 적어서 관리하여야 한다(건축법 제45조 제3항). 「건축법」상 도로지정이 실질적으로 행하여진 이상 도로관리대장의 기록·관리의무가 이행되지 않더라도 지정행위의 효력에는 영향이 없다.<sup>191)</sup>

188) 정태용, 앞의 책, 290쪽 참조.

189) 최찬환 외, 앞의 책, 49쪽 참조.

190) 김종보, 앞의 책, 89쪽 참조.

191) 김종보, 앞의 책, 90쪽 참조.

② 도로의 폐지 또는 변경

허가권자는 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하고, 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 동의를 받아야 한다(건축법 제45조 제2항).

(3) 대지와 도로의 관계

건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외함)에 접하여야 한다(건축법 제44조 제1항). 이를 접도(接道)요건 또는 접도의무라 한다. 「건축법」이 이와 같은 접도요건 또는 접도의무를 규정하는 것은 건축물에 출입할 수 있는 통로를 확보하여 건축물의 이용자로 하여금 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 유지·보존하게 하기 위한 것이다.<sup>192)</sup> 접도요건을 충족하지 못한 대지는 맹지(盲地)라고 부르는데, 맹지에는 건축이 금지된다.

이처럼 「건축법」은 도로와 접하고 있는 대지만이 건축에 적합한 것으로 보는 것을 원칙으로 하면서 예외적으로 ① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우나 ② 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정하는 공지(空地)가 있는 경우에는 접도요건을 충족하지 못한 경우에도 건축물을 건축할 수 있도록 하고 있다(건축법 제44조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제28조 제1항). ‘①’의 경우에 해당하는지 여부와 관련하여 대법원 판례는 건축허가 대상 건축물의 종류와 규모, 대지가 접하고 있는 시설물의 종류 등

192) 대판 2003. 12. 26, 2003두6382; 대판 1999. 6. 25, 98두18299; 대판 1992. 9. 14, 91누8319 등 참조.

구체적인 사정을 고려하여 개별적으로 판단<sup>193)</sup>하여야 하는 것으로 이해하고 있다.

#### (4) 건축선

##### 1) 개념

건축선(建築線)은 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 한계선으로서 원칙적으로 대지와 도로의 경계선이 된다(건축법 제45조 제1항 본문).

##### 2) 건축선의 후퇴

다음과 같은 경우에는 도로경계선으로부터 일정거리를 후퇴한 선이 건축선이 된다(건축법 제45조 제1항 단서 및 같은 법 시행령 제31조 제1항).

- 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선
- 도로 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선
- 너비 8미터 미만의 도로모퉁이에 위치한 경우에는 도로의 교차각과 너비에 따라 다음의 표와 같이 도로경계선의 교차점으로부터 2미터 내지 4미터를 각각 후퇴한 후 두 점을 연결한 선

---

193) 대판 2003. 12. 26, 2003두6382.

(단위: 미터)

도로의 교차각	해당 도로의 너비		교차되는 도로의 너비
	6 이상 8 미만	4 이상 6 미만	
90° 미만	4	3	6 이상 8 미만
	3	2	4 이상 6 미만
90° 이상 120° 미만	3	2	6 이상 8 미만
	2	2	4 이상 6 미만

### 3) 건축선의 지정

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요한 경우에는 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다(건축법 제46조 제2항 및 같은 법 시행령 제31조 제2항).

### 4) 건축선에 의한 건축제한

건축물 및 담장은 지표 아래 부분을 제외하고 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 되고, 도로면으로부터 높이 4.5 미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다(건축법 제47조).

### (5) 건축물의 구조 및 재료 등

건축물에 대한 안전은 사람의 생명과 재산에 직접적인 영향을 주는 것으로서 건축물의 안전체계를 구축하고 이를 종합적이며 체계적으로 관리하여 안전을 확보하는 것은 매우 중요한 정책적 과제이다.<sup>194)</sup> 건축물과 관련한 일반적인 안전사고는 전기누전, 가스폭발, 화기가열,

<sup>194)</sup> 조한권, 앞의 글, 54쪽 참조.

방화, 실화 등 건축물의 화재사고, 건축물 구조안전 미비 및 대지안전 미비 등에 의한 건축물 붕괴사고, 지진사고, 기타 복합요소에 의한 사고가 있다.<sup>195)</sup> 이러한 안전사고로부터 국민의 생명과 재산을 보호하기 위하여 「건축법」은 건축물의 구조안전, 피난 및 소화, 방화 등에 관한 각종 기준을 마련하여 건축물의 안전을 담보하고 있다.

1) 구조안전

① 구조내력 및 구조안전의 확인

건축물은 고정하중, 적재하중, 적설하중, 풍압, 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다(건축법 제48조 제1항). 건축물이 안전한 구조를 갖추고 있는나 여부는 ‘구조내력’(structural resistance), 즉 구조물이 발휘할 수 있는 저항력으로 확인할 수 있는데, 그 기준과 구조 계산의 방법 등은 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령)으로 정하고 있다.

다음과 같은 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 해당 건축물의 설계자는 구조의 안전을 확인하여야 하고(건축법 제48조 제2항, 같은 법 시행령 제32조 제1항),<sup>196)</sup> 건축허가의 신청 또는 건축신고를

195) 조한권, 앞의 글, 54쪽 참조.

196) 「건축법」 제48조 제2항에서는 “제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다”라고 규정하고 있는바, 의무 이행의 상대방이 명시되어 있지 아니하고, 이 규정의 문구만으로 보면 대통령령으로 정할 사항은 구조의 안전을 확인하기 위한 방법이나 절차 등이 될 것으로 생각되는데, 같은 법 시행령 제32조 제1항에서는 이들에 대해서는 규정하지 아니하고 단지 구조의 안전을 확인하여야 하는 건축물을 열거하고 있는 문제가 있다. 한편, 같은 법 시행령 제91조의3 제1항부터 제5항까지에서는 법률의 명시적인 위임 근거 없이 구조 안전 확인과 관련한 다음과 같은 관계전문기술자와의 협력의무를 부과하고 있다.

협력 대상 전문기술자	구조 안전 확인 대상 건축물
건축구조기술사	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6층 이상인 건축물</li> <li>• 기둥과 기둥 사이의 거리가 30미터 이상인 건축물</li> </ul>



제 4 절 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항

하는 경우에 구조안전 및 내진설계 확인서를 작성하여 제출하여야 한다 (건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제58조).

- 층수가 3층 이상인 건축물
- 연면적이 1천 제곱미터 이상인 건축물(다만, 창고, 축사, 작물 재배사 및 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외함)
- 높이가 13미터 이상인 건축물
- 처마높이가 9미터 이상인 건축물

협력 대상 전문기술자	구조 안전 확인 대상 건축물
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 다중이용 건축물</li> <li>• 한쪽 끝이 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물</li> <li>• 건축법 시행령 제32조 제1항 제5호에 해당하는 건축물 중 국토교통부령으로 정하는 건축물</li> <li>• 고층건축물의 감리업무 수행 중 건축물의 구조에 영향을 미치는 설계변경 등 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우</li> </ul>
건축전기설비기술사 또는 발송배전기술사	연면적 1만제곱미터 이상인 건축물(창고시설은 제외함) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물에 전기, 승강기(전기 분야만 해당함) 및 피뢰침을 설치하는 경우
건축기계설비기술사 또는 공조냉동기계기술사	연면적 1만제곱미터 이상인 건축물(창고시설은 제외함) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로서 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화·배연·오물처리 설비 및 승강기
토목분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사	깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 경우
관계전문기술자	설계자 및 공사감리자가 안전상 필요하다고 인정하는 경우, 관계 법령에서 정하는 경우 및 설계계약 또는 감리계약에 따라 건축주가 요청하는 경우

- 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 10미터 이상인 건축물
- 국토교통부령으로 정하는 지진구역의 건축물
- 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것

한편, 2011년 9월 16일 개정 「건축법」(법률 제11057호)에서는 지방자치단체의 장은 이상의 구조 안전 확인 대상 건축물에 대하여 허가 등을 하는 경우 내진성능 확보 여부를 확인하도록 함으로써 지진으로 인한 건축물의 붕괴 등을 예방할 수 있도록 했다(같은 법 제48조 제3항).

## ② 내진등급의 설정

1978년 지진을 계측하기 시작한 이래 매년 10~20회 정도의 지진이 발생하고 있고, 1993년 이후부터는 매년 25~45회 정도로 그 빈도가 높아지고 있는 것에서 알 수 있는 것처럼 우리나라는 지진으로부터 안전지대라고 하기 어렵다.<sup>197)</sup>

우리나라에서 지진에 대한 구체적인 내진설계기준이 제정된 것은 1998년 1월 6일인데, 당시에는 미국의 ATC 3-06 기준을 적용(진도 7) 하도록 했고, 이는 1988년 8월 24일자 개정 「건축법 시행령」에 반영됨으로써 공식적으로 적용되었다.<sup>198)</sup>

2013년 7월 16일 개정 「건축법」(법률 제11921호)에서는 제48조의2를 신설하여 전세계적으로 빈번히 발생하고 있는 대규모 지진 피해에 대비하기 위하여 국토교통부장관은 건축물의 용도, 규모 및 설계구조의 중요도에 따라 내진등급(耐震等級)을 설정하도록 의무화하는 한편, 내

197) 윤혁경, 앞의 책, 1-1166쪽 참조.

198) 윤혁경, 앞의 책, 1-1166쪽 참조.

진등급기준 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 위임하고 있다. 이에 따라 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조 및 이와 결부된 별표 12에서 그 기준을 정하고 있다.

## 2) 피난 및 소화

건축법령이 정하는 피난 관련 요건은 직통계단, 피난계단·특별피난계단, 피난안전구역, 대피공간을 확보한 계단, 비상용 승강기, 출구 관련 요건 등 매우 다양하다.<sup>199)</sup> 피난 관련 요건은 통상적으로는 화재가 발생할 경우를 대비하기 위하여 요구되는데, 건축물과 관련된 재난 상황은 반드시 화재에 국한되는 것은 아니고, 예컨대, 지진이나 홍수 등으로 건축물이 붕괴되는 경우, 폭탄테러의 위협이 있거나 가스가 폭발하는 경우 등을 위해서도 요구된다.<sup>200)</sup>

「건축법」 제49조 제1항에서는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전, 저수조, 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하도록 의무화하고 있다.

「건축법」 제49조 제1항에서는 대통령령으로는 피난시설 등을 설치하여야 하는 건축물·대지의 용도 및 규모를 정하도록 위임할 뿐이나, 같은 법 시행령 제34조부터 제41조까지에서는 피난을 위하여 직통계단, 피난계단, 옥외 피난계단, 지하층과 피난층 사이의 개방공간, 출구(관람석 등으로부터의 출구 및 건축물 바깥쪽으로의 출구), 옥상광장 등, 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치 등에 관한 사항을 규정하고 있고, 그 구체적인 기준은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 정하고 있다.

---

199) 김종보, 앞의 책, 63쪽 참조.

200) 김종보, 앞의 책, 63쪽 참조.

### 3) 방 화

「건축법」은 화재가 발생할 경우 건축물이 불을 이겨내어 지탱할 수 있도록 내화구조, 방화구획의 설치, 내부마감재료의 제한 등 다양한 방화요건을 설정하고 있다.

#### ① 내화구조

문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다(건축법 제50조 제1항).

#### ② 방화구획의 설치

방화구획은 건축물의 특정부분과 다른 부분을 내화구조로 된 바닥·벽 또는 갑종방화문으로 구획하는 것을 말한다.<sup>201)</sup> 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 방화벽으로 구획하여야 한다(건축법 제50조 제2항).

#### ③ 내부마감재료의 제한

건축물이 화재에 잘 버틸 수 있는 내화구조를 갖추고 방화구획이 잘 되어 있더라도 건축물의 내장재료가 불에 약한 것이면 위험이 높아질 수 있는바,<sup>202)</sup> 「건축법」은 내부마감재료의 내화기준을 정하고 특정한 용도 및 규모의 건축물에 이를 의무화하고 있다(건축법 제52조, 같은 법 시행령 제61조, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제24조). 2005년 5월 26일 개정 「건축법」에서는 목적 조항에 ‘환경을 향상’시킨다는 내용이 추가되었고, 구체적인 실천방안으로 2005년 7월 18일 개정 「건축법 시행령」에서는 건축물의 내부마감재료를 선택할 때 「다중이용시설 등의 실내공기질관리법」에 따른 실내공기질 유지

201) 정태용, 앞의 책, 314쪽.

202) 김종보, 앞의 책, 61쪽 참조.

기준 및 권고기준을 따르도록 하였다.<sup>203)</sup> 이러한 내용은 현행 「건축법」 제52조 제1항에 반영되어 있다.

「건축법」은 내부마감재료라는 용어를 정의하고 있지 아니한데, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따르면 내부마감재료는 건축물 내부의 천장·반자·벽(간막이벽 포함)·기둥 등에 부착되는 마감재료로서 다만, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제3조에 따른 실내장식물을 제외한다(제24조 제3항).

한편, 기존의 「건축법」상 내부마감재료 관련 기준은 주로 ‘방화’를 대비하기 위한 것이었는데, 2013년 7월 16일 「건축법」 개정에서는 국민의 ‘실내 보행의 안전’을 확보하기 위하여 욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥에 미끄럼을 방지할 수 있는 내부마감재료 기준을 마련했다.

#### ④ 실내건축의 구조 및 재료 등

2014년 5월 28일 개정 「건축법」(법률 제12701호)에서는 ‘실내건축’의 재료안전성을 강화하기 위하여 일정한 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하도록 하고(제52조의2 제1항), 건축물의 내부공간을 구획하거나 내장재 또는 장식물을 설치하는 경우에는 실내건축 기준에 따라 시공하도록 하기 위하여 실내건축의 구조·시공방법 등에 관한 기준을 국토교통부령으로 정하도록 하며(같은 조 제2항), 시장·군수·구청장은 실내건축이 적정하게 설치 시공되었는지를 건축조례로 정하는 바에 따라 검사하도록 했다(같은 조 제3항).<sup>204)</sup>

여기서 실내건축은 “건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물을 설치하는 것”을 말한다(건축법 제2조 제1항 제20호).

203) 윤혁경, 앞의 책, 1-1306쪽 참조.

204) 개정 「건축법」 제52조의2는 2014년 11월 29일자로 시행될 예정이다.

#### 4) 지하층의 설치

「건축법」상 지하층은 “건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것”을 말한다(제2조 제1항 제5호). 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다(건축법 제53조). 「건축법」 제9조 제1항에서 건축물의 건축등을 위하여 지하를 굴착하는 경우에는 「민법」 제244조 제1항을 적용하지 않도록 특례규정을 두고 있는바, 지하층을 설치할 때 그 깊이의 반 이상 대지경계선에서 거리를 두도록 하는 「민법」 제244조 제1항은 적용하지 아니한다.

#### 5) 건축물의 범죄예방

2014년 5월 28일 개정 「건축법」(법률 제12701호)에서는 ‘범죄를 예방하고 안전한 생활환경을 조성’하기 위하여 일정한 건축물에 대하여 범죄예방 기준에 따라 건축하도록 의무화하고 있다.<sup>205)</sup> 다만, 이러한 건축물의 범죄예방에 관한 사항은 건축물로부터 발생하는 위험을 방지하는 것을 주된 목적으로 하는 「건축법」 고유의 성격과 직접적 관련성이 떨어지는 것으로 보인다.

#### (6) 건축설비의 설치 등

##### 1) 건축설비의 개념

건축설비는 일정 목적의 건축환경을 유지하기 위한 온·습도, 공기청정도, 환기, 소음, 진동제어 등과 같은 제반 환경 조절 설비를 비롯하여 이들 설비와 관련한 제2차적인 부수적 설비는 물론 급·배수, 방재, 통신정보, 환경오염 방지시설 등을 포함한 건축물과 관련된 모든 설비를 말하고, 이들 설비의 대부분은 에너지를 필요로 하는 적

---

205) 개정 「건축법」 제53조의2는 2014년 11월 29일자로 시행될 예정이다.

극적 시스템으로 구성된다.<sup>206)</sup> 건축설비는 건축환경을 쾌적하고 안전하게, 능률적으로 유지시키는 기능을 하는데, 현대 건축물은 고층화·대형화에 따른 설비의 고도화가 이루어지고 있으며 건축설비에 대한 비중이 점점 커지고 있다.<sup>207)</sup> 건축설비는 건축물의 기능과 질적 수준 향상을 위하여 필요한 것으로 급·배수, 냉난방 기계설비, 전기통신설비 등 인체의 혈관과 신경계통에 해당된다고 할 수 있다.<sup>208)</sup>

「건축법」에서는 건축설비를 “건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비”(건축법 제2조 제1항 제4호)로 정의하고 있다.

## 2) 건축설비 설치의 원칙

건축설비는 그 내용이 매우 다양하고 기술적인 성격이 강하여 법률이 자세한 사항을 정하지 못하는 한계를 갖는다.<sup>209)</sup> 따라서 「건축법」은 건축설비의 설치 및 구조에 관한 기준과 설계 및 공사감리에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록(제62조) 포괄적으로 위임하고 있고, 관련 대통령령은 “건축설비는 건축물의 안전·방화, 위생, 에너지 및 정보통신의 합리적 이용에 지장이 없도록 설치하여야 하고, 배관피트 및 덕트의 단면적과 수선구의 크기를 해당 설비의 수선에 지장이 없도록 하는 등 설비의 유지·관리가 쉽게 설치하여야 한다”(제87조 제1항)라는 건축설비 설치의 원칙만을 정하고 있을 뿐 그 구체적인 기술적 기준은 국토교통부령 또는 지방자치단체의 조례 등으로

206) 최찬환 외, 앞의 책, 332쪽 참조.

207) 최찬환 외, 앞의 책, 332쪽 참조.

208) 최찬환 외, 앞의 책, 332쪽 참조.

209) 김종보, 앞의 책, 78쪽 참조.

정하도록 재위임하고 있다. 온돌 및 난방설비, 승강기 설치 기준 역시 국토교통부령으로 정하도록 포괄위임하고 있다(건축법 제63조, 제64조 제1항 후단 참조).

### 3) 온돌 및 난방설비

건축물에 온돌 및 난방설비를 설치하는 경우에는 그 구조상 열에너지가 효율적으로 관리되고 화재의 위험을 방지하기 위하여 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하게 설치되어야 한다.<sup>210)</sup> 건축물에 온돌 및 난방설비를 시공하는 자는 원칙적으로 시공을 끝낸 후 온돌 및 난방설비 설치확인서를 공사감리자에게 제출하여야 한다(건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제4조 제2항 본문).

### 4) 승강기

승강기(Elevator)는 건축물의 수직통로 역할을 하는 것으로서 동선기능을 원활하게 하는 데 주목적이 있으며 고층건축물에는 없어서는 안 될 중요한 건축설비이다.<sup>211)</sup> 건축주는 원칙적으로 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물을 건축하려면 승강기를 설치하여야 하고(건축법 제64조 제1항), 원칙적으로 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 승강기 외에 비상용승강기를 추가로 설치하여야 한다(같은 조 제2항 본문).

### 5) 지능형건축물의 인증

2011년 5월 30일 개정 「건축법」(법률 제10755호)에서는 건축물의 설비효율을 향상시키는 지능형건축물 건축의 활성화를 유도하고자 지능형건축물(Intelligent Building)에 대한 인증제를 법정화했다(제65조의2).

