
불법 건축관행 근절을 위한

위반건축물 합리적 관리방안

2025. 10.

국 토 교 통 부

||| 목 차 |||

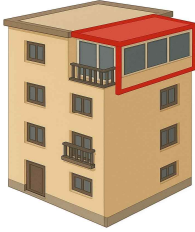
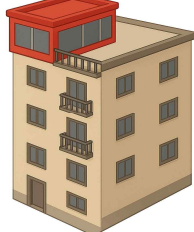
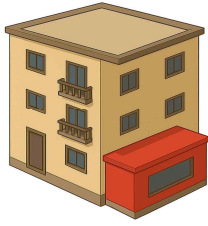
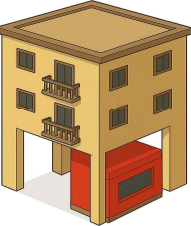
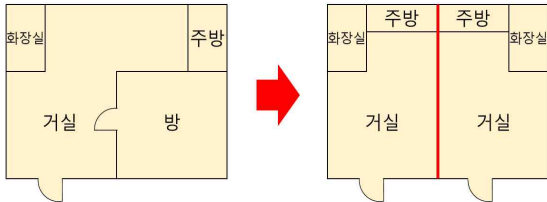
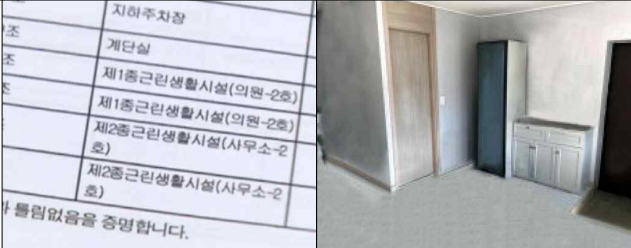
I. 위반건축물 현황	1
II. 위반건축물 실태조사 결과	3
III. 문제의 진단	6
IV. 기본방향	8
V. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행	9
VI. 추진방안	10
VII. 향후 계획	14
[참고] 세부 추진일정	15

I. 위반건축물 현황

1 위반건축물 개념 및 유형

- **(개념)** 위반건축물이란 건축법령에 따른 건축·용도변경 허가(신고) 등의 절차 없이 건축물을 건축·대수선·용도변경 등을 하거나,
 - 일조·건축선·구조·피난·방화·조경 등 건축기준을 위반한 건축물
- **(유형)** 베란다·옥탑·1층 무단 증축, 세대수가 증가하는 무단 대수선(방조개기), 무단 용도변경(근생→주택) 등 다양한 유형 존재

【 대표적인 위반건축물 유형 】

베란다 무단 증축		옥탑층 무단 증축	
			
면적·높이 증가(용적률·높이기준 등 위반)		면적·높이·세대수 증가(용적률·높이·층수·주차장 기준 등 위반)	
1층 야외공간 무단 증축		1층 필로티 무단 증축	
			
면적 증가(용적률·건폐율·건축선 등 위반)		면적 증가(용적률·주차장 기준 등 위반)	
세대수가 증가하는 무단 대수선(방조개기)		무단 용도변경(근린생활시설→주택)	
			
세대수 증가(입지·주차장 기준 등 위반)		세대수 증가(입지·다세대주택·주차장 기준 등 위반)	

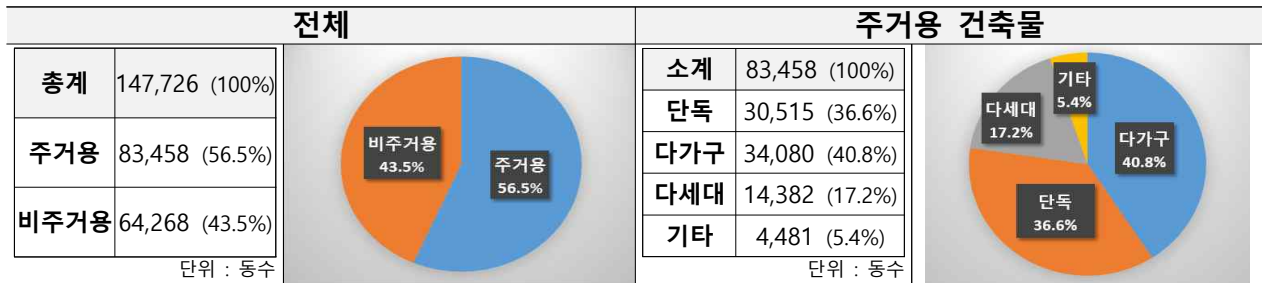
* 해당 사진은 참고용으로, 실제 위반·단속·적발 등 여부와는 관련이 없음