210) 최찬환 외, 앞의 책, 346쪽 참조.

211) 최찬환 외, 앞의 책, 343쪽 참조.



「건축법」 및 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」에서는 ‘지능형건축물’의 개념을 정의하고 있지 아니한데, 건축설비에 관하여 정의하고 있는 「건축법」 제2조 제1항 제4호<sup>212)</sup>에 비추어 지능형 홈네트워크 설비를 갖춘 건축물 정도로 이해할 수 있을 것이다.

지능형건축물로 인증을 받은 건축물에 대하여 허가권자는 「건축법」 제42조에 따른 조경설치면적을 100분의 85까지 완화하여 적용할 수 있고, 같은 법 제56조 및 제60조에 따른 용적률 및 건축물의 높이를 100분의 115의 범위에서 완화하여 적용할 수 있는 특례가 인정되고 있다(건축법 제65조의2 제6항).

한편, 「건축법」은 아마도 지능형건축물의 건축설비 관련성을 고려하여 지능형건축물 인증에 관한 사항을 제7장 ‘건축설비’에 배치한 것으로 추측되는데, 인증제 그 자체는 건축설비(의 설치)를 정하는 것과는 직접적 관련성이 적은바, 조문 배치의 적절성에 의문이 든다.<sup>213)214)</sup>

---

212) “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.

213) 현행 「건축법」 제7장에 배치되어 있는 제67조(관계전문기술자), 제68조(기술적 기준), 제68조의2(건축물 관련 규정의 통합 공고)도 건축설비에만 해당하는 것이 아니라는 점에서 제7장에 배치하는 것은 적절하지 않다고 생각된다.

214) 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」에서는 인증기관 지정 취소, 지능형건축물 인증 취소와 같은 제재적 처분에 관한 규정 및 지능형건축물의 사후관리에 관한 규정을 두고 있는바, 이는 인증기관 또는 인증을 받은 자의 권리를 박탈하거나 새로운 의무를 부과하는 것이므로 법률적 근거를 두고, 법률에서 직접 규정하는 것이 요구된다.

## 2. 건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건 (건축기준)에 관한 사항

### (1) 지역·지구 또는 구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준

대지는 하나의 (용도)지역으로 지정되지만, (용도)지구 또는 (용도)구역은 2 이상의 지정이 가능하다.<sup>215)</sup> 예를 들면, 하나의 대지가 제2종 일반주거지역과 제3종 일반주거지역은 될 수 없지만, 제2종 일반주거지역은 미관지구와 고도지구를 포함할 수 있다.<sup>216)</sup> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」은 각각의 법률의 목적과 그 규율 대상이 다르다는 것에 차이가 있을 뿐 위계상 동등한 지위를 갖는다.<sup>217)</sup> 따라서 2 이상의 (용도)지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 적용기준은 각각의 법에서 규정하는 바에 따르면 되는데, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 대지에 대하여, 「건축법」에서는 건축물에 대하여 그 기준을 적용하는 것으로 이해할 수 있다.<sup>218)</sup>

#### 1) 대지가 2이상의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우

대지가 「건축법」이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외함) 또는 구역에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 「건축법」 규정을 적용한다(제54조 제1항 본문). 다만, 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하면 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다(같은 조 제4항).

215) 최찬환 외, 앞의 책, 252쪽 참조.

216) 최찬환 외, 앞의 책, 252쪽 참조.

217) 최찬환 외, 앞의 책, 252쪽 참조.

218) 최찬환 외, 앞의 책, 252쪽 참조.

2) 건축물이 미관지구에 걸치는 경우

건축물이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제2호에 따른 미관지구에 걸치는 경우에는 대지의 과반이 속한 여부에 관계없이 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다(건축법 제54조 제1항 단서).

3) 건축물이 방화지구에 걸치는 경우

하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 「건축법」 규정을 적용한다. 다만, 건축물의 방화지구에 속한 부분과 그 밖의 구역에 속한 부분의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 「건축법」 규정을 적용하지 아니한다(건축법 제54조 제2항).

4) 대지가 녹지지역에 걸치는 경우

대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다(건축법 제54조 제3항 본문). 다만, 녹지지역 안의 건축물이 미관지구나 방화지구에 걸치는 경우에는 위에서 언급한 ‘건축물이 미관지구에 걸치는 경우’, ‘건축물이 방화지구에 걸치는 경우’에 따른다(같은 항 단서 참조).

(2) 건폐율 제한

1) 의 의

건폐율(建蔽率)은 건축하려는 “대지면적에 대한 건축면적의 비율”<sup>219)</sup>(건축법 제55조)을 말한다. 건폐율을 제한하는 것은 토지와 인근 토지

219) 건폐율 용어에 관한 상세한 것은 김종보, 앞의 책, 261쪽 각주 57 참조.

의 이용관계를 조절하며, 토지의 규모나 도로사정 등을 고려하여 토지의 적정한 이용을 확보하기 위한 것이다.<sup>220)</sup> 건폐율 제한은 각 건축물의 대지에 최소한의 공지(空地)를 확보하여 충분한 일조, 채광, 통풍을 얻게 하고 화재 시 각 건축물 간의 연소방지 및 소방, 재해 시의 피난 등을 용이하게 한다.<sup>221)</sup> 건폐율은 용도지역이나 지구의 성격에 따라 다르게 적용되고, 실질적으로는 도시 내에서 지면이 건물로 덮이지 않고 대기에 노출될 수 있는 비율을 결정한다.<sup>222)</sup>

## 2) 건폐율의 최대한도

건폐율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따르는데(건축법 제55조 본문), 다만, 「건축법」에서 건폐율 기준을 완화하거나 강화하여 규정한 경우에는 그에 따른다(건축법 제55조 단서).

## (3) 용적률 제한

### 1) 의 의

용적률(容積率)은 “대지면적에 대한 연면적의 비율”을 말한다(건축법 제56조). 앞서 설명한 건폐율이 대지를 수평적으로 점유하는 비율을 나타내는 것에 반하여 용적률은 대지를 수직적으로 나타내는 지표로서 건축 바닥면적의 합계를 대지면적으로 나눈 백분율로 표현된다.<sup>223)</sup>

용적률에 대한 제한은 건축물 전체에 대한 획일적인 고도제한을 완화하기 위하여 1960년대 미국에서 처음 도입되었는데, 이를 일본에서 받아들여 1963년 「건축기준법」에 ‘용적지역제(容積地域制)’라는 이름

220) 대판 2001. 2. 9, 98다52988; 대판 1995. 2. 28, 94누12180.

221) 최찬환 외, 앞의 책, 263쪽 참조.

222) 김종보, 앞의 책, 262쪽 참조.

223) 최찬환 외, 앞의 책, 266쪽 참조.

으로 도입하였고 우리나라에서는 1970년 1월 1일 개정 「건축법」(법률 제2188호)을 통하여 도입하였다.<sup>224)</sup> 용적률을 제한하는 것은 지역·지구 등 도시관리수단과 기반시설·도시경관 등을 감안한 입체적인 제어수단으로 한정된 토지를 효율적으로 활용하고, 도시 과밀화를 억제하며 쾌적한 생활환경을 보호하기 위한 것이다.<sup>225)</sup>

## 2) 용적률의 최대한도

용적률의 최대한도는 건폐율의 최대한도의 경우와 마찬가지로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따르는데(건축법 제56조 본문), 다만, 「건축법」에서 용적률 기준을 완화하거나 강화하여 규정한 경우에는 그에 따른다(건축법 제56조 단서).

## (4) 대지의 분할 제한

### 1) 의 의

「건축법」에서는 건축물의 대지가 과소하게 분할되어 건축물이 소규모화하는 것을 막기 위하여 건축물이 있는 대지의 분할을 제한하고 있다.<sup>226)</sup> 한편, 건축물이 없는 대지의 분할은 「측량수로조사 및 지적에 관한 법률」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규율하고 있다.

### 2) 분할제한 기준 면적

건축물이 있는 대지는 다음의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다(건축법 제57조 제1항 및 같은 법 시행령 제80조). 여기서 말하는 ‘건축물이 있는 대지’에는 대

224) 김종보, 앞의 책, 265쪽 및 각주 9번 참조.

225) 윤혁경, 앞의 책, 1-1601쪽 참조.

226) 정태용, 앞의 책, 362쪽 참조.

지를 분할할 당시 허가권자로부터 건축허가를 받아 건축물이 건축될 것이 확실시 되는 대지도 포함된다.<sup>227)</sup>

- 주거지역 : 60제곱미터
- 상업지역 : 150제곱미터
- 공업지역 : 150제곱미터
- 녹지지역 : 200제곱미터
- 기타 지역 : 60제곱미터

### 3) 대지 분할시 지켜야 하는 건축기준

건축물이 있는 대지는 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다(건축법 제57조 제2항). 다만, 이러한 제한은 대지의 면적과 그 대지에 건축하는 건축물의 크기·용적률 등에 관한 제한일 뿐 그 대지 자체의 적법한 원인에 의한 분할과 소유권 이전까지 제한하는 것은 아니라는 게 우리 대법원 판례의 입장이다.<sup>228)</sup>

### 4) 대지 분할 제한의 예외

「건축법」 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우에는 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다(건축법 제57조 제3항).

---

227) 대판 1978. 2. 28, 77누249.

228) 대판 1996. 11. 12, 96누7519; 대판 1992. 12. 8, 92다7542; 대판 1992. 7. 24, 91다38341; 대판 1980. 1. 15, 79다1870 등.

## (5) 맞벽 건축과 연결복도

### 1) 맞벽 건축

#### ① 의 의

맞벽 건축이란 인접한 두 건축물의 벽을 대지경계선으로부터 50센티미터 이내로 하여 건축하는 것을 말한다. 맞벽 건축에는 「건축법」 제 58조(대지 안의 공지) 및 제61조(일조에 의한 높이제한)와 「민법」 제242조(경계선 부근의 건축)의 적용이 배제된다(건축법 제59조 제1항 제1호). 여기서 말하는 맞벽은 방화벽이어야 하고(건축법 시행령 제81조 제3항), 맞벽건축을 할 때 맞벽 대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다(같은 조 제4항).

#### ② 맞벽 건축이 가능한 지역

맞벽 건축이 가능한 지역은 상업지역, 주거지역(건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 한정함), 허가권자가 도시미관 또는 한옥 보전·진흥을 위하여 건축조례로 정하는 구역이다(건축법 시행령 제81조 제1항).

### 2) 연결복도

#### ① 의 의

두 건축물간의 이웃 건축물이 건축주가 합의한 경우 건축물과 건축물 사이에 연결복도를 설치할 수 있는데, 연결복도의 설치에 건축물의 기능을 향상시키며, 건축물 사용자의 편의를 증진시키는 기능을 한다.<sup>229)</sup>

맞벽 건축의 경우와 마찬가지로 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우에도 「건축법」 제58조(대지 안의 공지)

---

229) 윤혁경, 앞의 책, 1-1643쪽 참조.

및 제61조(일조에 의한 높이제한)와 「민법」 제242조(경계선 부근의 건축)의 적용이 배제된다(건축법 제59조 제1항 제2호).

② 연결복도·연결통로 설치 기준

연결복도·연결통로는 다음의 설치 기준을 갖추어야 한다(건축법 시행령 제81조 제5항).

- 주요구조부가 내화구조일 것,
- 마감재료가 불연재료일 것,
- 밀폐된 구조인 경우 벽면적의 10분의 1 이상에 해당하는 면적의 창문을 설치할 것(지하층으로서 환기설비를 설치하는 경우에는 그러하지 아니함),
- 너비 및 높이가 각각 5미터 이하일 것(허가권자가 건축물의 용도나 규모 등을 고려할 때 원활한 통행을 위하여 필요하다고 인정하면 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화하여 적용할 수 있음),
- 건축물과 복도 또는 통로의 연결부분에 방화셔터 또는 방화문을 설치할 것,
- 연결복도가 설치된 대지 면적의 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조에 따른 개발행위의 최대 규모 이하일 것(지구단위계획구역에서는 그러하지 아니함).

연결복도·연결통로를 설치하려면 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다(건축법 시행령 제81조 제6항).<sup>230)</sup>

---

230) 「건축법 시행령」 제81조 제6항에서 연결복도·연결통로 설치 시 건축사 등으로부터 안전에 관한 확인을 받도록 하는 것은 연결복도·연결통로 설치 의무 이외의 건축주에 대한 새로운 의무 부과로 볼 소지가 있는바, 법률적 근거를 마련하는 것이 요구된다.



(6) 높이 제한

1) 높이규제 방식

일반적으로 건축물에 대한 높이 규제는 다음의 표와 같이 ① 절대 높이규제, ② 도로너비에 의한 높이규제, ③ 인동거리에 의한 높이규제, ④ 인접대지경계선에 의한 높이규제, ⑤ 용적률에 의한 높이규제, ⑥ 지구 또는 구역 차원의 높이규제 방식으로 이루어진다.<sup>231)</sup>

규제방식	규제내용
절대높이규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 높이규제 방법 중 가장 오래된 방법으로 건축물의 최고높이를 제한하여 도시의 일정한 지역의 경과, 미관과 스카이라인을 유도하기 위한 규제수단임</li> <li>- 우리나라는 각 지방자치단체의 도시계획조례에 따라 용도지구에서 절대높이제한에 의한 건축물 높이를 제어하고 있는데, 공항지구에서는 최고고도지구를 정하여 규제하고 있고, 도시미관을 위한 역사미관지구 등에서 건축물을 절대높이로 규제하고 있음</li> </ul>
도로너비에 의한 높이규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로사선에 따라 건축물의 높이를 규제하는 것으로 건축물 각 부분의 높이를 전면 도로너비에 따라 제한하는 상대적인 높이규제 방법임</li> <li>- 우리나라의 경우 도로에 의한 사선제한은 건축물의 각 부분의 높이(H)는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리(D)의 1.5배를 초과할 수 없도록 하여 도로에 의한 사선제한으로만 높이를 규제하고 있음</li> </ul>
인동거리에 의한 높이규제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택단지에서 대향하는 건축물 사이의 거리에 따라 건축물의 높이를 규제하는 방법으로 건축물 상호 간 수평거리에 의해 건축물의 높이가 결정되므로 절대높이규제와 비슷한 효과가 나타남</li> </ul>

231) 최찬환 외, 앞의 책, 271쪽 이하 참조.

규제방식	규제내용
	- 동일 대지 내에서 건축물이 대향하게 됨으로써 발생할 수 있는 일조, 통풍, 채광 등을 고려하여 높이를 제한하므로, 일조권, 공간의 개방감, 프라이버시의 확보, 옥외 공간의 활용 등을 목적으로 함
인접대지경계선에 의한 높이규제	- 주거시설에 적용하는 규제방법으로 전용 및 일반 주거 지역에서 일조, 채광, 통풍 등을 위해 규정하고 있음
용적률에 의한 높이규제	- 불규칙한 건축물 높이와 형태를 보완하고 건축물의 바닥면적의 증가를 위해 용적률에 의하여 높이를 규제하는 방법임
지구 또는 구역 차원의 높이규제	- 건축물의 높이를 정하는 원칙을 지역을 하나로 구획하거나 하나된 지역을 또 다른 지역과 구역 등으로 세분화하여 가로구역(Block)을 단위로 집단적으로 규제하는 방법으로 현재 우리나라의 도시계획 제도에서 활용하는 지구단위계획에 의한 높이제어 방식임 - 가로구역을 단위로 하는 높이규제는 지역 또는 구역의 건축물 높이가 일정하게 정해질 수 있는 장점이 있는 반면, 매우 많은 자료의 분석이 있어야만 가로구역에서의 높이규제가 가능하다는 한계가 있음

## 2) 건축법상 높이규제

현행 「건축법」상 높이규제는 ① 가로구역 및 도로사선제한에 따른 높이규제와 ② 일조권 확보를 위한 높이규제 방식으로 행해지고 있다.

### ① 가로구역별 높이제한

현행 「건축법」상 높이제한은 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역(가로구역)을 단위로 건축물의 초고높이를 정하는 것을 원칙으로 한다(제60조 제1항 참조). 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 최고높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다(같은 조 제2항).<sup>232)</sup>

232) 현재 지방자치단체의 건축조례에 의해 가로구역별 건축물의 높이를 정하고 있

가로구역별 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 원칙적으로 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없는바(같은 조 제3항), 이것도 도로사선제한이다. 이 경우에는 해당 구역(Block) 또는 대지를 둘러싸고 있는 도로에 의해 건축물의 높이가 정해진다.<sup>233)</sup>

사선제한이 「건축법」에 규정된 것은 건축물에 의한 도로의 결빙, 통풍을 방해하고, 건축물로 인한 토지의 합리적 이용에 장애가 없도록 하기 위한 것이다.<sup>234)</sup>

## ② 일조권 확보를 위한 높이 제한

법적 관점에서 일조권이란 “햇볕을 쬐 권리”를 말하는 것으로 일조권은 헌법상 환경권의 일종으로 이해할 수 있다.<sup>235)</sup> 일조권 확보를 위한 높이제한은 1971년 12월 31일 「건축법 시행령」에 처음 도입되었고, 적용영역을 주거지역에 한정하면서 7미터라는 절대고(絶對高) 개념을 채택했다. 이 후 1972년 개정 「건축법」에 상향 규정되었는데, 당시에는 인접대지경계선까지 일정거리를 띄우도록 하였다.<sup>236)</sup> 「건축법」에서 ‘일조’라는 단어를 명시적으로 사용한 것은 1976년이고, 1980년대에 들어서는 정북방향의 일정거리를 띄우는 형식의 일조규정이 현재와 유사한 형태로 완성되었다.<sup>237)</sup>

현행 「건축법」상 일조가 요구되는 지역은 주거지역이며, 특히 전용 주거지역과 일반주거지역에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의

---

는 도시는 서울특별시와 부산광역시 등 일부 광역도시권에서만 찾아 볼 수 있다고 한다. 최찬환 외, 앞의 책, 277쪽 참조.

233) 최찬환 외, 앞의 책, 277-278쪽 참조.

234) 김종보, 앞의 책, 97쪽 참조.

235) 김종보, 앞의 책, 99쪽 참조.

236) 1976년 4월 16일 「건축법」 개정시 ‘일조권’이라는 용어를 처음 사용했는데, 1991년 5월 31일 「건축법」 전부 개정시 ‘일조권’ 대신 ‘일조’라는 용어를 사용하였다. 정태용, 앞의 책, 367쪽 및 각주 11 참조.

237) 윤혁경, 앞의 책, 1-1672쪽; 김종보, 앞의 책, 103쪽 참조.

확보를 위하여 정북방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 높이가 9미터 이하인 부분의 경우 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상, 높이가 9미터를 초과하는 부분의 경우 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어야 한다(건축법 제61조 제1항 및 같은 법 시행령 제86조 제1항 제2호 및 제3호). 다만, 다음의 경우에는 건축물의 높이를 정남방향의 인접대지경계선으로부터의 거리에 따라 띄어서 건축할 수 있다(건축법 제61조 제2항).

- 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
- 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우
- 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
- 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우
- 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
- 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

「건축법」에서는 공동주택의 경우(인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우와 하나이 대지에 두 동 이상을 건축하는 경우)에는 일반 건축물보다 일조권에 대한 규제를 강화하고

있다. 즉 공동주택(일반상업지역 및 중심상업지역에 건축하는 것은 제외함)은 정북방향의 대지경계선으로부터 일정거리를 띄어야 하는 외에 같은 법 시행령 제86조 제2항으로 정하는 기준을 충족하여야 한다.

2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 소형 건축물의 경우에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 「건축법」상 일조 규정의 적용을 배제할 수 있다(건축법 제61조 제4항).

### 3. 건축기준 적용의 특례

「건축법」에서는 건축기준 적용의 특례(건축허가요건을 완화하기 위한 사항)에 관한 사항으로 건축기준의 완화적용, 기존건축물 등에 대한 특례, 공동주택의 리모델링에 대비한 특례, 다른 법률의 적용 배제, 공개공지 및 공개공간, 맞벽건축에 대한 특례, 도로예정지에 설치하는 건축물 및 공작물에 관한 특례, 특별건축구역 등을 규정하고 있다. 이들 특례 중 건축기준의 완화적용, 기존건축물 등에 대한 특례, 공동주택의 리모델링에 대비한 특례, 다른 법률의 적용 배제, 도로예정지에 설치하는 건축물 및 공작물에 관한 특례는 제2절 ‘건축법의 적용을 위한 총칙적 사항’에서 검토하였고, 공개공지 및 공개공간은 제4절 건축물의 위험방지를 위한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항 중 1. 개별 건축물에 관한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항에서, 맞벽건축에 대한 특례는 같은 절 2. 건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가요건(건축기준)에 관한 사항에서 검토하였으므로 여기서는 검토를 생략하고, 이하에서는 특별건축구역·특별가로구역에 관해서만 살펴보고자 한다.

## (1) 특별건축구역

### 1) 의 의

특별건축구역이란 “조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 「건축법」 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 지정하는 구역”을 말한다(건축법 제2조 제1항 제18호). 특별건축구역제도는 건축물에 대한 디자인을 강요하고 건축사의 창의적인 아이디어를 구현하기 위한 것으로서 건축경찰법적 성격을 갖지 아니한다.<sup>238)</sup>

### 2) 특별건축구역의 지정

국토교통부장관 또는 시·도지사는 도시나 지역의 일부가 특별건축구역으로 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우에는 특별건축구역을 지정할 수 있다(건축법 제69조 제1항).

종전에는 특별건축구역은 국토교통부장관만이 지정할 수 있는데, 2014년 1월 14일 개정 「건축법」(법률 제12246호)에서 그 지정권자를 시·도지사로 확대하였다.<sup>239)</sup>

국토교통부장관이 특별건축구역을 지정할 수 있는 경우는 ① 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역, ② 관계 법령에 따른 국가정책사업으로서 대통령령으로 정하는 사업구역이고(건축법 제69조 제1항 제1호), 시·도지사가 특별건축구역을 지정할 수 있는 경우는 ① 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역, ② 관계 법령에 따른 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 대통령

238) 김종보, 앞의 책, 9쪽 각주 4번; 윤혁경, 앞의 책, 1-2004쪽 참조.

239) 이 조항은 2014년 10월 15일자로 시행되었다.

령으로 정하는 사업구역, ③ 그 밖에 대통령령으로 정하는 도시 또는 지역의 사업구역(같은 항 제2호)이다. 다만, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역, 「자연공원법」에 따른 자연공원, 「도로법」에 따른 접도구역, 「산지관리법」에 따른 보전산지, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역은 특별건축구역으로 지정할 수 없다(건축법 제69조 제2항).

### 3) 특별건축구역에서 관계 법령의 특례 적용

특별건축구역에서의 관계 법령의 특례 적용 사항은 다음과 같다(건축법 제73조).

- 특별건축구역에 건축하는 건축물에 대해서는 「건축법」 제42조, 제55조, 제58조, 제60조 및 제61조, 「주택법」 제21조 등 대통령령으로 정하는 규정을 적용하지 아니할 수 있다.
- 특별건축구역에 건축하는 건축물이 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조부터 제53조까지, 제62조 및 제64조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 해당할 때에는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 것으로 지방건축위원회가 인정하는 경우에만 해당 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.
- 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조와 제11조에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 대통령령으로 정하는 절차·심의방법 등에 따라 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다.

이상과 같이 특별건축구역에서 관계법령의 특례가 적용될 수 있는 건축물은 ① 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물, ② 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정

하는 공공기관이 건축하는 건축물, ③ 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도·규모의 건축물로서 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 위하여 특례 적용이 필요하다고 허가권자가 인정하는 건축물이다(건축법 제70조).

#### 4) 특별건축구역에서 건축주 등 및 허가권자 등의 의무

「건축법」은 특별건축구역에서 건축물의 건축은 이 법 및 관련 법령에 따른 특례사항이 많이 적용되므로 일반 건축물과는 달리 유지·관리될 수 있도록 건축주 등에 대하여 유지·관리에 관한 의무를 부과하고 있고,<sup>240)</sup> 허가권자 등에게도 특별건축구역의 건축물의 개선 등을 위한 노력의무를 부과하고 있다.

먼저 특별건축구역에서 건축기준 등의 적용 특례사항을 적용하여 건축허가를 받은 건축물의 공사감리자, 시공자, 건축주, 소유자 및 관리자는 시공 중이거나 건축물의 사용승인 이후에도 당초 허가를 받은 건축물의 형태, 재료, 색채 등이 원형을 유지하도록 필요한 조치를 하여야 하고(건축법 제75조 제1항), 특히 같은 법 제72조 제6항에 따라 모니터링 대상으로 지정된 건축물의 경우에는 모든 건축 과정 및 평가에 대한 모니터링보고서를 사용승인 시 허가권자에게 제출하여야 하며, 사용승인일부터 10년까지 정기적으로 건축물의 유지·관리에 대한 모니터링보고서를 허가권자에게 제출하여야 한다(건축법 제75조 제2항).

다음으로 허가권자는 특별건축구역의 건축물에 대하여 설계자의 창의성·심미성 등의 발휘와 제도개선·기술발전 등이 유도될 수 있도록 노력하여야 하고(건축법 제76조 제1항), 허가권자는 같은 법 제75조 제2항에 따른 특별건축구역 건축물의 모니터링보고서를 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사에게 제출하여야 하며, 국토교통

---

240) 최찬환 외, 앞의 책, 252쪽 참조.



부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사는 해당 모니터링보고서와 같은 법 제77조에 따른 검사 및 모니터링 결과 등을 분석하여 필요한 경우 이 법 또는 관계 법령의 제도개선을 위하여 노력하여야 한다(같은 법 제76조 제2항).

## (2) 특별가로구역

### 1) 의 의

특별가로구역이란 “조화로운 도시경관의 창출·가로경관의 통일성 등을 도모하기 위하여 미관지구에서 도로에 접한 대지의 일정 구역을 「건축법」 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 할 수 있도록 특별히 지정하는 구역”을 말한다. 2014년 1월 14일 개정 「건축법」(법률 제12246호)에서는 조화로운 도시경관이 조성될 수 있도록 ‘특별가로구역’에 관한 특례를 신설하였다.<sup>241)</sup> 신설된 특별건축구역제도는 「건축법」상의 규제를 완화하기 위한 수단이자<sup>242)</sup> 건축물에 대한 경관적 요소를 강요하기 위한 것으로서 건축경찰법적 성격을 갖지 아니한다고 할 것이다.

### 2) 특별가로구역의 지정

국토교통부장관 및 허가권자는 도로에 인접한 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관의 창출을 위하여 「건축법」 및 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화하여 적용할 수 있도록 미관지구에서 대통령령으로 정하는 도로에 접한 대지의 일정 구역을 특별가로구역으로 지정할 수 있다(건축법 제77조의2).

241) 특별가로구역에 관한 특례는 2014년 10월 15일자로 시행되었다.

242) 安本典夫, 前掲書, 117頁 參照.

### 3) 특별가로구역의 관리 및 관계법령의 특례 적용

국토교통부장관 및 허가권자는 특별가로구역을 효율적으로 관리하기 위하여 특별가로구역 지정 내용을 작성하여 관리하여야 한다(건축법 제77조의3 제1항).

특별가로구역의 변경절차 및 해제, 특별가로구역 내 건축물에 관한 건축기준의 적용 등에 관하여는 「건축법」 제71조 제7항·제8항(각 호 외의 부분 후단은 제외함), 제72조제1항부터 제5항까지, 제73조제1항·제2항, 제75조제1항 및 제77조제1항을 준용한다(같은 법 제77조의3 제2항).

## 제 5 절 건축법의 실효성 확보에 필요한 사항

「건축법」상 의무위반에 대하여 현행 「건축법」은 건축허가·승인의 취소·시정명령, 이행강제금, 과태료·행정형벌 등의 부과, 기존 건축물에 대한 시정명령 등 다양한 제재수단을 마련하여 그 실효성을 확보하고 있다. 이들 중 건축허가·승인의 취소·시정명령, 이행강제금, 기존 건축물에 대한 시정명령 등은 행정적 제재라고 할 수 있는 것에 반하여 과태료·행정형벌은 형사적 제재라 할 수 있다.

### 1. 건축허가·승인의 취소, 시정명령

허가권자는 대지 또는 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되면 건축허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주 등에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 건축물의 철거<sup>243)</sup>·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등의 조치를 명할 수 있다(건축법 제79조 제1항).

243) 건축물의 철거명령은 법령이 정하는 허가요건에 반하는 건축물에 대하여 그 책임자에게 자진해서 철거할 것을 명하는 행정처분으로서, 대물적 성격을 강하게 갖는다. 김종보, 앞의 책, 177~178쪽 참조.

「건축법」 위반 건축물에 대해 건축주 명의를 갖는 자가 실제 건축주가 아니라고 하더라도, 「건축법」 제79조 제1항에 의한 시정명령의 상대방이 되는 건축주에 해당하는지 여부와 관련하여 우리 대법원 판례는 “건축법의 관계 규정상 건축허가 혹은 건축신고시 관할 행정청에 명의로 건축주가 실제 건축주인지 여부에 관한 실질적 심사권이 있다고 보기 어렵고, 또 명목상 건축주라도 그것이 명의대여라면, 당해 위반 건축물에 대한 직접 원인행위자는 아니라 하더라도 명의대여자로서 책임을 부담하여야 하는 점, 만약 이와 같이 보지 않을 경우 건축주는 자신이 명목상 건축주에 불과하다고 주장하여 책임회피의 수단으로 악용할 가능성이 있고, 또 건축주 명의대여가 조장되어 행정법 관계를 불명확하게 하고 법적 안정성을 저해하는 요소로 작용할 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 위반 건축물에 대해 건축주 명의를 갖는 자는 명의가 도용되었다는 등의 특별한 사정이 있지 않은 한 건축법 제79조 제1항의 건축주에 해당한다”<sup>244)</sup>고 판시하고 있다.

허가권자가 시정명령을 하는 경우에는 위반건축물이나 대지에 위반 건축물표지를 하여야 하며, 건축물대장에 위반내용을 기재하여야 한다(건축법 제79조 제4항).

## 2. 이행강제금

### (1) 의 의

허가권자는 「건축법」상 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기간을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 이행강제금(Zwangsgeld)을 부과할 수 있다(건축법 제80조제1항 본문).

244) 대판 2010.10.14. 선고 2010두13340 판결.

이행강제금은 비대체적 작위의무·부작위의무를 강제하기 위하여 일정 기한까지 이행하지 아니하면 금전적 부담을 과한다는 뜻을 미리 계고하여 의무자에게 심리적 압박을 가함으로써 의무이행을 간접적으로 강제하는 수단으로서,<sup>245)</sup> 1991년 「건축법」에 최초로 도입된 이래 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조의2, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제124조의2, 「농지법」 제62조 등 다수의 법령에 도입되어 있다.

「건축법」상 이행강제금이 도입되기 전에는 비대체적 작위의무 또는 부작위의무의 이행을 확보하기 위하여 형사처벌 또는 과태료처분 등이 활용되었으나, 「건축법」 위반에 대하여 형사처벌이나 과태료 부과 이후에도 위반행위가 시정되지 않는 경우에는 일사부재리(一事不再理)의 원칙에 따라 다시 형사처벌 또는 과태료를 부과할 수 없으므로 위법건축물이 그대로 존치되는 상황이 발생하게 되는바, 이러한 문제를 해결하고자 1991년 개정 「건축법」에서는 이행강제금제도를 도입한 것이다.<sup>246)</sup> 즉 개정 전의 구 「건축법」(1991. 5. 13. 법률 제4381호로 개정되기 전의 것) 제56조의2 제1항에 따르면 시정명령의 불이행을 이유로 과태료를 부과하도록 규정하고 있었는데, 과태료는 행정질서벌로서 과거의 행정법상 의무위반사실에 대한 제재수단의 의미가 강한 것으로 이를 반복적으로 부과할 수 없고, 따라서 위법건축물에 대한 시정명령 불이행에 대하여 과태료를 부과하더라도 위법건축물은 그대로 방치되는 결과가 발생하므로 위법건축물의 시정을 위하여 시정명령 이행확보수단으로 이행강제금제도가 도입된 것이다.<sup>247)</sup>

245) 김연태, 이행강제금 부과 요건과 한계에 관한 고찰, 고려법학 제70호, 고려대학교 법학연구소, 2013, 157쪽 참조

246) 정태용, 앞의 책, 408쪽; 김연태, 앞의 논문, 158쪽 참조.

247) 김연태, 앞의 논문, 159쪽 참조.

## (2) 부과사유 및 금액

「건축법」상 이행강제금을 부과할 수 있는 사유는 크게 ① 건폐율이나 용적율을 초과한 경우, ② 건축허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축한 경우,<sup>248)</sup> ③ 그 밖에 건축법을 위반한 경우로 나눌 수 있다. ①과 ②의 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을, ③의 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다(건축법 제80조 제1항 각 호).

또한 다음과 같은 경우에는 위의 금액의 1/2의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다(건축법 제80조 제1항 단서).

- 연면적 85제곱미터 이하의 주거용 건축물
- 주거용건축물로서 다음에 해당하는 경우
  - 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우
  - 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우
  - 「건축법」 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우

248) 이행강제금 부과 근거 규정인 건축법 제80조 제1항 제1호는 “건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하”의 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있는바, 건축법이 이와 같이 건축물이 신고하지 않고 건축된 경우에도 이행강제금을 부과할 수 있도록 규정하고 있는 점에 비추어 보면, 건축법상의 이행강제금은 허가 대상 건축물뿐만 아니라 신고 대상 건축물에 대해서도 부과할 수 있다. 대판 2013. 1. 24, 2011두10164.

- 「건축법」 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이가 제한을 위반한 경우
- 그 밖에 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(건축법 시행령 별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지 및 제13호에 해당하는 경우는 제외함)로서 건축조례로 정하는 경우

허가권자는 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다(건축법 제80조 제5항).

### (3) 부과횟수

이행강제금은 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 부과할 수 있다. 다만, 「건축법」 제80조 제1항 단서에 해당하는 이행강제금 감경 주거용건축물에 대하여는 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다(건축법 제80조 제4항).

이행강제금은 형벌로서의 성격을 가지지 않으므로 형벌 또는 과태료와 병과하여 부과할 수 있고, 의무가 이행될 때까지 반복적으로, 순차적으로 액수를 증액하여 부과할 수 있다.<sup>249)</sup> 또한 이행강제금의 부과에도 불구하고 의무가 이행되지 않았다면 이미 부과된 이행강제금이 징수되지 아니하였더라도 이행강제금을 반복하여 부과할 수 있다.<sup>250)</sup> 이행강제금의 핵심은 이행강제금의 징수에 있지 아니하고 심리적 압박을 통하여 의무의 이행을 강제하는 데 있기 때문이다.<sup>251)</sup>

249) 김연태, 앞의 논문, 173쪽 참조.

250) 김연태, 앞의 논문, 173쪽 참조.

251) 김연태, 앞의 논문, 173~174쪽 참조.

#### (4) 부과절차

허가권자가 이행강제금을 부과하려면 미리 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 문서로써 계고(戒告)하여야 하고(건축법 제80조 제2항), 이행강제금을 부과하는 경우에는 문서로서 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝혀야 한다(같은 조 제3항).

### 3. 과태료·행정형벌

허가권자는 「건축법」 제106조부터 제111조까지에 따라 법 위반행위에 대하여 행정형벌을 부과하거나 같은 법 제113조에 따라 과태료(행정질서벌)를 부과할 수 있다. 행정형벌과 과태료는 모두 과거의 행정법상 의무 위반에 대하여 제재를 가하는 것을 직접 목적으로 하는 것으로서 우리나라의 최근의 입법례 및 관례에 따르면 행정형벌은 행정 목적을 직접 침해하는 행위에 한정되는 데 반하여, 과태료는 ① 행정 목적을 직접 침해하는 행위라 하더라도 그 침해의 정도가 비교적 경미하여 과태료로써 충분히 그 제재목적 달성할 수 있는 행위와 ② 행정 목적을 간접적으로 침해하는 행위를 대상으로 하는 것으로 이해되고 있다. 「건축법」에서도 대체로 각종 보고·신고·자료제출의무 위반에 대해서는 과태료로, 공사의 부실에 따른 건축물의 손괴 등으로 공중에 대하여 위험을 발생하게 한 경우, 무허가건축 등에 대해서는 행정형벌로 제재하고 있다.

## 4. 기존 건축물에 대한 조치

### (1) 시정명령

허가권자는 기존 건축물이 국가보안상 이유가 있거나 「건축법」 제4장 (건축물의 대지와 도로)을 위반하여 다음의 어느 하나에 해당하면 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등의 조치를 명할 수 있다(건축법 제81조제1항).

- 지방건축위원회의 심의 결과 도로 등 공공시설에 장애가 된다고 판정된 건축물
- 허가권자가 지방건축위원회의 심의를 거쳐 붕괴되거나 쓰러질 우려가 있어 다중에게 피해를 줄 우려가 크다고 인정하는 건축물
- 군사작전구역에 있는 건축물로서 국가안보상 필요하여 국방부장관이 요청하는 건축물

다만, 이상과 같은 사유에 의한 기존 건축물에 대한 시정명령을 발할 때에는 정당한 보상을 하여야 한다(제81조 제3항).

### (2) 개축·수선 요구

허가권자는 미관지구 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항 제1호에 따른 경관지구 안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정하면 건축위원회의 의견을 들어 개축이나 수선을 하게 할 수 있다(건축법 제81조 제2항).

### (3) 안전점검

허가권자가 위해의 우려가 있다고 인정하여 지정하는 건축물의 건축주등은 건축사협회나 전문기관으로 하여금 건축물의 구조 안전 여



부를 조사하게 하고 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다(건축법 제81조 제4항). 「건축법」에서는 허가권자는 조사결과에 따라 필요하다고 인정하면 해당 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 등의 조치를 명할 수 있도록 하여 기존 건축물의 안전성 확보를 도모하고 있다.

## 제 6 절 기 타

### 1. 건축협정

#### (1) 의 의

지역의 환경을 보존하고 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하기 위하여 토지·건축물의 소유권자, 지상권자 등이 지역 독자적인 규칙을 만들고 이에 대해서 행정청이 인가를 함으로써 대세적 효력을 부여하는 것이 건축협정제도이다.<sup>252)</sup> 우리나라에서 건축협정은 2014년 1월 14일 「건축법」 개정(법률 제12246호)을 통하여 법제화되었는데, 민사 계약과 비교할 때 ① 건축협정조례의 존재를 전제로 비로소 체결이 가능하다는 점, ② 협정체결절차를 통해서 투명성과 참가를 중시한다는 점, ③ 건축협정인가권자의 인가를 조건으로 하여 계약체결자(건축협정 체결 후 건축협정 구역 내의 토지의 소유자 등이 된 자)의 범위를 넘는 제3자효가 인정된다는 점, ④ 건축협정은 서면(건축협정서)으로 체결되어야 한다는 점 등에서 특색을 가지고 있지만, 그 법적 성격은 민사협정으로 보는 것이 다수의 입장이다.<sup>253)254)</sup>

252) 安本典夫, 前掲書, 135頁 參照.