※ 이외에도, 중간층 무단증축, 가설건축물 무단축조, 주요구조부 무단해체(대수선), 주차장 무단 용도변경(물건적치 등), 조경면적 훼손, 공개공지 사용기준 위반 등 다양한 위반유형 존재

2 위반건축물 현황

□ (위반건축물 동수) '24.12월 기준 전국 14.8만동 존재

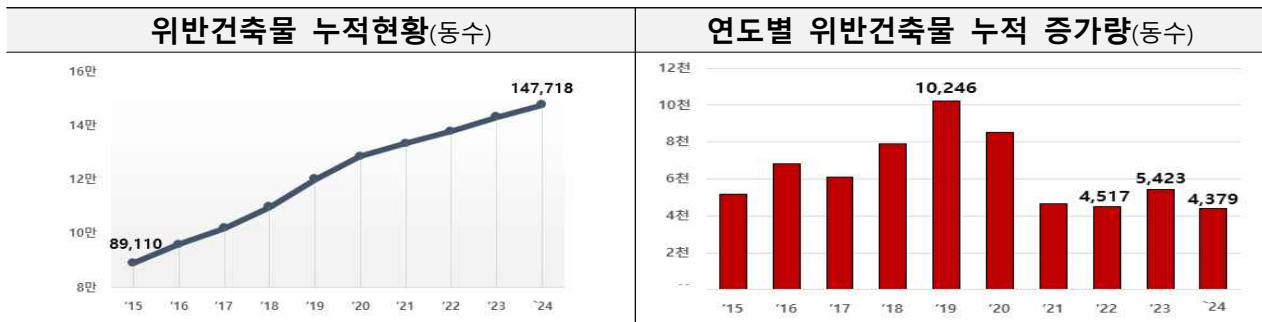
○ (주거·비주거별) 주거용 83,458동(56.5%), 비주거용 64,268동(43.5%)



○ (연도별) '15년 89,110동 → '24년 147,726동 (연평균 5~6천동 증가)

'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
89,110	95,958	102,062	109,983	120,229	128,741	133,399	137,916	143,339	147,726

단위 : 동수



○ (지역별) 서울시 49,011동(33.2%), 경기도 40,908동(27.7%) 등 수도권 집중

서울	경기	부산	경남	인천	광주	충남	전남	경북
49,011 (33.2%)	40,908 (27.7%)	8,027 (5.4%)	7,352 (5.0%)	6,293 (4.3%)	5,225 (3.5%)	4,916 (3.3%)	4,713 (3.2%)	3,779 (2.6%)
전북	강원	충북	제주	대전	대구	울산	세종	계
3,249 (2.2%)	3,167 (2.1%)	3,032 (2.1%)	2,529 (1.7%)	2,308 (1.6%)	1,835 (1.2%)	1,212 (0.8%)	170 (0.1%)	147,726 (100%)

위반건축물 많은 순, 단위 : 동수

□ (시정명령·완료 건수) 전체 시정명령 건수 중 약 40~50% 원상복구

	'20	'21	'22	'23	'24
시정명령 건수 (허가권자가 기간을 정하여 원상복구 등 위반사항 시정명령)	63,905	58,414	56,004	47,989	66,901
원상복구 등 시정완료 건수	37,536 (58.7%)	29,781 (51.0%)	24,319 (43.4%)	23,487 (48.9%)	31,282 (46.8%)

단위 : 건수

II. 위반건축물 실태조사 결과 (요약)

위반건축물 연구용역(25.3월~, 건축공간연구원) 및 지자체 자체조사(25.6~9월) 등을 통해, ①위반건축물 세부현황 조사, ②일반국민.전문가 인식 조사, ③특이 참고사례 조사 추진

1 세부현황 조사 (24.12월 기준)

□ (건축물 규모) 330㎡ 미만(50.47%), 330㎡~660㎡(34.59%) 등 다수 분포

~330㎡	330~660㎡	660~1,000㎡	1,000~2,000㎡	2,000~3,000㎡	3,000㎡~	계
74,555 50.47%	51,105 34.59%	10,834 7.33%	6,387 4.32%	1,825 1.24%	3,020 2.04%	147,726 100%

단위 : 동수

☞ (해석) 건축물 규모가 작을수록 위반건축물 수가 늘어나는 경향

○ (주거용 규모) 단독(~165㎡)+다가구(~330㎡)+다세대(~85㎡)가 과반수(54.6%)

단독주택(연면적, ㎡)				다가구주택(연면적, ㎡)				다세대주택(전용면적, ㎡)		기타 (다중주택, 아파트 등)	계
~165	165~330	330~660	660~	~330	330~495	495~660	660~	~85	85~		
19,075 22.9%	7,702 9.2%	3,363 4.0%	375 0.4%	12,218 14.6%	15,163 18.2%	4,875 5.8%	1,824 2.2%	14,237 17.1%	145 0.2%	4,481 5.4%	83,458 100%

단위 : 동수

☞ (해석) 소규모 비아파트(단독·다가구·다세대) 등에서 위반 집중발생
→ 주로 거주하는 서민층 등을 중심으로 주거환경 악화 우려

□ (건축물 연한) 5년 미만까지는 1.8% → 5년 이상부터 약 10%대로 상승

~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20~25년	25~30년	30~35년	35년~	미상	계
2,631 1.8%	16,231 11.0%	19,654 13.3%	15,929 10.8%	19,652 13.3%	14,440 9.8%	19,311 13.1%	35,348 23.9%	4,530 3.1%	147,726 100%

단위 : 동수

☞ (해석) 5년 이후부터 위반건축물 비율 일정 → 0~5년 위반 집중발생

□ **(위반유형)** 주거용 위반의 많은 부분이 **발코니 등 무단증축**(42.2%)

무단 증축					무단 대수선		무단 용도변경	기타 (조경, 주차장 훼손 등)	계
발코니· 베란다	지상층	옥상	비가림막	기타	방조개기	기타			
37,282 42.2%	27,748 31.4%	10,203 11.5%	463 0.5%	3,235 3.7%	3,541 4.0%	682 0.8%	1,883 2.1%	3,381 3.8%	88,418 100%

※ 지자체 자체조사를 통해 현재(~25.9)까지 취합 완료된 잠정치(무응답 제외), 일부 지자체는 조사 진행 중

단위 : 건수

☞ **(해석)** 발코니·베란다 무단확장은 대부분 일조기준을 위반한 것으로,
내부 주거공간 확보 등 생활편의 목적의 위반사례 다수

□ **(이행강제금 금액)** '24년 119,155건, 1683.5억원 부과(건당 141.3만원)

시도	서울	경기	부산	경남	인천	광주	충남	강원	전북
부과금액 (억원)	536.3 31.9%	442.0 26.3%	138.7 8.2%	77.4 4.6%	64.5 3.8%	58.1 3.5%	52.7 3.1%	51.3 3.0%	51.0 3.0%
시도	경북	전남	대구	충북	대전	제주	울산	세종	계
부과금액 (억원)	46.8 2.8%	39.3 2.3%	33.6 2.0%	29.0 1.7%	28.2 1.7%	17.4 1.0%	14.5 0.9%	2.6 0.2%	1683.5 100%

※ 부과건수 : 1년에 2회 이내 범위에서 지자체 재량 부과 → 시도별 부과건수 비교는 생략

부과금액 많은 순, 단위 : 동수

□ **(이행강제금 감경)** 감경건수는 16,773건으로 전체 건수의 약 14.1%

위반면적 30㎡ 이하 주택근생(75%↓)	6,100 (35.6%)	임차로 인한 시정곤란(75%↓)	1,795 (10.5%)
위반 후 소유권 변동(75%↓)	3,160 (18.4%)	'926월 이전 주거용 건축물(60~80%↓)	1,158 (6.8%)
지자체 조례로 정하는 사항	2,415 (14.1%)	각 위반면적 5㎡ 이하 집합건물(75%↓)	586 (3.4%)
농·어업용 시설(25%↓)	1,906 (11.1%)	기타 감경사유	34 (0.2%)
계			16,773 (100%)

2 인식 조사

* 전국 1,000명(95% 신뢰수준, 허용오차 ±3.1%p)

□ **(위반사례 발생빈도)** 전체 응답자의 69.5%가 자주 발생(57.1%) 또는 매우 자주발생(12.4%)한다고 답변 ⇒ 위반이 만연하다는 인식

□ **(위반 발생원인)** 불법 이득, 처벌 부족 등을 주요 원인으로 인식

< 위반 발생원인 : 상위 3개 답변 >

1	81.7점	처벌보다 불법 건축으로 얻는 경제적 이득이 더 크기 때문
2	77.7점	단속이나 처벌이 약하기 때문
3	76.1점	지자체가 단속이나 처벌을 적극적으로 하지 않기 때문