253) 大橋洋一, 都市空間制御の法理論, 有斐閣, 2008, 119頁 參照. 예를 들어 島田信次 = 關哲夫, 建築基準法體系, 酒井書房, 1985, 365頁에서는 사법상의 계약으로 보고 있고, 협정위반은 민사재판에 의해 시정된다고 설명하고 있다.

254) 逐條解説 建築基準法編輯委員會 編著, 逐條解説 建築基準法, ぎょうせい, 2013, 1063頁 參照.

## (2) 건축협정의 체결

토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등(이하 “소유자 등”이라 한다)은 전원의 합의로 ① 지구단위계획구역, ② 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 지정·고시된 정비구역, ③ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역, ④ 그 밖에 건축협정인가권자(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장)가 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있다(건축법 제77조의4 제1항).

건축협정은 위의 ①부터 ④까지의 구역 또는 지역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 체결 가능하다(같은 조 제2항).

건축협정을 체결하는 경우에는 ① 「건축법」 및 관계 법령, ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 「건축법」에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 위반해서는 아니 된다(건축법 제77조의4 제3항).

건축협정에는 ① 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항과 ② 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관한 사항을 포함하여야 한다(같은 조 제4항).

소유자 등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성해야 하는데, 건축협정서에는 ① 건축협정의 명칭, ② 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위, ③ 건축협정의 목적, ④ 건축협정의 내용, ⑤ 건축협정 체결자의 성명, 주소 및 생년월일, ⑥ 건축협정운영회<sup>255)</sup>가 구성

255) 건축협정체결자는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 건축협정회를 설립할 수 있는바, 건축협정운영회를 설립하려면 원칙적으로 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 건축협정인가권자에게 신고하여야 한다(건축법 제77조의5).

되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일, ⑦ 건축협정의 유효기간, ⑧ 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항, ⑨ 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항이 명시되어야 한다(같은 조 제5항).

### (3) 건축협정의 인가

건축협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우에는 건축협정체결 대상 토지면적의 과반이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다(건축법 제77조의6 제1항 전단·제2항 전단).

건축협정인가를 하기 전에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 하고, 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다(건축법 제77조의6 제1항 후단·제2항 후단).

### (4) 경관협정과의 관계

건축협정을 체결할 때 「경관법」에 따른 경관협정을 함께 체결하려는 경우에는 건축협정 인가 신청 시 「경관법」에 관한 사항을 반영하여 신청할 수 있고, 건축협정인가권자가 건축협정에 대한 인가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 하는 때에 경관위원회와 공동으로 하는 심의를 거쳐 건축협정의 인가를 한 경우에는 「경관법」에 따른 경관협정의 인가를 받은 것으로 의제된다(건축법 제77조의12).

### (5) 건축협정의 특례

건축협정을 체결하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 건축허가를 신청할 수 있는 특례가 인정되고(건축법 제77조의13 제1항), 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서는 ① 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조정, 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계, 제53조에 따른 지하층의 설치, ② 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치에 관한 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 특례가 인정된다(건축법 제77조의13 제3항).

또한 건축협정이 인가된 경우에는 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 최소면적 이하라도 분할이 가능하고(건축법 제57조 제3항), 건축협정의 인가를 받은 대지의 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다(건축법 제60조 제3항 단서).

### (6) 건축협정의 폐지

건축협정은 건축협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받으면 폐지할 수 있다(건축법 제77조의9).

## 2. 건축분쟁조정

### (1) 의 의

건축물을 건축하는 과정에서 분쟁이 발생하는 경우 허가 부서에 민원을 제기하거나 민사소송을 통하여 분쟁을 해결하는데, 행정기관은 민원 처리에 상당한 시간과 인력을 낭비하게 되고, 민사소송 역시 많은

시간과 비용 부담을 가져 온다.<sup>256)</sup> 이와 같은 문제를 해결하고자 「건축법」에서는 국토교통부에 설치하는 건축위원회에 건축분쟁전문위원회를 설치하여 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조 등 건축 관련 분쟁을 조정·재정하도록 하고 있다.

일반적으로 조정(調停, Mediation, Intervention, Interposition)은 대립하는 분쟁 당사자들 사이에서 제3자가 그들 사이의 분쟁을 해결하기 위한 대안을 제시하여 양당사자에게 승낙을 권고하고 당사자가 자유의사로 이를 받아들이는 방식으로 이루어지는 대체적 분쟁해결제도(Alternative Dispute Resolution; ADR)를 말한다.<sup>257)</sup> 조정은 외부에 있는 중립적인 당사자가 분쟁을 해결하는 데 도움을 주어 결국 양당사자에게 만족할 만한 협상을 가져오도록 하는 데 기여하는 문제해결적 협상과정이라 할 수 있는데, 법관이나 중재인과는 달리 조정인은 당사자 사이에서의 분쟁에 대하여 결정한 권한이 없지만, 그 대신 양당사자 사이의 쟁점을 해결하도록 도와주는 권한은 가지고 있다.<sup>258)</sup> 소송제기에 따르는 비용, 지연, 비효율성 이 양당사자로 하여금 조정이라는 제도를 이용하게 만드는데, 특히 다층적 복수의 이해관계가 있는 자들 간의 분쟁에서 조정을 통한 해결이 소송을 통한 해결보다 바람직한 것으로 평가되고 있다.<sup>259)</sup>

그리고 재정(裁定)은 제3자인 재정위원회가 서로 대립하는 분쟁당사자 사이의 분쟁에 대하여 사실조사 및 심문 등의 절차를 거친 다음

256) 윤혁경, 앞의 책, 1-2205쪽 참조.

257) D. Spencer/M. Brogan, *Mediation Law and Practice*, Cambridge University Press, Cambridge, 2006, p. 9; St. Breidenbach, *Mediation : Struktur, Chancen und Risiken von Vermittlung im Konflikt*, Köln 1995, S. 4; 김용섭, 행정법상 분쟁해결수단으로서의 조정, 저스티스 제81권, 한국법학원, 2004, 10쪽; 최승필, 행정법상 재판외분쟁해결제도(ADR)에 대한 고찰 - 조정(調停)제도를 중심으로 -, 공법학연구 제11권 제1호, 한국비교공법학회, 2010, 333쪽; 홍준형, 대체적 분쟁해결제도(ADR), 홍준형 편저, 공공갈등의 관리, 과제와 해법, 법문사, 2008, 156쪽; 이세정 외, 재판 외 분쟁해결제도(ADR) 및 관련 법안, 경제인문사회연구회, 2011. 12, 31쪽 등 참조.

258) 이세정 외, 앞의 보고서, 31쪽 참조.

259) 김용섭, 앞의 논문, 10쪽; 이세정 외, 앞의 보고서, 31쪽 참조.

법률적 판단인 재정결정을 통하여 분쟁을 해결하는 준사법절차로 이해된다.<sup>260)</sup> 조정의 경우에는 조정인이나 조정위원회에 결정 권능이 없는 반면, 재정의 경우에는 재정위원회에서 일방적으로 결정을 내릴 수 있다는 점에 차이가 있다.<sup>261)</sup> 「건축법」 외에 현행법상 재정제도를 채택하고 있는 입법례로는 「전기사업법」, 「환경분쟁조정법」 등이 있다.

## (2) 건축분쟁조정등의 설치

건축등과 관련된 ① 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민 간의 분쟁, ② 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁, ③ 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁, ④ 건축관계자 간의 분쟁, ⑤ 인근주민 간의 분쟁, ⑥ 관계전문기술자 간의 분쟁 등을 조정 및 재정(이하 “조정 등”이라 한다)하기 위하여 국토교통부에 건축분쟁전문위원회를 두고 있다(건축법 제88조 제1항).

종전에는 건축 관련 분쟁의 조정 등을 시·도 및 시·군·구에 ‘건축분쟁조정위원회’를 설치하여 처리하도록 하다가 2009년 4월 1일 「건축법」 개정(법률 제9594호)으로 건축분쟁조정위원회를 폐지하여 건축위원회로 통합하되, 필요한 경우 중앙건축위원회 및 지방건축위원회에 각각 중앙건축분쟁전문위원회 및 지방건축분쟁전문위원회를 둘 수 있도록 하던 것을 2014년 5월 28일 「건축법」 개정(법률 제12701호)으로 건축 민원 행정에 대한 국민 만족도 제고와 건축 분쟁의 원활한 조정을 위하여 지방자치단체 소관 건축위원회에 ‘건축민원전문위원회’를 두어 질의민원을 심의하도록 하며, 국토교통부 소관 건축위원회에는 ‘건축분쟁전문위원회’를 두어 분쟁민원의 심의·조정을 담당하도록 하였다.

260) 김홍균, 환경법상의 환경책임제도, 법조 제532호, 2001, 100쪽; 이세정 외, 앞의 보고서, 32쪽 참조.

261) 김용섭, 앞의 논문, 15쪽; 이세정 외, 앞의 보고서, 32쪽 참조.

### (3) 건축분쟁조정 신청

건축분쟁조정을 신청하려면 건축분쟁조정위원회에 조정 등 신청서를 제출하여야 한다(건축법 제92조 제1항). 건축분쟁조정위원회는 원칙적으로 당사자의 조정신청을 받으면 60일 이내에, 재정신청을 받으면 120일 이내에 절차를 마쳐야 한다(같은 조 제3항 본문). 종전에 조정신청의 경우 90일 이내, 재정신청의 경우 180일 이내로 하던 것을 해서 「건축법」 개정(법률 제12701호)으로 각각의 처리 기간을 30일, 60일 단축하였다.

조정은 3명의 위원으로 구성되는 조정위원회에서 하고, 재정은 5명의 위원으로 구성되는 재정위원회에서 한다(건축법 제94조 제1항).

분쟁의 조정 등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용은 원칙적으로 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 부담하나, 당사자 간에 비용부담에 대하여 합의가 되지 아니하면 조정위원회나 재정위원회에서 부담비율을 정한다(건축법 제102조 제1항).

### (4) 조정의 효력

당사자가 건축분쟁조정위원회가 제시한 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인하면 당사자 간에 조정서와 동일한 내용의 합의가 성립된 것으로 간주되고(건축법 제96조 제4항), 재정위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 건축물의 건축등의 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 아니하거나 그 소송이 철회되면 당사자 간에 재정 내용과 동일한 합의가 성립된 것으로 간주된다(건축법 제99조).

## 제 4 장 주요 외국의 건축법 체계

### 제 1 절 미 국

#### 1. 건축 관련 법령 체계

미국에서는 개별 건축물에 관한 사항을 규정하는 연방 차원의 법률은 존재하지 않고, 연방정부는 민간 전문기관이 제작한 공공의 건강과 안전의 보호에 적합한 건축물의 건축과 관련된 기준들을 법전화한 것을 승인하고 각 주 및 시 정부가 이들 법전 중 적합한 법전을 채택하거나 자체 법전을 마련하여 적용하고 있다.<sup>262)</sup> 즉 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 기능을 보장하기 위한 기준들이 코드화되어 각 주 및 시 차원의 「건축법전」(Building Code)에 반영되어 있다.<sup>263)</sup> 이에 따라 건축물의 안전 등 개별 건축물의 최소 성능을 위한 기준의 전문성을 보장할 수 있고, 국내외 건설 환경 변화 및 사회적 요구에 따라 건축물의 성능 및 안전 기준을 비교적 용이하게 변경할 수 있으며 관련 법령을 비교적 쉽게 개정할 수 있다.<sup>264)</sup>

미국 건축법령의 대부분은 건축물의 건축 시 최소한의 안전 보장, 건축물 사용자의 화재 및 건축물의 붕괴로부터의 보호, 건강·위생 조건의 보장, 에너지 절감 등을 목적으로 하고 있다.<sup>265)</sup>

미국에서 시행하고 있는 건축법령 중 3분의 2 이상은 다음과 같은 3개의 모델 법전을 기초로 하고 있다.<sup>266)</sup>

- 기본건축법전(Basic Building Code) : 건축공무원·법전담당자 국제연맹(BOCA)에서 발간(미국 중서부와 동부를 대표함). 1958년 최초로

262) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 74쪽 참조.

263) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 58쪽 참조.

264) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 74쪽 참조.

265) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 71쪽 참조.

266) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 71쪽 이하 참조.



발간되어 1987년 국가건축법전(National Building Code)이라는 새로운 이름으로 발간되었으며 매년 개정이 이루어짐.

- 통일건축법전(Uniform Building Code) : 국제건축공무원회의(ICBO)에서 1927년 최초로 발간(미국 서부를 대표함)
- 남부표준건축법전(the Southern Standard Building Code) : 남부건축법전회의(SBCC)에서 발간

특히 미국의 각 지역(동/서/중서/남부 지역)에 따라 다르게 적용되던 건축기준을 통합하기 위하여 미 연방정부가 1994년에 설립한 비영리 단체인 국제법전위원회(International Code Council; ICC)가 1997년에 제정한<sup>267)</sup> 통일건축법전을 국제건축법전(International Building Code)으로 명명하여 국제표준으로 제정하려는 움직임을 나타내고 있다.<sup>268)</sup>

기존의 남부지역(Southern Building Code Congress International)에서 제정한 표준건축법전(the Standard Building Code), 동부지역(Building Officials Code Administrators International)에서 제정한 BOCA 국가건축법전(National Building Code), 서부/중서부 지역(International Conference of Building Officials)에서 제정한 통일건축법전(Uniform Building Code)은 지역의 다양성 확보 측면에서는 장점이 있으나 지역별 편차가 크다는 단점이 있었다.<sup>269)</sup>

이에 국제법전위원회(ICC)가 주거 및 상업적 건축물의 건축에 이용되는 통합된 코드와 기준으로서 국제건축법전을 제정하게 된 것이다.<sup>270)</sup>

---

267) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 60쪽 참조.

268) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 71쪽 이하 참조.

269) THE MAYOR'S ADVISORY COMMISSION, Report on the Adoption of a Model Building Code, NYC Buildings, <<http://www.mzarchitects.com/wp-content/uploads/2012/04/ibc.pdf>>; 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 60쪽 참조.

270) THE MAYOR'S ADVISORY COMMISSION, Report on the Adoption of a Model Building Code, NYC Buildings, <<http://www.mzarchitects.com/wp-content/uploads/2012/04/ibc.pdf>>; 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 60쪽 참조.

국제건축법전은 최신의 현대적인 건축법전 제정을 염두에 둔 것으로서 디자인과 성능이 강조된 다양한 조건을 통하여 건축시스템을 설치하는 데 초점을 맞추고 있다.<sup>271)</sup> 건축, 설비, 기계 등의 법전을 통합한 건설법(Construction Code)으로서 국제건축법전을 채택하는 주 정부가 늘어나고 있고, 법전의 업데이트 주기에 따라 변화된 기술과 정책의 반영 주기가 빨라지고 있다.<sup>272)</sup>

한편, 미국 각 지방 정부의 공통적 건축 관련 법령은 크게 ① 도시 계획에 관한 사항을 규율하는 Zoning, 분할 규제(Subdivision Control), 역사 보존에 관한 법률(Landmark Law), ② 개별 건축의 성능을 규제하는 건축법령(Building Code), ③ 건축서비스 관련 용역의 발주와 공공계약을 규율하는 공공계약에 관한 법령, ④ 건축사 면허 및 업무에 관한 법령으로 나눌 수 있다.<sup>273)</sup>

최근 미국의 건축 관련 법제는 국내외적 여건 변화에 대응하여 에너지 벤치마킹 법(Energy Benchmarking Law) 등 새로운 법령을 제정하고 건축물의 분류 체계의 도입, 초고층 건축물의 피난 안전, 구조 및 방재에 관한 규제 강화 등 건축물의 구조성능 기준을 강화하려는 경향을 나타내고 있다.<sup>274)</sup>

## 2. 건축 허가 절차

미국의 일반적인 건축허가절차는 다음과 같다.<sup>275)</sup>

- Application : 면허를 보유한 공사자가 건축신청서를 작성하고 서명한 뒤 건축주가 검토·서명함.

271) THE MAYOR'S ADVISORY COMMISSION, Report on the Adoption of a Model Building Code, NYC Buildings, <<http://www.mzarchitects.com/wp-content/uploads/2012/04/ibc.pdf>>

272) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 74쪽 참조.

273) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 56쪽 참조.

274) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 74쪽 참조.

275) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 74쪽 이하 참조.

제 4 장 주요 외국의 건축법 체계

- Complete the application : 건물위치 · setback규정 · Zoning<sup>276)</sup>에 관한 정보, 건축주 · 공사자 · 건축가 · 엔지니어에 관한 정보 등
- Prepare two sets of construction plans, specifications, and technical certifications : 건축물의 부피가 35,000 cubic feet 이상이면 면허를 가진 건축가와 엔지니어의 날인이 필요함. 일반적으로 1~2 가구의 주거용도는 부피에 상관없이 면허를 가진 건축가나 엔지니어의 날인은 필요하지 않음. 또한 부피가 35,000 cubic feet 이상인 구조물의 경우, 건축가와 엔지니어의 건축법을 준수하여 디자인되었으며 향후 건축법에 따라 점검과 조사를 받을 것이라는 진술서 (affidavits)가 요구됨.
- Submit the completed application packet to ISD : ISD(Inspectional Services Department)는 건축 프로젝트와 관련된 다른 부서(소방, 문화재, 공공사업 등)의 승인을 받았는지 여부를 검토함.
- Pay the required building permit fee : 건축 프로젝트 비용의 1%에 해당하는 금액을 건축허가 수수료로 납부함.
- ISD reviews the building permit packet : 평면 검토, 승인(불승인) 조치
- Construction start up : 건축 허가 발행 후 6개월 이내에 착공이 이루어지지 않으면 건축허가는 무효가 됨.

용도지역조례(Zoning Ordinance), 건축허가(Building Permit), 건축(Construction), 점유허가(Certificate of Occupancy) 등의 4단계로 구분할 수 있다.

---

276) Zoning은 지리적 성장과 개발 또는 조직화된 방법으로 택지분할을 통제하고 불합리한 대지 사용을 합리화하고자 주(州)정부가 지정된 구역 내에서 대지와 건물의 사용과 개발을 규율하기 위한 대지 사용 통제 수단으로서, 주정부에 의해서 사용되는 도시계획(대지이용계획) 수법으로 이해되고 있다. 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 73쪽 참조. Zoning은 대체로 Euclidean zoning, Performance zoning(소위 ‘effects-based planning’), Incentive zoning 및 form-based Codes로 구분할 수 있다.

## 제2절 독일

### 1. 건축 관련 법령 체계

연방국가인 독일에는 건축의 인허가 및 도시개발과 관련된 사항을 규율하는 연방법으로 「연방건설법전」(Bundesbaugesetzbuch; BauGB)이 있고, 각 주마다 주(州) 건설법전이 있다. 독일의 건축법제는 토지거래, 토지법이 아니라 경찰법의 영역에 속하므로 그 입법 권한은 각 주에게 맡겨져 있다.<sup>277)</sup> 따라서 각 주에서는 연방의 건설법 하에서 연방이 작성한 ‘모델 건축법’(Musterbauordnung)을 토대로 해당 주의 실정에 부합하도록 수정한 주 건축법(Landesbaurecht)을 제정하여 운영하고 있다.<sup>278)</sup>

독일 각 주의 건축법은 건축계획법(Bauplanungsrecht)과 함께 건설관계법의 영역을 구성하며, 건축계획법이 토지의 이용을 규율하는 법임에 반하여 건축법은 건축의 시행과 개별 건축물에 대한 법상 각종 요건을 규율한다.<sup>279)</sup> 각 주의 건축법은 건축의 영역에서의 공공의 안전과 질서에 대한 위험 방지라는 목적을 확보하기 위하여 예방적 차원에서의 건축허가의 요건, 건축법의 실효성 확보를 위해서 위법건축물의 건축중지, 철거명령 등에 관하여 규정하고 있다.<sup>280)</sup>

각 주 건축법의 하위규범으로서 건축자재령, 난방령, 차고령, 사업시설령, 심사령, 감독령 등 다양한 법규명령(Rechtsverordnungen)과 집회장규칙, 고층건물규칙, 의료건물규칙 등 행정규칙(Verwaltungsvorschriften)이 존재한다.<sup>281)</sup>

277) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 91쪽 참조.

278) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 91쪽 참조.

279) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 91쪽 참조.

280) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 91쪽 참조.

281) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 91쪽 참조.

또한 「연방건설법전」 제10조에 따라 조례로 건축계획이 수립되는 등 지방자치단체의 건축에 관한 조례(Satzung)를 통하여 지역 단위의 특수성·자율성·다양성 등을 보장하고 있다.<sup>282)</sup>

## 2. 연방건설법전 입법 체계

「연방건설법전」은 1987년 7월 1일 종전에 일반도시계획에 관한 사항을 규율하던 「연방건축법」(Bundesbaugesetz)과 특별도시계획에 관한 사항을 규율하던 「도시건축촉진법」(Städtebauförderungsgesetz)을 통합·제정한 것이다.<sup>283)</sup>

건설법전의 통합 이후 2001년 환경영향평가법 개정을 통하여 도입된 규정들을 건축계획에 반영하기 위하여 2004년 7월 20일자로 「유럽연합지침과 건축법전의 동화에 관한 법률」이 발효되었고(Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau),<sup>284)</sup> 도시의 내적 발전을 위한 계획규정을 정비하기 위하여 2006년 12월 27일자로 「연방건축법」 개정법률이 발효되었다.<sup>285)</sup>

「연방건설법전」은 독일의 건축과 도시계획을 규정하는 법으로서 도시의 생태, 환경의 보호, 환경문제의 대비, 사용하지 않는 도시 내의 빈 대지의 활용 등을 목적으로 제정되었다.

독일 「연방건설법전」은 총 4개 장 275개 조 및 부칙으로 구성되어 있다. 「연방건설법전」은 도시건설법전으로서 도시계획법을 주된 내용으로 하나 도시계획법에 국한되는 것이 아니라 도시의 건설과 관련된 건축의 인허가 등 건축법적 사항, 토지구획정리, 도시계획시설의 설치, 토지이용 및 보상, 도시기본계획의 수립, 감정평가, 농업 관련 규정

282) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 94쪽 참조.

283) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 88쪽 참조.

284) Vgl. M. Krautzberger/W. Söfker, Baugesetzbuch, 8. Aufl., Heidelberg/München/Landsberg/Berlin, 2007, S. 298.

285) Vgl. M. Krautzberger/W. Söfker, a.a.O., S. 299.

등 주택단지의 조성 및 건축 및 도시건설과 관련된 전 분야를 규율 사항으로 한다는 점에 그 특징이 있다.<sup>286)</sup>

제1장 일반도시건설법(Allgemeines Städtebaurecht)에서는 건축상세계획(Bauleitplanung)과 그 계획의 시행을 확실하게 하고 자연 보호를 보증함에 요구되는 조치에 관하여 규정하고 있고, 특정한 이용을 위한 지역의 이용에 관한 규정, 토지이용계획, 건축계획 및 농촌계획을 위하여 지역의 일부를 비워두는 사항 등에 관하여 규정하고 있다. 또한 건축상세계획은 토지의 이용가능성을 제한할 수 있는바, 계획시행에 따라 발생한 가치의 손실에 대한 보상에 대해서도 규정하고 있다.<sup>287)</sup>

제2장 특별도시건설법(Besonderes Städtebaurecht)에서는 도시구역에서의 도시개선조치(Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen)와 도시발전조치(Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)에 관하여 규정하고 있고, 도시개선의 필요에 관한 기준과 도시개선조치를 위한 일반적인 목표설정, 이해관계자의 협력 등에 관하여 규정하고 있다.<sup>288)</sup> 또한 제2장에서는 2004년 6월 이래 도시 재건축(Stadtumbau)과 사회적 도시(Soziale Stadt)에 관한 사항을 규정하고 있다.

제3장 보칙(Sonstige Vorschriften)에서는 특히 보상을 위한 지가의 산정, 감정위원회의 설치 등에 관한 절차규정과 도시개선 및 발전조치의 범위에서 발해지는 행정행위에 관한 법적 분쟁 처리에 관한 절차 규정 등을 규정하고 있다.

제4장 이행 및 종결규정(Überleitungs- und Schlussvorschriften)에서는 구 「연방건축법」 및 구 「도시건축촉진법」의 「연방건설법전」으로의 이행에 필요한 사항을 규정하고 있다.

286) 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 앞의 보고서, 94쪽; 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 88쪽 참조.

287) 홍강훈, 독일 건축관련법제, 최신 외국법제정보, 2007-4호, 한국법제연구원, 2007. 8. 4쪽 참조.

288) 홍강훈, 앞의 글, 4쪽 참조.

[ 독일 연방건설법전 입법체계 ]

편 제	
장	조
제 1 장 일반도시건설법	제 1 부 건축상세계획(제 1 조부터 제13a조까지)
	제 2 부 건축상세계획의 보증(제14조부터 제28조까지)
	제 3 부 건축적 및 그 밖의 이용에 관한 규정; 보상 (제29조부터 제44조까지)
	제 4 부 토지 규정(제45조부터 제84조까지)
	제 5 부 수용(제85조부터 제122조까지)
	제 6 부 개발(제123조부터 제135조까지)
	제 7 부 자연보호를 위한 조치(제135a조부터 제135c조까지)
제 2 장 특별도시건설법	제 1 부 도시건축 개선조치(제136조부터 제164b조까지)
	제 2 부 도시건축 개발조치(제165조부터 제171조까지)
	제 3 부 도시재건축(제171a조부터 제171d조까지)
	제 4 부 사회적 도시(제171e조)
	제 5 부 사적 이니셔티브(제171f조)
	제 6 부 보존규정 및 도시건축 명령 (제172조부터 제179조까지)
	제 7 부 사회적 계획 및 희생의 조정(제180조 및 제181조)
	제 8 부 사용 및 임대차관계(제182조부터 제186조까지)
	제 9 부 농업구조개선을 위한 조치와의 관계에서의 도시건축적 조치(제187조부터 제191조까지)
제 3 장 보칙	제 1 부 가치평가(제192조부터 제199조까지)
	제 2 부 일반 규정; 관할권; 행정절차; 계획유지 (제200조부터 제216조까지)
	제 3 부 건축토지사건에 관한 위원회 절차 (제217조부터 제232조까지)

편 제	
장	조
제 4 장 이행 및 종결규정	제 1 부 이행규정(제233조부터 제245c조까지)
	제 2 부 종결규정(제246조부터 제249조까지)
부속서 1(제2조 제4항, 제2a조 및 제4조 관련)	
부속서 2(제13a조 제1항 제2문 제2호 관련)	
총 4개 장 275개 조	

## 제 3 절 일 본

### 1. 건축 관련 법령 체계

일본의 건축 관련 법제는 우리나라와 매우 유사한 양상을 보이고 있는데, 이를 건축물의 (개발)허가, 건축 확인, 실시설계, 유지 및 관리로 구분하여 다음의 표와 같이 나타낼 수 있다.<sup>289)</sup>

구 분	관련 법령
(개발)허가(마스터플랜 관련) 입지 관련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 국토형성계획법</li> <li>- 도시계획법/국토이용관리법</li> <li>- 대도시권정비법(수도권정비법, 근기관(近畿口)정비법, 중부권(中部口)정비법</li> <li>- 수도권의 근교정비지대 및 도시개발지역의 정비에 관한 법률</li> <li>- 수도권근교녹지보전법/근기관(近畿口)보전구역의 정비에 관한 법률</li> </ul>
건축 확인	- 건축기준법, 소방법·주차장법·도시계획법 등
실시설계	- 주차장법

289) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 96쪽 참조.



구 분	관련 법령
	- 식품위생법 - 공장입지법 - 대규모소매점포입지법 등
유지 및 관리	- 건축물의 내진개수 촉진에 관한 법률

일본의 경우 1919년 「시가지건축물법」 제정으로 전국적으로 통일된 건축규제법제가 마련되었고, 제2차 세계대전 후 1950년 5월 24일 건축확인제도 등 새로운 수단을 도입한 「건축기준법」(법률 제201호)이 제정되었다. 일본 「건축기준법」(최종 개정 : 2014. 6. 27. 법률 제92호)은 우리나라의 「건축법」과 유사한 기능을 하는 법률로서 건축법규의 근간을 이루며 구조내력상, 방화상, 위생상 등의 안전성 및 양호한 집단적 건축환경의 확보를 위한 최저기준<sup>290)</sup>을 정하고<sup>291)</sup> 국민의 생명·건강 및 재산의 보호를 도모하며 더 나아가 공공의 복지의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다.

「건축기준법」은 1968년 「도시계획법」의 제정에 따라 1970년 개정, 지진에 대한 구조상의 강도를 발본적으로 강화한(새로운 내진기준의 채용) 1981년 「건축기준법 시행령」 개정, 규제완화의 흐름 속에서 1998년 건축확인업무의 민간개방, 내진위장사건을 배경으로 한 2006년 개정 등<sup>292)</sup> 수차례 개정되었고, 이를 통하여 건축확인 및 검사제도의 도입, 건축물의 형태규제에 대한 합리화, 용도지역 세분화 등 건축행위의 활성화와 합리화를 위한 개선을 시도해 오고 있다.<sup>293)294)</sup>

290) 「건축기준법」상 최저기준은 절대적으로 준수되어야 하는 것으로서 주민간의 합의나 조례에 의해서 완화하는 것은 원칙적으로 인정되지 않는다. 安本典夫, 前掲書, 98頁 參照.

291) 逐條解説 建築基準法編輯委員會 編著, 前掲書, 1頁 參照.

292) 安本典夫, 前掲書, 98頁 參照.

293) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 99쪽 참조.

294) 일본 「건축기준법」 개정 연혁에 관한 상세한 것은 유광흠 외, 건축 관련 법제의

「건축기준법」의 시행을 위하여 그 하위법령으로 「건축기준법 시행령」(政令) 및 「건축기준법 시행규칙」(省令)과 각종 건축기준을 정하는 고시가 있다. 또한 일본의 경우도 우리나라의 경우와 마찬가지로 지방의 기후나 풍토 등의 특수성 및 역사적 차이를 반영하기 위하여 「건축기준법」 제40조에 따라 지방자치단체별로 건축조례를 제정하여 건축물의 부지, 구조 또는 건축설비에 관하여 안전상, 방화상 또는 위생상 필요한 제한을 가하고 있다.

「건축기준법」 외에 건축 과정과 관련되는 법률로 「건축사법」, 「건설업법」, 「건축물의 내진개수 촉진에 관한 법률」, 「건축물의 위생적 환경의 확보에 관한 법률」, 「건축물용 지하수의 단속에 관한 법률」, 「도시계획법」, 「소방법」, 「주택의 품질확보의 촉진 등에 관한 법률」, 「특정주택하자담보책임의 이행 확보 등에 관한 법률」 등이 있다.

## 2. 건축기준법 입법 체계

일본 「건축기준법」은 총칙, 단체규정, 집단규정, 기타 및 부칙으로 구성되어 있다. 일본 「건축기준법」은 우리나라의 「건축법」과 규정내용은 유사하지만 전국에 공통적으로 적용하기 위한 안전 및 위생 등에 관한 최저 기준을 규정하는 ‘단체규정’과 주로 도시계획구역 내에 적용되는 용지와 도로와의 관계, 용도지역, 건폐율 등에 관하여 규정하는 ‘집단규정’으로 명확하게 나누고 있다는 점이 특징적이다.<sup>295)</sup>

단체규정은 개별 건축물의 내용·질은 직접적으로 정하는 규정으로서 주요한 것으로 ① 위생, 안전에 관한 규정, ② 구조상의 강도에 관한 규정, ③ 부속하는 각종 시설(계단, 출구, 배연설비, 비상용조명설비, 비상용진입구, 비상용승강기, 부지 내 통로)에 관한 규정, ④ 방

체계적 정비 방안 연구, 100쪽 이하 참조.

295) 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 98쪽 참조.

화·피난에 관한 규정, ⑤ 준용공작물(건축물은 아니나 건축기준법이 준용되는 공작물)에 대한 규정, ⑥ 공사 현장에서의 위해방지에 관한 규정이 있다.<sup>296)</sup>

집단규정은 집단으로서 지역환경·도시기능의 확보를 목적으로 지역공간을 어떻게 할 것인가라는 입장에서 개별의 부지·건축물을 통제하고<sup>297)</sup> 건축물의 집단으로서 지역환경·도시기능의 확보에 필요한 사항을 정하는 규정으로서 주요한 것으로 ① 도로에 관한 제한, ② 용도규제,<sup>298)</sup> ③ 밀도규제,<sup>299)</sup> ④ 형태규제,<sup>300)</sup> ⑤ 의장규제, ⑥ 방화규제가 있다.<sup>301)</sup>

단체규정은 건물의 안전과 위생을 담보하기 위한 것이므로 전국적으로 적용되나, 집단규정은 지역환경·도시기능의 확보를 추구하는 것인바 구체적으로는 도시계획구역 내, 준도시계획구역 내의 건축물에 적용된다(건축기준법 제41조의2).

---

296) 安本典夫, 前掲書, 100頁 參照.

297) 安本典夫, 前掲書, 118頁 參照.

298) 용도규제는 집단규정의 중심적인 것으로서, 도시계획으로 용도지역을 정하고 용도지역에서 허용되는 것과 금지되는 것은 「건축기준법」 제48조 별표 2에서 정하고 있다. 그리고 현실적 필요성과 조정을 위해 규정된 용도 외의 건축물이기는 하나 ① 정해진 환경·편의를 해할 우려가 없고, ② 공익상 불가피한 요건을 충족하는 때에는 예외적으로 건축을 허용하는 ‘예외허가제도’를 도입하고 있다. 安本典夫, 前掲書, 113頁 參照.

299) 밀도규제는 도시구조에 따라서 또는 도시기반에 대응하여 토지이용의 과밀을 계획적으로 통제하는 것으로서 대표적인 수단으로는 용적률규제, 건폐율규제를 들 수 있다. 安本典夫, 前掲書, 114頁 參照.

300) 건축물의 형태를 규제하는 수단으로는 절대고도제한, 사선제한 및 일조규제가 있다. 安本典夫, 前掲書, 114頁 參照.

301) 安本典夫, 前掲書, 106頁 以下 參照.

## [ 일본 건축기준법 입법체계 ]

구분	편제
총괄 규정	제 1 장 총칙(제1조부터 제18조의3까지)
단체 규정	제 2 장 건축물의 부지, 구조 및 건축설비(제19조부터 제41조까지)
집단 규정	<p>제 1 절 총칙(제41조의2 및 제42조)</p> <p>제 2 절 건축물 또는 그 부지와 도로 또는 벽면선과의 관계 등 (제43조부터 제47조까지)</p> <p>제 3 절 건축물의 용도 (제48조부터 제51조까지)</p> <p>제 3 장 도시계획 구역 등에서의 건축물의 부지, 구조, 건축설비 및 용도(제41조의2부터 제69조의9까지)</p> <p>제 4 절 건축물의 부지 및 구조 (제52조부터 제60조까지)</p> <p>제 4 절의2 도시재생특별지구(제60조의2)</p> <p>제 5 절 방화지역(제61조부터 제67조까지)</p> <p>제 5 절의2 특정방재지구(제67조의2)</p> <p>제 6 절 경관지구(제68조)</p> <p>제 7 절 지구계획 등의 구역 (제68조의2부터 제68조의8까지)</p> <p>제 8 절 도시계획구역 및 준도시계획구역 이외의 구역 내의 건축물의 부지 및 구조 (제68조의9)</p> <p>제 3 장의2 형식적합인정 등(제68조의10부터 제68조의26까지)</p>
기타 규정	<p>제 4 장 건축협정(제69조부터 제77조까지)</p> <p>제 4 장의2 지정자격검정기관 (제77조의2부터 제77조의17까지)</p> <p>제 2 절 지정확인검사기관 (제77조의18부터 제77조의35까지)</p> <p>제 4 장의2 관등(제77조의2부터 제77조의57까지)</p>

제 4 장 주요 외국의 건축법 체계

구 분	편 제
	제 3 절 지정구조계산적합성판정기관 (제77조35의2부터 제77조35의15까지)
	제 4 절 지정인정기관등 (제77조의36부터 제77조의55까지)
	제 5 절 지정성능평가기관증 (제77조의56부터 제77조의57까지)
	제 4 장의3 건축기준적합판정자격자의 등록 (제77조의58부터 제77조의65까지)
	제 5 장 건축심사회(제78조부터 제83조까지)
	제 6 장 잡칙(제84조부터 제97조의6까지)
	제 7 장 벌칙(제98조부터 제103조까지)
총 7개 장 271개 조	

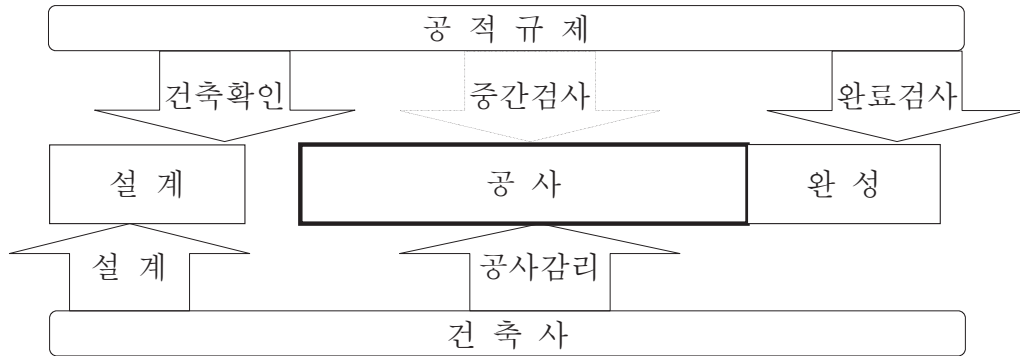
### 3. 건축기준법의 집행

#### (1) 개 관

건축주는 건축물의 건축 등을 하려는 경우 공사에 착수하기 전에 해당 계획이 건축기준 관계 규정에 적합한지에 대한 확인(건축확인<sup>302)</sup>)을 받고, 확인필증을 교부받아야 한다(건축기준법 제6조). 건축물을 사용하려면 건축물의 완성 후 공사완료검사를 신청하여 검사필증을 교부받아야 한다. 그리고 일정한 공정을 포함한 건축공사에 대해서는 중간검사를 받아야 한다. 건축법령에 위반한 건축물에 대해서는 철거·이전·개축 등 시정조치, 사용금지·사용제한이 명해지거나 공사중 공사중지명령이 발해진다(건축기준법 제9조).