☐ **(위반에 따른 문제)** 전체 응답자의 50.9%가 '건축물 구조문제' 지적

< 위반에 따른 문제 : 상위 3개 답변 >

1	50.9%	건축물의 구조적 안정성 저하
2	20.1%	불법 행위를 알지 못하고 매입 또는 임차함에 따른 재산 피해 발생
3	12.3%	거주지 내 생활불편 초래 (최저주거기준 미준수, 주차공간 부족 등)

☐ **(필요 관리방안)** 기준정비(28.3%), 사후점검(24.5%), 정기단속(23.3%) 등

< 필요 관리방안 : 상위 3개 답변 >

1	28.3%	현실에 적합하도록 건축 절차와 기준 정비
2	24.5%	모든 건축물의 준공 이후 위반여부에 대한 사후 점검 강화
3	23.3%	주요 위반건축물에 대하여 지자체 정기 단속계획 수립 및 시행

☐ **(필요 처벌방안)** 반복부과(31.3%), 형사처벌(28.4%), 부과기준 통일(21.3%) 등

< 필요 처벌방안 : 상위 3개 답변 >

1	31.3%	시정조치 완료 시까지 반복적으로 벌금(이행강제금) 부과
2	28.4%	반복 위반자에 대한 형사처벌 적용
3	21.3%	현재 지역별로 다르게 적용하고 있는 벌금 부과기준을 통일

3 특이 참고사례 조사

☐ **(전세계약 피해)** 계약 당시에는 건축물대장상 위반사항이 없어 계약, 이후 적발·등재되면서 금융기관 대출 제한 및 전세금 피해

A구 사례	다세대주택 무단증축을 통해 1룸→3룸으로 확장	○ 전세계약이 추진되는 시점에 A구에서 위반건축물로 적발하였으나, 건축물대장 등록까지 6개월 소요되어 계약 당시에는 위반확인 불가 ○ 계약 종료 이후, 후속 세입자를 구하지 못해 전세금 피해
	B구 사례	○ 임대인(건축주)의 국세 체납으로 해당 건물이 캠프에 의해 공개 매각절차 진행, 감정 과정에서 위반건축물로 적발 ○ 세입자가 전세보증금 확보를 위해 공매 물건을 낙찰한 사례

☐ **(원상복구 비용부담)** 소규모 불법 확장시공으로 인해 적발된 이후, 부과된 이행강제금보다 원상복구 비용이 더 큰 사례 존재

* (10m² 철거시) 시공·감리(약 100~200만원) + 전문가 검토(50~100만원) + 해체신고 절차

☐ **(준공직후 불법시공)** 사용승인 이후부터는 지자체 관리역할 부재 → 준공 다음 날부터 불법 시공행위가 만연한 건축시장 형성

* (C구) 조사대상 건축물 10곳 중 7곳이 준공 1년 내 위반, 3곳이 준공 3년 내 위반 적발

☐ **(지자체 업무애로)** 지역주민 민원, 지방의회 예산감축 등으로 인해 위반건축물 단속 등 업무를 적극적으로 수행하기 어려움

* (D시) 위반건축물 단속을 위한 항공사진 판독·분석 예산이 지방의회에서 삭감

Ⅲ. 문제의 진단

① (제3자 피해) 임차인·매수인 등에게 불법행위 책임 전가

□ (임차인) 임대인의 불법행위가 임차인의 주거 불안정* 문제 유발

* (위반건축물 등재 시) 임차인 : 전세보증금 대출 및 보증보험 제한 등
임대인 : 주택담보대출 제한 등으로 인한 보증금 미반환 사례 多 → 임차인 피해

- 위반 요소의 구조내력·화재 안전 등이 객관적으로 확인되지 않아, 임차인 거주기간 중 안전사고 위험* 등에 상시 노출

* '25.7.31일, 경남 창원시 불법 근생주택 붕괴사고 ⇒ 사망 1명, 부상 3명 전부 임차인

□ (매수인) 매도인(前 건축주)의 불법행위 책임이 매수인에게 전가*

* (예시사례) 준공 → 위반행위(前 건축주) → 매매 → 적발 → 이행강제금 납부(現 건축주)