302) 安本典夫, 前掲書, 119頁 參照.

## 【건축기준법 집행 체계】



\* 安本典夫, 前掲書, 122頁 參照.

## (2) 건축확인제도

건축주는 일정한 건축물을 건축(신축·개축·증축·이전)하거나 대규모 수선 또는 개조를 하려는 경우에는 공사를 착수하기 전에 해당 계획이 건축기준 관계 규정<sup>303)</sup>에 적합한지에 대하여 건축주사의 확인을 받고 확인필증을 교부받아야 한다(건축기준법 제6조). 이를 ‘건축확인’이라 한다.<sup>304)</sup> 건축주사<sup>305)</sup>는 국토교통대신이 정하는 「확인심사에 관한 지침」에 따라 해당 건축계획을 심사하고 적합하다는 것을 확인하면 확인필증을 교부하고(건축기준법 제6조 제4항) 적합하지 않다고

303) 건축기준 관계 규정이란 ① 「건축기준법」, 이에 따른 명령 및 조례의 규정, ② 그 밖에 건축물의 부지, 구조 또는 건축설비에 관한 법률, 이에 따른 명령 및 조례의 규정으로서 정령(政令)으로 정하는 것을 말한다(건축기준법 제6조 제1항).

304) 건축확인은 재량성이 없는 처분으로서 건축주사나 민간의 지정확인검사기관에 의해 행해진다. 이에 반하여 용도규제의 예외허가(예컨대, 접도의무를 충족하지 못했으나 별도로 정한 기준에 적합하고 교통·안전·방화·위생상 지장이 없거나 용도 제한에 적합하지 않으나 주변에의 악영향이 없고 공익상 부득이한 경우 등에 예외적으로 허가를 하는 제도)나 시정명령과 같은 재량판단이 수반되는 처분은 특정행정청(건축주사를 둔 시정촌의 경우에는 해당 시정촌의 장, 그 밖의 시정촌의 경우에는 도도부현 지사)에 의해 행해진다. 安本典夫, 前掲書, 120頁 參照.

305) 건축주사는 자기 이름으로 건축확인이라는 행정처분을 행하는 자로서 행정법상 행정청에 해당한다. 安本典夫, 前掲書, 120頁 參照.

판정하면 그 취지 및 이유를 기재한 통지서를 교부한다(건축기준법 제6조 제13항).

민간 지정확인검사기관에 의한 건축확인·확인필증도 건축주사의 확인·검사필증으로 간주된다(건축기준법 제6조의2 제1항). 지정확인검사기관은 건축주에게 확인필증을 교부하면 건축계획개요서 등(확인심사보고서, 「확인심사에 관한 지침」에 따라 확인심사 등을 행한 것을 증명하는 서류, 구조계산 적합성 판정 결과 통지서 등)을 특정행정청에 제출하여야 한다. 특정행정청은 해당 건축물이 건축기준 관계규정에 적합하지 않다고 판단한 경우에는 그 취지를 건축주·지정확인검사기관에 통지한다. 이 경우 지정확인검사기관이 발급한 확인필증은 실효된다(건축기준법 제6조의2 제10항·제11항).

이상에서 설명한 건축확인은 전국의 모든 토지, 모든 건물에 대해서 요구되는 것은 아니고, 백화점·극장·공동주택·학교·병원 등과 같이 다수의 사람이 이용하는 건물이나 일정 규모의 대규모 건축물의 경우 모든 지역에서 건축확인이 요구된다. 도시계획구역·준도시계획구역·준경관지구·지사가 지정하는 구역 내의 모든 건축물(굴뚝·광고탑·고가수조 등 일정한 공작물)에 대해서도 건축확인이 요구된다.<sup>306)</sup>

### (3) 중간검사 및 완료검사

건축공사 중의 공정에서 건축주사·지정확인검사기관의 중간검사를 받아야 하는 공정이 있는데, 중간검사를 받아야 하는 공정을 ‘특정공정’이라 한다. ① 3층 이상의 공동주택의 마루·대들보의 철근 배치 중 정령으로 정하는 공정, ② 여러 사정을 감안하여 특정행정청이 지정하는 공정의 경우에는 중간검사를 받아야 한다. 건축주사·지정확인검사기관은 국토교통대신이 정한 지침에 따라 중간검사를 실시하고

306) 安本典夫, 前掲書, 123頁 參照.

‘중간검사 합격증’ 또는 ‘중간검사 합격증을 교부할 수 없다는 취지의 통지서’를 교부한다(건축기준법 제7조의3 및 제7조의4).

건축주는 건축공사를 완료하면 건축주사·지정확인검사기관로부터 완료검사를 받아야 한다. 건축주사·지정확인검사기관은 국토교통대신이 정한 지침에 따라 검사를 하고 법령에 적합하면 ‘검사필증’을 적합하지 않거나 적합한지 여부를 판정할 수 없는 경우에는 ‘검사필증을 교부할 수 없다는 취지의 통지’를 교부한다(건축기준법 제7조 및 제7조의2). 건축주사·지정확인검사기관으로부터 검사필증을 교부받을 때까지는 해당 건축물을 사용할 수 없다(건축기준법 제7조의6). 지정확인검사기관이 완료검사를 한 때에는 완료검사보고서를 특정행정청에 제출하고, 특정행정청은 법령위반이 있으면 시정조치를 명한다(건축기준법 제7조의2 제6항·제7항).

#### (4) 위반건축물에 대한 조치

특정행정청은 건축법령에 위반한 건축물에 대해서는 철거·이전·개축이나 사용금지·사용제한·공사중지를 명할 수 있다(건축기준법 제9조). 건축법령에 위반한 건축계획이었으나 건축주사가 이를 알지 못하고 건축확인을 한 경우라도 그 결과 건축된 건축물은 위법 건축물에 해당하고 따라서 이상의 조치들이 명해진다.<sup>307)</sup> 이와 반대로 건축확인 신청 시 제출한 계획과는 다른 건축물이지만 건축법령에 적합하다면 이는 적법건축물이 되고, 건축확인을 받지 않고 건축했으나 건축법령에 적합한 경우에도 적법건축물이 된다.<sup>308)</sup>

307) 安本典夫, 前掲書, 129頁 參照.

308) 安本典夫, 前掲書, 129頁 參照.



### (5) 위험건축물에 대한 조치

특정행정청은 건축물을 방치하면 보안상 위험하거나 위생상 유해한 건축물이 될 우려가 있는 경우에는 건축물·부지의 소유자·관리자·점유자에게 필요한 조치를 취할 것을 권고할 수 있고, 만일 그에 따르지 않으면 필요한 조치를 취할 것을 명할 수 있다(건축기준법 제10조 제1항·제2항)

## 4. 건축기준법 체계 개편 논의

일본 「건축기준법」은 1950년 제정 이후 수차례 일부 개정을 거쳐 현재에 이르고 있는데, 제2차 세계대전 전후 부흥을 실현하는 데에는 큰 역할을 했으나,<sup>309)</sup> 건축 제도 전체를 관통하는 이념의 부재(不在), 제정 당시의 사회적·기술적 상황과 오늘날의 상황과의 큰 차이(예컨대, 건축기준법이 요구하는 최저기준의 의미와 현실과의 갭), 체계성의 결여, 난해한 법 조항, 각종 인허가 관련 제도의 불합리성, 건축확인시 제출 서류의 번잡화와 심사기간의 장기화, 관계자의 책무의 불명료,<sup>310)311)</sup> 등 우리나라 「건축법」이 가지고 있는 것과 유사한 문제를 가지고 있다.

이에 일본정부는 2008년 9월 국토교통대신의 자문기관, 사회자본정비심의회건축분과회기본제도부회에서 ‘양질의 건축물의 정비방책’의 검토를 통하여 「건축기준법」 체계 개편 논의를 진행 중이고,<sup>312)313)</sup>

309) 南 一誠, 質の高い建築、まちづくりを実現するための建築関連法制の諸課題に関する基礎的研究. <[http://www.jaic.or.jp/centerfund-h22report20110601\\_10t-01.pdf](http://www.jaic.or.jp/centerfund-h22report20110601_10t-01.pdf)>

310) 建築基本法研究会報告(試案), 2010. 10. 19. <<http://www.mkj.or.jp/media/files/pdf/kihonhoukenkyukai.pdf>>

311) 일본에서의 건축기본법 제정 필요성에 관한 상세한 내용은 いい家塾, 「建築基本法」制定に向けての提言書 - <[http://e-iejuku.jp/\\_userdata/kenchikukihopnhoutei.pdf](http://e-iejuku.jp/_userdata/kenchikukihopnhoutei.pdf)> 참조.

312) 建設通信新聞, 建築基本法制定準備会と国の2つの流れ, <<http://www.kensetsunews.com/?p=1870>>

313) 「건축기준법」 체계 개편을 위한 일본 정부의 노력에 관한 상세한 것은 유광흠 외,

이에 앞서 2010년 12월 거축에 관한 개별법을 아우르는 상위법으로서 건축기본법을 제정하고자 국토교통성에 건축법체계면강회(建築法体系勉強会)를 설치하였다.<sup>314)</sup>

또한 2003년 8월 건축학자를 포함한 약 200여명의 뜻을 모은 ‘건축기본법제정준비회’가 발족되어<sup>315)</sup> 「건축기준법」의 상위법이자 보다 좋은 건축행위를 실현하는 법으로서<sup>316)</sup> ‘건축기본법’ 제정을 추진하고 있다. 건축기본법 구상은 ① 사회자산, 문화자산으로서 가치 있는 건축과 규제의 합리화, 각종 우대제도의 정비 및 평가제도의 확립과 육성, 건축물에 관한 정보제공의 충실화, 안전성과 성능등급의 명확화 등 그것을 유도하는 제도를 설정하고, ② 건축 관련 법체계의 근본적 개편을 통하여 규제사항을 재검토하고 각종 건축확인과 심사제도를 재검토하며, ③ 기존 건축물의 개선과 유용한 이용을 활성화 하는 제도를 구축하고, ④ 신뢰할 수 있는 전문가를 양성하기 위한 새로운 제도를 마련하며, ⑤ 각종 보험제도의 충실화를 기하는 것을 내용으로 하고 있다.<sup>317)</sup>

---

건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 108쪽 이하 참조.

314) 建築基準法等の建築法体系全体の目指すべき基本的方向について検討 <[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/b99\\_kenchikuhoutaikei01.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/b99_kenchikuhoutaikei01.html)>

315) 神田順氏, 「建築基本法」に向けて, 参照. <<http://www.mlit.go.jp/common/000034816.pdf>> <<http://kihonho.jp/draft/draft/>>

316) 建築基本法研究会報告(試案), 2010.10.19. <<http://www.mkj.or.jp/media/files/pdf/kihonhoukenkyukai.pdf>>

317) 유광흠 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 100쪽 참조.

## 제 5 장 건축법 입법체계 개편방안

이상에서 「건축법」의 연혁과 입법체계, 현행 「건축법」의 현황 및 문제점, 미국·독일·일본 등 주요 외국의 건축법 체계를 살펴보았다. 우리나라 「건축법」은 기본적으로 건축경찰법적 성격을 가지고, 건축계획법적 사항은 기본적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 규정하는 체계를 가지고 있다. 이는 건축질서법과 건축계획법을 통일 입법으로 운영하고 있는 독일의 건축법 체계와 구별된다. 또한 우리나라는 「건축법」이라는 전국에 걸쳐 적용되는 단일의 법 하에서 지방자치단체의 특수성을 반영하기 위하여 부분적으로 지방자치단체의 조례로 건축에 관한 사항을 규율하도록 하고 있어 민간 전문기관이 제작한 공공의 건강과 안전의 보호에 적합한 건축물의 건축과 관련된 기준들을 법전화 한 것을 승인하고 각 주 및 시 정부가 이들 법전 중 적합한 법전을 채택하거나 자체 법전을 마련하여 적용하는 미국의 건축법 체계와도 구별된다. 앞서 설명한 것처럼 우리나라 「건축법」은 일본의 영향을 많이 받았고 그 체계도 유사한 측면이 있지만, 일본에서 최근 논의 중인 건축법의 상위법으로서의 「건축기본법」을 이미 제정, 운용 중이다. 아직 일본 「건축기본법」의 구체적인 내용이 나오지 않아 단순 비교하기는 어려운데다 우리나라 「건축기본법」의 연혁이 오래되지 않아 단순 평가하기는 어려운 측면이 있기는 하나 건축의 기본이념, 국가 및 지방자치단체의 책무, 건축정책의 기본방향, 건축정책의 수립, 건축정책위원회의 설치·운영, 건축문화의 진흥에 관한 사항 등을 규정하고 있는 우리 「건축기본법」은 「건축법」의 상위법이자 건축에 관한 기본법으로서의 역할을 충실하게 하고 있다고 보기 어려운 측면이 있다.

한편, 앞서 설명한 것처럼 우리나라는 건축경찰법적 사항과 건축계획법적 사항을 구분하여 별개의 입법으로 규율하는 체계를 기본으로

하나 「건축법」은 1919년 일본 「시가지건축물법」의 영향을 받아 국토계획법적 성격의 조문을 다수 포함하고 있었고, 「건축법」 개정 과정에서 국토계획법적 성격의 조문이 일부 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로 이관되기도 하고 하였으나, 오히려 러브호텔을 규제하기 위한 조항이나 특별건축구역제도에 관한 조문 등 국토계획법적 성격의 조문이 일부 추가되기도 하여 여전히 건축경찰법적 성격의 조문과 국토계획법적 성격의 조문이 혼재해 있어 「건축법」과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 관계가 불명확하여 법령을 쉽게 이해할 수 없는 문제가 나타나고 있다.

그리고 1991년 5월 31일 「건축법」 전부개정 이후 실질적인 전부개정을 거치지 않고 사회의 변화·건축기술의 발전의 반영 등을 위한 개정 수요가 발생할 때마다 빈번하게 법률을 개정하는 과정에서 「건축법」 전체에 대한 체계적 조망 없이, 총칙적 사항, 실체적 사항, 보칙적 사항에 대한 엄밀한 검토 없이 그때그때 적당한 위치에 장, 조문·조항 등을 배치하여 법률의 복잡화가 더욱 심화되고 일반적인 입법례에 비추어 총칙적 사항과 보칙적 사항이 지나치게 많아 법률 체계가 기형적인 구조를 나타내며, 같은 장 또는 같은 조문에서 이질적인 사항을 규정하거나 다수의 가지조문과 삭제조문 등이 많아 법률의 해석에 어려움을 초래하는 경우가 나타나고 있다.

또한 「건축법」은 그 규율 대상이 매우 다양하고 세부적·기술적·전문적 사항을 다수 규율하는 측면이 있어 「건축법」, 같은 법 시행령·시행규칙 외에 다수의 부령과 다수의 행정규칙이 활용될 수밖에 없는 불가피성이 있기는 하나, 건축법 하위법령이나 관련 행정규칙 중 상위법령의 위임 근거가 불명확하거나 포괄적인 경우 등이 많아 입법자의 의도에 반하거나 하위법령이나 행정규칙으로 국민의 권리를 제한하거나 국민에게 새로운 의무를 부과할 소지가 있는 경우가 다수 존재한다.

이하에서는 현행 「건축법」의 입법체계 개편방안을 ① 건축경찰법적 사항과 국토계획법적 사항의 구분, ② 총칙적 사항·실체적 사항·보칙적 사항의 구분, ③ 같은 장·조문 내에서의 이질적 사항의 구분, ④ 상위법령의 위임 근거 확보 등, ⑤ 기타 법령 정비 사항의 관점에서 제안하고자 한다.

## 1. 건축경찰법적 사항과 국토계획법적 사항의 구분

### (1) 건축법 제6장 관련

현행 「건축법」 제6장에서는 건축물 상호간의 관계에 관한 건축허가 요건에 관하여 규정하고 있는데, 이는 인접 건축물간의 이해관계를 조정하고 토지의 이용을 합리화하기 위한 것으로서<sup>318)</sup> 건축경찰법적 사항이라기보다는 국토계획법적 사항이라 할 수 있으므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로의 이관을 검토할 필요가 있을 것이다.

### (2) 특별건축구역·특별가로구역제도 관련

현행 「건축법」 제8장 제69조부터 제77조의3까지에서는 특별건축구역·특별가로구역 지정 등에 관하여 규정하고 있는데, 특별건축구역·특별가로구역제도는 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 「건축법」 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 구역을 지정하는 것으로서 이에 관한 조문은 「건축법」상의 규제를 완화하기 위한 수단이자 건축물에 대한 경관적 요소를 강요하기 위한 것으로서 건축경찰법적 성격이라기보다는 국토계획법적 성격의 조문이라 할 것인바, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로의 이관을 검토할 필요가 있을 것이다.

318) 정태용, 앞의 책, 31쪽 참조.

### (3) 건축법 제11조 제2항 관련

현행 「건축법」 제11조 제2항에서는 시장·군수가 같은 조 제1항 단서에 해당하는 대규모건축물·위락시설·숙박시설 등의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받도록 하는 사전승인제도에 관하여 규정하고 있는데, 이는 위험방지라는 「건축법」 고유의 임무와는 무관하게 대규모건축물과 위락시설·숙박시설 등의 건축을 억제하기 위한 것<sup>319)</sup>이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로의 이관을 검토할 필요가 있을 것이다.

### (4) 건축법 제11조 제4항 관련

현행 「건축법」 제11조 제4항에서는 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우나 방재지구·자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물의 경우에는 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 아니할 수 있도록 하고 있는데, 이는 건축물의 위험방지의 문제가 아니라 토지의 합리적 이용이라는 관점에 입각한 것으로서 국토계획법적 성격을 갖는 조항<sup>320)</sup>이라고 할 것이므로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로의 이관을 검토할 필요가 있을 것이다.

### (5) 건축법 제18조 제1항·제2항 관련

현행 「건축법」 제18조 제1항에서는 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 문화재보전, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있도

319) 김종보, 앞의 책, 120쪽 참조.

320) 김종보, 앞의 책, 119쪽 및 각주 11번 참조.

록 하고, 같은 조 제2항에서는 시·도지사는 지역계획이나 도시·군 계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있도록 하고 있다. 그런데 이와 같은 건축허가제한제도는 애초에는 건축허가권 행사에 대한 감독 차원에서 상급행정관청이 처분청의 불법·부당한 건축허가에 대하여 적법성을 통제하기 위하여 도입된 것이었는데, 실제로 국토계획법적 필요에 의한 건축물의 제한으로 활용<sup>321)</sup>되고 있는바, 도시계획으로 결정하거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」로의 이관을 검토할 필요가 있을 것이다.

## 2. 총칙적 사항·실체적 사항·보칙적 사항의 구분

### (1) 건축위원회제도 관련

현행 「건축법」은 총 10개 장 143개 조 및 부칙으로 구성되어 있는데, 제1장 총칙의 조문은 16개로 법 전체 조문 수에 비해 다소 많은 편이다. 이러한 현상은 2014년 5월 28일 「건축법」 개정 시 건축위원회에 관한 조문 7개 [제4조의2(건축위원회의 건축 심의 등), 제4조의3(건축위원회의 회의록의 공개), 제4조의4(건축민원전문위원회), 제4조의5(질 의민원 심의의 신청), 제4조의6(심의를 위한 조사 및 의견 청취), 제4조의7(의견의 제시 등), 제4조의8(사무국)] 가 추가됨에 따른 것으로 생각 된다.<sup>322)</sup> ‘위원회’에 관한 조문을 어디에 배치할 것인가에 대한 원칙이 확립되어 있는 것은 아니나,<sup>323)</sup> 최근의 입법례나 “총칙 규정에 두는 내용은 개개의 법령에 따라 다양하지만, 보통 법령의 목적 또는 취지를

321) 김중보, 앞의 책, 129~130쪽 참조.

322) 건축위원회에 관한 이들 신규조문에는 모두 가지조문이 붙어 있어 「건축법」의 가지조문 다수 현상의 한 원인이 되기도 하다.

323) 건축위원회에 관한 조문은 1991년 5월 31일 「건축법」 개정(법률 제4381호) 전에는 보칙에 관한 장(제7장)에 배치되어 있었다.

정한 목적 규정, 법령에서 사용되는 용어의 정의를 규정한 정의 규정, 법령해석의 지침을 규정한 해석 규정, 법령이 적용되는 대상이나 범위에 관한 적용범위 규정, 그 법령과 다른 법령과의 관계에 관한 규정 등을 두고 있는 경우가 많고, 최근에는 이러한 규정들 외에 그 법령의 기본이념, 국가나 지방자치단체의 책무, 책임, 정책수립 의무 등에 관한 사항을 총칙 규정에 두는 경우도 많다”<sup>324)</sup>고 하는 법제처 법령입안심사기준의 내용에 비추어보면, 위원회에 관한 조문을 총칙규정에 두는 것은 일반적인 것은 아니라고 본다. 따라서 건축위원회에 관한 조문은 별개의 장(章)으로 분리하여 규정하는 것을 검토할 필요가 있다.

## (2) 건축분쟁·조정제도 관련

「건축법」 제9장 보칙의 조문은 29개로 법 전체 조문 수에 비해 다소 많은 편이고, 이러한 현상은 건축분쟁조정·재정에 관한 조문(18개 조문)에 따른 것으로 생각된다. 앞서 언급한 것처럼 법령의 총칙과 실체 규정에 규정하기에는 적합하지 않은 절차적·기술적·보충적인 사항에 대한 규정을 ‘보칙 규정’이라 하는데, 일반적으로 보칙에서 정하는 내용으로는 수수료, 출입검사와 질문, 청문 절차, 손실보상, 손해배상, 관계 행정기관과의 협조·협의를, 위임·위탁, 유사명칭의 사용금지, 벌칙 적용에 있어서의 공무원 의제 등이 있다.<sup>325)</sup> 어떤 사항이 보칙에 규정되려면 실체 규정에 대한 절차적 사항이나 보충적 사항의 성격을 띠고 있어야 하고, 그 자체가 정책의 핵심수단 가운데 하나가 되는 경우에는 보칙에 규정하는 것이 부적절하고 실체 규정에 두어야 한다.<sup>326)</sup> 건축분쟁조정·재정에 관한 사항은 「건축법」의 집행과 관련하여 발생하는 분쟁을 소송 외적으로 해결하기 위한 권리구제에 관한 사항으로서 일반적인 입법례에서 보칙에 규정하는 실체 규정에 대한 절

324) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfnfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

325) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfnfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

326) 법제처, 법령입안심사기준, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfnfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>



차적 사항이나 보충적 사항의 성격의 규정과는 다소 상이한 성격의 규정이라 할 것인바, 건축분쟁조정·재정에 관한 조문은 별개의 장(章)으로 분리하여 규정하는 것을 검토할 필요가 있다. 건축분쟁조정·재정은 국토교통부 소관 건축위원회에 설치되는 건축분쟁전문위원회에서 담당하므로 앞서 언급한 건축위원회에 관한 조문과 건축분쟁조정·재정에 관한 조문을 하나의 장(章)으로 통합하여 규정하는 것도 검토할 수 있을 것이다.

(3) 기타 보칙적 사항 관련

현행 「건축법」 제2장 ‘건축물의 건축’ 중 제30조(건축통계 등), 제31조(건축행정 전산화), 제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등), 제33조(전산자료의 이용자에 대한 지도·감독), 제34조(건축종합민원실의 설치)는 주로 건축허가절차 등 건축의 절차에 관한 사항을 규정하고 있는 제2장의 전체적인 규정 내용에 비추어 이질적이고, 실제 규정에 대한 절차적 사항이나 보충적 사항의 성격을 띠므로 보칙 규정으로의 이동을 검토할 필요가 있을 것이다.

건축법
<p><b>제30조(건축통계 등)</b> ① 허가권자는 다음 각 호의 사항(이하 “건축통계”라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제11조에 따른 건축허가 현황</li> <li>2. 제14조에 따른 건축신고 현황</li> <li>3. 제19조에 따른 용도변경허가 및 신고 현황</li> <li>4. 제21조에 따른 착공신고 현황</li> <li>5. 제22조에 따른 사용승인 현황</li> <li>6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>② 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>

건축법
<p><b>제31조(건축행정 전산화)</b> ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 건축행정 관련 업무를 전산처리하기 위하여 종합적인 계획을 수립·시행할 수 있다.</p> <p>② 허가권자는 제10조, 제11조, 제14조, 제16조, 제19조부터 제22조까지, 제25조, 제29조, 제30조, 제35조, 제36조, 제38조, 제83조 및 제92조에 따른 신청서, 신고서, 첨부서류, 통지, 보고 등을 디스켓, 디스크 또는 정보통신망 등으로 제출하게 할 수 있다.</p> <p><b>제32조(건축허가 업무 등의 전산처리 등)</b> ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 전자정보처리 시스템에 따라 처리된 자료(이하 “전산자료”라 한다)를 이용하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 거쳐 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다. 다만, 지방자치단체의 장이 승인을 신청하는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장의 심사를 받지 아니한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전국 단위의 전산자료: 국토교통부장관</li> <li>2. 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 단위의 전산자료: 시·도지사</li> <li>3. 시·군 또는 구(자치구를 말한다) 단위의 전산자료: 시장·군수·구청장</li> </ol> <p>③ 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 제2항에 따른 승인신청을 받은 경우에는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리에 지장이 없고 대통령령으로 정하는 건축주 등의 개인정보 보호기준을 위반하지 아니한다고 인정되는 경우에만 승인할 수 있다. 이 경우 용도를 한정하여 승인할 수 있다.</p> <p>④ 제2항에 따른 승인을 받아 전산자료를 이용하려는 자는 사용료를 내야 한다.</p> <p>⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 전자정보처리 시스템의 운영에 관한 사항, 전산자료의 이용 대상 범위와 심사기준, 승인절차, 사용료 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

건축법
<p><b>제33조(전산자료의 이용자에 대한 지도·감독)</b> ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 필요하다고 인정되면 전산자료의 보유 또는 관리 등에 관한 사항에 관하여 제32조에 따라 전산자료를 이용하는 자를 지도·감독할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 지도·감독의 대상 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p><b>제34조(건축종합민원실의 설치)</b> 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축허가, 건축신고, 사용승인 등 건축과 관련된 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치·운영하여야 한다.</p>

### 3. 같은 장·조문 내에서의 이질적 사항의 구분

#### (1) 특별건축구역·특별가로구역제도와 건축협정제도의 구분

현행 「건축법」 제8장에서는 ‘특별건축구역 등’이라는 장명(章名) 하에 크게 ① 특별건축구역·특별가로구역의 지정 등에 관한 사항(제69조부터 제77조의3까지)과 ② 건축협정의 체결 등에 관한 사항(제77조의4부터 제77조의13까지)을 규정하고 있다. 앞서 설명한 것처럼 특별건축구역·특별가로구역제도는 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위하여 「건축법」 또는 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화 또는 통합하여 적용할 수 있도록 특별히 구역을 지정하는 것으로서 이에 관한 조문은 건축경찰법적 성격이라기 보다는 국토계획법적 성격의 조문이라 할 것이고, 건축협정제도는 지역의 환경을 보존하고 합리적이고 주민의 자율적인 건축을 도모하기 위하여 토지·건축물의 소유권자 등이 지역 독자적인 규칙을 만들고

이에 대해서 행정청이 인가를 함으로써 대세적 효력을 부여하는 제도로써 특별건축구역·특별가로구역제도와 건축협정제도는 서로 전혀 관계가 없는 제도라 할 것이므로 양자를 하나의 장에서 규정하는 것은 매우 부적절하다고 생각되는바, 양 제도를 분리하여 각기 다른 장에서 규정하는 것이 적절할 것이다.

(2) 건축법 제28조 관련

현행 「건축법」 제28조에서는 ‘공사현장의 위해 방지 등’이라는 조(條名) 하에 제1항에서 건축물의 공사시공자의 공사현장 위해 방지 조치에 관한 사항을, 제2항에서 허가권자의 건축물의 공사와 관련한 건축관계자간 분쟁상담 등 조치에 관한 사항을 규정하고 있다.

건축법
<p><b>제28조(공사현장의 위해 방지 등)</b> ① 건축물의 공사시공자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.</p> <p>② 허가권자는 건축물의 공사와 관련하여 건축관계자간 분쟁상담 등의 필요한 조치를 하여야 한다.</p>

그런데 「건축법」 제28조 제1항과 제2항의 규정 내용은 서로 이질적이고, 특히 제2항의 규정 내용은 공사현장의 위해 방지와는 직접적인 관련성이 없는바, 양 조항의 분리 배치가 요구된다.

(3) 건축법 제49조 관련

2014년 5월 28일 「건축법」 개정에서는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 가구·세대간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 경계벽 및 바닥을 설치하도록 하기 위하여 기존에 건축

물의 피난시설 및 용도제한 등에 관한 사항을 규정하고 있는 제49조에 제3항을 추가하였다.

건축법
<p><b>제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)</b> ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.</p> <p>② 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>③ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여 가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 경계벽 및 바닥을 설치하여야 한다.</p>

그런데 건축물의 소음 방지에 관한 사항과 건축물의 피난시설 및 용도제한 등에 관한 사항은 서로 이질적이므로 제49조에서 함께 규율하기보다는 양자를 분리하여 다른 조문으로 규정하는 것이 적절할 것이다.

(4) 건축법 제67조·제68조·제68조의2 관련

현행 「건축법」 제7장에서는 ‘건축설비’라는 장명(章名) 하에 건축설비기준 등(제62조), 온돌 및 난방설비 등의 시공(제63조), 승강기(제64조), 지능형건축물의 인증(제65조의2), 관계전문기술자(제67조), 기술적기준(제68조), 건축물 관련 규정의 통합 공고(제68조의2)에 관하여 규정하고 있다.<sup>327)</sup>

327) 「건축법」 제7장 제64조의2, 제65조, 제66조, 제66조의2는 삭제 조문이다.

건축법

**제67조(관계전문기술자)** ① 설계자와 공사감리자는 제40조, 제41조, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 제64조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 따른 대지의 안전, 건축물의 구조상 안전, 건축설비의 설치 등을 위한 설계 및 공사감리를 할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.

② 관계전문기술자는 건축물이 이 법 및 이 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 업무를 수행하여야 한다.

**제68조(기술적 기준)** ① 제40조, 제41조, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제62조 및 제64조에 따른 대지의 안전, 건축물의 구조상의 안전, 건축설비 등에 관한 기술적 기준은 이 법에서 특별히 규정한 경우 외에는 국토교통부령으로 정하되, 이에 따른 세부기준이 필요하면 국토교통부장관이 세부기준을 정하거나 국토교통부장관이 지정하는 연구기관(시험기관·검사기관을 포함한다), 학술단체, 그 밖의 관련 전문기관 또는 단체가 국토교통부장관의 승인을 받아 정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 세부기준을 정하거나 승인을 하려면 미리 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 세부기준을 정하거나 승인을 한 경우 이를 고시하여야 한다.

**제68조의2(건축물 관련 규정의 통합 공고)** ① 국토교통부장관은 건축물의 설계, 시공, 공사감리 및 유지·관리 등과 관련된 관계 법령의 규정을 안내하고, 건축물 관련 규정의 합리적인 운용을 위하여 관계 법령을 소관하는 중앙행정기관의 장과 협의하여 이 법과 관계 법령의 건축물 관련 규정을 통합한 한국건축규정을 공고할 수 있다.

② 관계 법령을 소관하는 중앙행정기관의 장은 한국건축규정의 원활한 운영을 위하여 건축물 관련 규정이 제정 또는 개정된 경우에는 그 내용을 국토교통부장관에게 즉시 통보하는 등 협력하여야 한다.

그런데 이들 규정 중 관계전문기술자(제67조), 기술적 기준(제68조), 건축물 관련 규정의 통합 공고(제68조의2)는 건축설비에만 해당하는 사항이 아닌바, 이들 규정을 제7장 ‘건축설비’에 배치하는 것은 적절하지 아니하다고 생각된다.

#### 4. 상위법령의 위임 근거 확보 등

##### (1) 건축법 제2조 제1항 제8호 및 같은 법 시행령 제2조 제1호부터 제5호까지 관련

건축법	건축법 시행령
<p><b>제 2 조(정의)</b> ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>8. “<u>건축</u>”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.</p> <p>9. ~ 16. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p><b>제 2 조(정의)</b> 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. “<u>신축</u>”이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외한다]을 말한다.</p> <p>2. “<u>증축</u>”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.</p> <p>3. “<u>개축</u>”이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 철거하고</p>

건축법	건축법 시행령
	<p><u>그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.</u></p> <p>4. <u>“재축”이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.</u></p> <p>5. <u>“이전”이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.</u> (이하 생략)</p>

현행 「건축법」 제2조 제1항 제8호에서는 건축을 “건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것”으로 규정할 뿐 건축물의 신축·증축·개축·재축·이전에 대해서 직접 규정하거나 하위법령으로 위임하고 있지 아니한데, 같은 법 시행령 제2조 제1호부터 제5호까지에서는 이들 용어를 구체화하고 있다. 건축물의 신축·증축·개축·재축·이전이라는 용어는 「건축법」의 적용·해석상 매우 중요하므로 법률에서 직접 규정하는 것이 바람직할 것이다.

(2) 건축법 제28조 및 같은 법 시행령 제21조 관련

현행 「건축법」 제28조 제1항에서는 “공사시공자는 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다”라고 규정하고 있을 뿐, 구체적으로 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 어떠한 조치를 하여야 하는지에 관해서는 법률에서 직접 규정하지도 아니하고 하위법령에서 위임하고 있지도 아니한다. 그런데 이와 관련하여 같은 법 시행령



제21조에서는 법률의 명시적인 위임 근거 없이 “건축물의 시공 또는 철거에 따른 유해·위험의 방지에 관한 사항은 산업안전보건에 관한 법령에서 정하는 바에 따른다”라고 규정하고 있는바, 이러한 규정 내용이 과연 입법자의 의도에 부합하는 것인지 의문이고, 규정 내용이 매우 포괄적이어서 과연 어떠한 경우에 어떠한 법령을 따라야 하는지 알 수 없는 문제가 있다. 따라서 「건축법」 차원에서 공사시공자가 공사현장의 위해를 방지하기 위하여 하여야 하는 구체적 조치에 관하여 직접 규정하거나 명시적인 위임 근거를 두는 것이 적절할 것이다.

(3) 건축법 시행령 제19조 제5항·제7항 관련

건축법 시행령
<p><b>제19조(공사감리) ① ~ ④ (생략)</b></p> <p>⑤ 공사감리자는 수시로 또는 필요할 때 공사현장에서 감리업무를 수행하여야 하며, <u>다음 각 호의 건축공사를 감리하는 경우에는 「건축사법」 제2조제2호에 따른 건축사보(「기술사법」 제6조에 따른 기술사사무소 또는 「건축사법」 제23조제8항 각 호의 감리전문회사 등에 소속되어 있는 자로서 「국가기술자격법」에 따른 해당 분야 기술계 자격을 취득한 자와 「건설기술 진흥법 시행령」 제4조에 따른 건설사업관리를 수행할 자격이 있는 자를 포함한다) 중 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하여야 한다. 이 경우 건축사보는 해당 분야의 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 자이어야 한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 측사 또는 작물 재배사의 건축공사는 제외한다.</li> <li>2. 연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사</li> <li>3. 아파트 건축공사</li> </ol>

건축법 시행령
⑥ (생략) ⑦ 제5항에 따라 공사현장에 건축사보를 두는 공사감리자는 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출하여야 한다. 1. 최초로 건축사보를 배치하는 경우에는 착공 예정일부터 7일 2. 건축사보의 배치가 변경된 경우에는 변경된 날부터 7일 ⑧ · ⑨ (생략)

현행 「건축법 시행령」 제19조 제5항에서는 공사감리자에게 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사 등 일정 규모의 건축공사를 하려는 경우에는 「건축사법」 제2조 제2호에 따른 건축사보 중 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, 토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하도록 의무화 하고, 같은 조 제7항에서는 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출하도록 의무화 하고 있다. 그런데 이들 의무 부과는 법률의 명시적인 근거가 없는 것으로 국민의 권리를 제한하거나 국민에게 새로운 의무를 부과하려는 경우에는 법률로 정하도록 하는 법률유보의 원칙에 비추어 문제가 있는바, 법률에서 직접 규정하거나 또는 법률에 그 위임 근거를 두는 것이 요구된다.

또한 같은 조 제5항 후단에 따르면 공사감리자가 두어야 하는 건축사보의 자격은 해당 분야의 건축공사의 설계·시공·시험·검사·공사감독 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 사람으로 제한되는데, 이는 국민의 권리를 제한하는 사항으로 볼 수 있는바, 적어도 법률의 위임 근거는 있어야 할 것이다.

(4) 건축법 시행규칙 제24조의2 관련

건축법 시행규칙
<p><b>제24조의2(건축물 석면의 제거·처리)</b> 제14조제5항에 따라 석면이 함유된 건축물을 증축·개축·대수선하거나 제24조제1항 및 제3항에 따라 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 증축·개축·대수선 또는 철거하여야 한다.</p>

현행 「건축법」에서는 건축물의 철거 또는 멸실 시 신고하도록 하고 있을 뿐 철거에 따른 안전이나 환경 등에 관한 기준을 명시하고 있지 아니한데,<sup>328)</sup> 이와 관련하여 「건축법 시행규칙」 제24조의2에서는 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 「산업안전보건법」 등 관계 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 철거하도록 규정하고 있다. 이는 법률의 근거 없이 국민에게 새로운 의무를 부과하는 것으로 법률유보의 원칙에 비추어 문제가 있는바, 법률에서 직접 규정하거나 법률상 위임 근거를 두는 것이 바람직할 것이다.

(5) 건축법 제48조 제2항 및 같은 법 시행령 제32조 제1항 관련

건축법	건축법 시행령
<p><b>제48조(구조내력 등)</b> ① 건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다.</p>	<p><b>제32조(구조 안전의 확인)</b> ① 법 제48조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 국토교통</p>

328) 윤혁경, 앞의 책, 1-1012쪽 참조.

건축법	건축법 시행령
<p>② 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다.</p> <p>③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따른 구조 안전 확인 대상 건축물에 대하여 허가 등을 하는 경우 내진(耐震)성능 확보 여부를 확인하여야 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 구조내력(構造耐力)의 기준과 구조 계산의 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 층수가 3층 이상인 건축물</li> <li>2. 연면적이 1천 제곱미터 이상인 건축물. 다만, 창고, 축사, 작물 재배사 및 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다.</li> <li>3. 높이가 13미터 이상인 건축물</li> <li>4. 처마높이가 9미터 이상인 건축물</li> <li>5. 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말하며, 기둥이 없는 경우에는 내력벽과 내력벽의 중심선 사이의 거리를 말한다. 이하 같다)가 10미터 이상인 건축물</li> <li>6. 국토교통부령으로 정하는 지진 구역의 건축물</li> <li>7. 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 것</li> </ol> <p>② 제1항 각 호의 건축물 중 지진에 대한 안전이 확인된 건축물로서 사용승인서를 받은 후 5년이 지난 건축물을 증축(연면적의 10분의 1이내의 증축 또는 1개 층의 증축만 해당한다)하거나 일부 개축하는 경우 또는 대수선(제3조의2제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 제</p>

건축법	건축법 시행령
	1항에도 불구하고 지진에 대한 안전의 확인을 생략할 수 있다.

현행 「건축법」 제48조 제2항에서는 “제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 구조의 안전을 확인하여야 한다”라고 규정하고 있는바, 의무 이행의 상대방이 명시되어 있지 아니한 문제가 있고, 이 규정의 문구만으로 보면 대통령령으로 정할 사항은 구조의 안전을 확인하기 위한 방법이나 절차 등이 될 것으로 생각되는데, 같은 법 시행령 제32조 제1항에서는 이들에 대해서는 규정하지 아니하고 단지 구조의 안전을 확인하여야 하는 건축물을 열거하고 있는 문제가 있다. 법령의 해석·적용상의 혼란을 방지하기 위하여 「건축법」 제48조 제2항에서는 의무 이행의 상대방을 명시하고, 법률상 위임 사항을 명확하게 반영하기 위하여 같은 법 시행령에서는 구조의 안전을 확인하기 위한 방법이나 절차 등을 규정하는 것이 바람직할 것이다.

(6) 건축법 시행령 제34조부터 제41조까지 관련

건축법
<p><b>제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)</b> ① <u>대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다.</u></p> <p>② 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획(防火區劃), 화</p>

건축법
<p>장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>③ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여 가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 경계벽 및 바닥을 설치하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축공사. 다만, 축사 또는 작물 재배사의 건축공사는 제외한다.</li> <li>2. 연속된 5개 층(지하층을 포함한다) 이상으로서 바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축공사</li> <li>3. 아파트 건축공사</li> </ol>

현행 「건축법」 제49조 제1항에서는 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지”에는 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라” 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽), 그 밖의 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하도록 하여 대통령령으로는 피난시설 등을 설치하여야 하는 건축물·대지의 용도 및 규모를 정하도록 위임할 뿐이나, 같은 법 시행령 제34조부터 제41조까지에서는 피난을 위하여 직통계단, 피난계단, 옥외 피난계단, 지하층과 피난층 사이의 개방공간, 출구(관람석 등으로부터의 출구 및 건축물 바깥쪽으로의 출구), 옥상광장 등, 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치 등에 관한 사항을 규정하고 있고, 그 구체적인 기준은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 정하고 있다. 법률상 위임관계를 하위법령에 명확하게 반영하려면 같은 법 시행령 제34조부터 제41조까지에서 규정하는 사항들은 시행규칙으로 정하는 것이 적절할 것이다.

(7) 건축법 시행령 제81조 제6항 관련

건축법	건축법 시행령
<p><b>제59조(맞벽 건축과 연결복도)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우</p> <p>2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우</p> <p>② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><b>제81조(관계전문기술자와의 협력)</b></p> <p>① ~ ⑤ (생략)</p> <p>⑥ <u>법 제59조제1항제2호에 따른 연결복도나 연결통로는 건축사 또는 「국가기술자격법」에 따른 건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.</u></p>

현행 「건축법 시행령」 제81조 제6항에서는 연결복도·연결통로 설치 시 건축사 등으로부터 안전에 관한 확인을 받도록 의무화 하고 있는데, 이러한 의무는 연결복도·연결통로 설치 의무 이외의 새로운 의무 부과로 볼 소지가 있는바, 법률적 근거를 마련하는 것이 바람직할 것이다.

(8) 건축법 시행령 제91조의3 관련

건축법 시행령
<p><b>제91조의3(관계전문기술자와의 협력)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 설계자는 제32조에 따라 해당 건축물에 대한 구조의 안전을 확인하는 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6층 이상인 건축물</li> <li>2. 기둥과 기둥 사이의 거리가 30미터 이상인 건축물</li> <li>3. 다중이용 건축물</li> <li>4. 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 아니한 구조로 된 차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물</li> <li>5. 제32조제1항제6호에 해당하는 건축물 중 국토교통부령으로 정하는 건축물</li> </ol> <p>② 연면적 1만제곱미터 이상인 건축물(창고시설은 제외한다) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로서 국토교통부령으로 정하는 건축물에 건축설비를 설치하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 전기, 승강기(전기 분야만 해당한다) 및 피뢰침: 「국가기술자격법」에 따른 건축전기설비기술사 또는 발송배전기술사</li> <li>2. 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화·배연·오물처리 설비 및 승강기(기계 분야만 해당한다): 「국가기술자격법」에 따른 건축기계설비기술사 또는 공조냉동기계기술사</li> </ol> <p>③ 깊이 10미터 이상의 토지 굴착공사 또는 높이 5미터 이상의 옹벽 등의 공사를 수반하는 건축물의 설계자 및 공사감리자는 토지 굴착 등에 관하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 「국가기술자격법」에 따른 토목 분야 기술사 또는 국토개발 분야의 지질 및 기반 기술사의 협력을 받아야 한다.</p> <p>④ 설계자 및 공사감리자는 안전상 필요하다고 인정하는 경우, 관계 법령에서 정하는 경우 및 설계계약 또는 감리계약에 따라 건축주가 요청하는 경우에는 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.</p> <p>⑤ 고층건축물의 공사감리자는 감리업무 수행 중에 건축물의 구조에</p>



건축법 시행령
영향을 미치는 설계변경 등 국토교통부령으로 정하는 사항이 확인된 경우에는 건축구조기술사의 협력을 받아야 한다.
⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따라 설계자 또는 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 그가 작성한 설계도서 또는 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 설계자 또는 공사감리자와 함께 서명날인하여야 한다.
⑦ 제32조에 따른 구조 안전의 확인에 관하여 설계자에게 협력한 건축구조기술사는 구조의 안전을 확인한 건축물의 구조도 등 구조 관련 서류에 설계자와 함께 서명날인하여야 한다.

현행 「건축법 시행령」 제91조의3 제1항부터 제5항까지에서는 구조 안전 확인과 관련하여 건축물의 설계자 등에게 관계전문기술자와의 협력의무를 부과하고 있고, 같은 조 제6항 및 제7항에서는 관계전문 기술자·건축구조기술자에 대한 서명날인의무를 부과하고 있는데, 이와 관련하여 법률의 명시적인 위임 근거가 없는 것으로 보이고 이들 의무도 국민에 대한 새로운 의무라 할 것인바, 법률유보의 원칙에 비추어 법률에서 직접 규정하거나 또는 법률상 위임 근거를 두는 것이 요구된다.

(9) 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 제5조·제9조·제12조 관련

지능형건축물의 인증에 관한 규칙
제 5 조(인증기관 지정의 취소) ① 국토교통부장관은 법 제65조의2제2항에 따라 지정된 인증기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제13조에 따른 인증운영위원회의 심의를 거쳐 인증기관의 지정을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다.

지능형건축물의 인증에 관한 규칙
<p>1. 거짓이나 부정한 방법으로 지정을 받은 경우</p> <p>2. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 2년 이상 계속하여 인증업무를 수행하지 아니한 경우</p> <p>3. 제3조제4항에 따른 심사전문인력을 보유하지 아니한 경우</p> <p>4. 인증의 기준 및 절차를 위반하여 지능형건축물 인증업무를 수행한 경우</p> <p>5. 정당한 사유 없이 인증심사를 거부한 경우</p> <p>6. 그 밖에 인증기관으로서의 업무를 수행할 수 없게 된 경우</p> <p>② 제1항에 따라 인증기관의 지정이 취소되어 인증심사를 수행하기가 어려운 경우에는 다른 인증기관이 업무를 승계할 수 있다.</p> <p><b>제 9 조(인증의 취소)</b> ① <u>인증기관의 장은 지능형건축물로 인증을 받은 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 인증을 취소할 수 있다.</u></p> <p>1. 인증의 근거나 전제가 되는 주요한 사실이 변경된 경우</p> <p>2. 인증 신청 및 심사 중 제공된 중요 정보나 문서가 거짓인 것으로 판명된 경우</p> <p>3. 인증을 받은 건축물의 건축주등이 인증서를 인증기관에 반납한 경우</p> <p>4. 인증을 받은 건축물의 건축허가 등이 취소된 경우</p> <p>② 인증기관의 장은 제1항에 따라 인증을 취소한 경우에는 그 내용을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p><b>제12조(인증을 받은 지능형건축물의 사후관리)</b> ① <u>지능형건축물로 인증을 받은 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 인증받은 기준에 맞도록 유지·관리하여야 한다.</u></p> <p>② 인증기관은 필요한 경우에는 지능형건축물 인증을 받은 건축물의 정상 가동 여부 등을 확인할 수 있다.</p> <p>③ 건축설비의 안정적 가동, 유지·보수 등 인증을 받은 지능형건축물의 사후관리 범위 등의 세부 사항은 국토교통부장관이 따로 정하여 고시한다.</p>

현행 「지능형건축물의 인증에 관한 규칙」(국토교통부령) 제5조에서는 지능형건축물 인증기관 지정 취소에 관한 사항을, 같은 규칙 제9조에

서는 지능형건축물 인증 취소에 관한 사항을 규정하고 있는데, 이들은 제재적 처분에 관한 사항으로서 지능형건축물 인증기관이나 지능형건축물 인증을 받은 자의 권리를 박탈하는 것이므로 법률에서 직접 규정하는 것이 바람직할 것이다.

또한 같은 규칙 제12조 제1항에서는 지능형건축물로 인증을 받은 건축물의 소유자 또는 관리자에게 유지·관리 의무를 부과하고 있는데 이는 새로운 의무 부과라고 할 수 있는바, 법률에서 직접 정하거나 법률상 위임 근거를 두는 것이 바람직할 것이다.

## 5. 기타 법령 정비 사항

### (1) 건축 용어 통일

건축법
<p><b>제 2 조(정의) ①</b> 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 7. (생략)</p> <p>8. <u>“건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.</u></p> <p>9. ~ 16. (생략)</p> <p>② (생략)</p>

건축기본법
<p><b>제 3 조(정의)</b> 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>7. <u>“건축”이란 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것을 말한다.</u></p>

현행 「건축법」 제2조 제1항 제8호에서는 건축이라는 용어를 “건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것”으로

정의하고 있고, 「건축기본법」 제3조 제7호에서는 “건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것”으로 정의하고 있는바, 이는 법령 해석상 혼란을 가져올 수 있으므로 「건축법」상 건축물의 개념과 「건축기본법」상 건축물 개념을 일치시킬 필요가 있을 것이다.

(2) 건축법 제41조 제2항 관련

건축법
<p><b>제41조(토지 굴착 부분에 대한 조치 등)</b> ① 공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착·절토(切土)·매립(埋立) 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한 조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시하여야 한다.</p> <p>② 허가권자는 제1항을 위반한 자에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있다.</p>

현행 「건축법」 제41조 제1항에서는 공사시공자에 대하여 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착·절토(切土)·매립(埋立) 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한 조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시하도록 의무화 하고 있고, 같은 조 제2항에서는 허가권자는 이를 위반한 자에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있는 권한을 부여하고 있다. 그런데 「건축법」 제41조 제2항에서는 의무이행에 필요한 구체적인 조치를 언급함이 없이 허가권자에게 의무이행에 필요한 조치에 관한 포괄적 권한을 부여하고 있는바, 이는 허가권자에게는 과도한 권한을, 의무이행의 상대방에게는 구체적인 조치 내용을 알 수

없어 법적 불안정을 가져다 줄 소지가 있으므로 가급적 허가권자가 토지 굴착 부분에 대한 조치를 제대로 하지 아니한 자에게 명할 수 있는 조치의 구체적 내용을 법률에서 직접 규정하거나 또는 하위법령으로 위임하는 것이 바람직할 것이다.

(3) 건축법 시행령 제23조 관련

건축법	건축법 시행령
<p><b>제35조(건축물의 유지·관리)</b> ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.</p> <p>② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p><b>제23조(건축물의 유지·관리)</b> 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 법 제35조제1항에 따라 유지·관리하여야 한다.</p>

현행 「건축법 시행령」 제23조에서는 “건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 법 제35조제1항에 따라 유지·관리하여야 한다”라고 규정하고 있는데, 이러한 조항은 상위법률의 규정 내용을 그대로 반복하여 규정한 것이나 마찬가지로 조문을 둘 필요가 없다.

## 참 고 문 헌

- 건설교통부, 건축제도의 장기발전방안에 관한 연구, 2001.
- 건설부, 개정건축법령해설, 1992. 7.
- 국회 건설교통전문위원회, 건축법 일부개정법률안 검토의견, 2005. 9.
- 김남철, 건축허가의 법적 성질에 관한 소고, 공법학연구 제5권 제2호, 한국비교공법학회, 2004.
- 김동희, 행정법 I, 박영사, 2012.
- 김문일, 건축법상의 공개공지 확보를 위한 규정 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 제12호, 대한건축학회, 2008. 12.
- 김연태, 이행강제금 부과 요건과 한계에 관한 고찰, 고려법학 제70호, 고려대학교 법학연구소, 2013.
- 김영창 외, 건축법 개정의 특성에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 - 계획계, 제17권 제12호, 대한건축학회, 2001.
- 김용섭, 행정법상 분쟁해결수단으로서의 조정, 저스티스 제81권, 한국법학원, 2004.
- 김재광, 행정법상 집중효제도의 검토, 토지공법연구 제9집, 한국토지공법학회, 2000.
- 김중보, 건설법의 이해, 피데스, 2013.
- \_\_\_\_\_, 건축허가에 존재하는 재량문제, 행정법연구 제3호, 행정법이론실무학회, 1998.
- \_\_\_\_\_, 문화재보호법과 건축물, 법학논문집 제29집 제1호, 중앙대학교 법학연구소, 2005.

참고문헌

- \_\_\_\_\_, 주상복합건축물의 개념과 특례, 법학논문집 제30집 제2호, 중앙대학교 법학연구소, 2006. 12. 31.
- 김홍균, 환경법상의 환경책임제도, 법조 제532호, 2001.
- 방경식, 일본의 건축법과 최근 경향, 건국대학교 부동산정책연구, 건국대학교 부동산정책연구소, 1999.
- 서울대학교 법학연구소 건설법센터, 지방건축행정 집행체계 및 건축법령 개선 방안, 국가건축정책기획단, 2011.
- 유광흠 외, 건축 관련 법제의 체계적 정비 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011.
- \_\_\_\_\_, 외, 건축법의 체계적인 정비를 위한 기본방향 연구, 건축도시공간연구소, 2010.
- 윤혁경, 건축법·조례 해설, 기문당, 2014.
- 이세정 외, 재판 외 분쟁해결제도(ADR) 및 관련 법안, 경제인문사회연구회, 2011. 12.
- 이재인 외, 건축설계 관련규정 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계 제21권 제2호, 대한건축학회, 2005. 2.
- 정형근, 집중효가 발생하는 건축신고에 관한 법률적 검토, 외법논집 제34권 제1호, 한국외국어대학교 법학연구소, 2010. 2.
- 정태용, 건축법해설, 한국법제연구원, 2006.
- 조성규, 건축허가의 법적 성질과 인인의 보호, 법학연구 제23집, 전북대학교 출판부, 2002. 12.
- 조영환 외, 일제강점기 시가지계획령에 관한 연구, 한국건축역사학회 학술발표대회논문집, 한국건축역사학회, 2010.



- 조한권, 건축법의 주요내용, 국토연구, 제317호, 국토연구원, 2008.
- 조해현, 건축허가와 환경문제, 환경법의 제문제(하), 재판자료 제95집, 법원도서관, 2002.
- 최승필, 행정법상 재판외분쟁해결제도(ADR)에 대한 고찰 - 조정(調停) 제도를 중심으로 -, 공법학연구 제11권 제1호, 한국비교공법학회, 2010.
- 최찬환 외, 건축법의 이해, 세진사, 2012.
- 홍강훈, 독일 건축관련법제, 최신 외국법제정보, 2007-4호, 한국법제연구원, 2007. 8.
- 홍정선, 행정법원론(상), 박영사, 2012.
- \_\_\_\_\_, 행정법원론(하), 박영사, 2012.
- 홍준형, 대체적 분쟁해결제도(ADR), 홍준형 편저, 공공갈등의 관리, 과제와 해법, 법문사, 2008.
- \_\_\_\_\_, 행정법총론, 한울아카데미, 2001.
- 황은경, 건축법과 소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법령간 건축물 용도분류체계 비교 연구, 한국화재소방학회 논문지 제23권 제4호, 한국화재소방학회, 2009.
- 大橋洋一, 都市空間制御の法理論, 有斐閣, 2008.
- 島田信次 = 關哲夫, 建築基準法體系, 酒井書房, 1985.
- 安本典夫, 都市法概說, 法律文化社, 2013.
- 逐條解說 建築基準法編輯委員會 編著, 逐條解說 建築基準法, ぎょうせい, 2013.

참 고 문 헌

D. Spencer/M. Brogan, Mediation Law and Practice, Cambridge University Press, Cambridge, 2006.

M. Krautzberger/W. Söfker, Baugesetzbuch, 8. Aufl., Heidelberg/München/Landsberg/Berlin, 2007.

St. Breidenbach, Mediation : Struktur, Chancen und Risiken von Vermittlung im Konflikt, Köln 1995.

법제처, 법령입안심사기준, 2012, <<http://edu.klaw.go.kr/StdInfInfoR.do?astSeq=12&astClsCd=700101>>

建設通信新聞, 建築基本法制定準備会と国の2つの流れ, <<http://www.kensetsunews.com/?p=1870>>

建築基本法研究会報告(試案), 2010.10.19. <<http://www.mkj.or.jp/media/files/pdf/kihonhoukenkyukai.pdf>>

建築基準法等の建築法体系全体の目指すべき基本的方向について検討 <[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/b99\\_kenchikuhoutaikei01.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/b99_kenchikuhoutaikei01.html)>

南 一誠, 質の高い建築、まちづくりを実現するための建築関連法制の諸課題に関する基礎的研究. <[http://www.jaeic.or.jp/centerfund-h22report20110601\\_10t-01.pdf](http://www.jaeic.or.jp/centerfund-h22report20110601_10t-01.pdf)>

神田順氏, 「建築基本法」に向けて, 参照. <<http://www.mlit.go.jp/common/000034816.pdf>> <<http://kihonho.jp/draft/draft/>>

いい家塾, 「建築基本法」制定に向けての提言書 - <[http://e-iejuku.jp/\\_userdata/kenchikukihopnhoutei.pdf](http://e-iejuku.jp/_userdata/kenchikukihopnhoutei.pdf)>

THE MAYOR'S ADVISORY COMMISSION, Report on the Adoption of a Model Building Code, NYC Buildings, <<http://www.mzarchitects.com/wp-content/uploads/2012/04/ibc.pdf>>