** 매매 당시 매수인은 실제 위반행위에 대한 정보를 정확히 확인하기 어려움

- 소규모 주택의 경우, 이행강제금 지속 부과로 서민경제 악화 요인

※ 매매·임대차를 중개하는 중개사도 건축 비전문가로 위반에 대한 정보제공이 부족한 측면

◆ 임차인·매수인 등의 경제적 부담 완화 및 기존 소규모 주거용 위반건축물의 일시적 해소방안 검토

◆ 제3자 피해문제의 근본적 해결을 위한 투명한 시장 구축 필요

② (불법 유인체계) 건축주가 불법행위를 선택하도록 조장하는 체계

□ (건축규제) 공간확장 및 비가림 등 건축물 기능향상 목적으로 베란다 창호, 외부지붕 등을 설치하는 생활편의형 위반사례 다수

- 생활편의 등을 위한 현실적 욕구 ↔ 엄격한 건축기준 적용 충돌
⇒ 위반건축물이 발생하는 구조적 원인

* (예시) 주거지역 일조사선기준 → 계단식 형태 건축물 → 베란다 창호 불법설치

□ **(산업생태계)** 건축주 위반행위를 묵인 또는 유도하는 관행 답습

○ **(설계자)** 건축주 지시로 준공 후 위반행위를 의도한 설계 수행

- ◇ 용적률이 부족할 경우 추후 무단증축이 쉬운 부분을 **의도적으로 남기는 설계**
- ◇ 무단 대수선(방조개기)을 의도하고 **향후 세대별 구획이 쉽도록** 평면계획 수립
- ◇ 다세대주택 층수 제한(4개층), 주차기준 등을 **회피할 목적으로** 근생주택 배치

○ **(미등록 시공업자)** 건축주에게 배란다 샷시 및 옥상지붕 설치 등 위반행위 적극 유도 (적발되어도 시공업자는 책임·손해 ×)

◆ 위반을 양산하는 주요 건축규제 완화, 관계자 불법 동조행위 제한 등 건축주 불법행위를 사전에 예방·차단할 수 있는 선제적 제도 필요

③ **(불법 수익구조) 비용·이익 비교 시 위반 행위가 이득인 구조**

□ **(이행강제금)** 매년 부과되는 이행강제금을 필요비용으로 인식하여, 임대·영업수익 등의 극대화를 위해 위반사항 존치

* (예시) 매년 이행강제금 200만원, 임대수익 480만원 → 연 280만원 이익 창출

○ 일부 지자체는 이행강제금을 평생 1회만 부과 → 시정 이행력 부족

□ **(지자체 단속)** 인력·예산 부족* 등으로 적극적인 단속이 어려움 → 위반하더라도 적발되지 않을 것이라는 인식 고착화

* (E시 사례) 쏘관할지역 대상으로 3명 담당자 관리('23년 기준 278건 적발·처리)

○ 건축법 위반도 범죄에 해당하나, 이에 대한 인식도 낮은 실정

□ **(원상복구)** 적발 시에도 높은 원상복구 비용으로 존치사례 다수 → 경제적 관점에서 건축주의 시정 유인구조 부족

◆ 불법 비용-이익구조 전환 필요(이행강제금↑, 적발확률↑, 원상복구비용↓)

☞ **새정부 신속추진과제**의 차질 없는 이행을 위해 연구용역*, 관계자 의견수렴** 등을 거쳐 「**위반건축물 합리적 관리방안**」 마련

* 위반건축물 관리 실태조사를 통한 제도개선 방안 연구(건축공간연구원, '25.3~11)

** 지자체 위반건축물 제도개선 의견조회('25.6~8), 전문가-지자체-민간단체 릴레이 간담회('25.8)

IV. 기본방향

《 기본방향 》

목표

위반건축물 합리적 관리를 통한 불법 건축관행 근절

전략

- ① 기존 위반건축물을 해소하기 위한 합리적 대안 제시
- ② 신규 위반행위를 원천 차단하는 선제적 관리체계 구축

주거용 위반건축물 일시적 합법전환 (특정건축물 정리법 시행 협조)



위반건축물 문제의 재발 방지를 위한 건축규제·제도 전면 정비

전략 및 추진 방안	전략	추진방안
	건축규제 완화 생활방식을 고려한 주요 건축기준 개선	① 정북방향 일조사선 후퇴기준 조정 ② 비가림시설·보일러실 면적산정 특례 신설
	불법행위 예방 위반가능성 근원적 차단을 위한 제도기반 마련	① 건축물 사후관리 시스템 구축 ② 매매·임대차시장 투명성 제고 ③ 불법유도 건축설계·시공 방지
	단속·시정 강화 '조사→적발→처분' 상시 관리·감독체계 구축	① 위반 단속·관리 역할 제고 ② 이행강제금 실효성 확보 ③ 위반사항 해체(원상복구) 인허가 부담 완화

V. 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 시행

◇ 소규모 주택 임차인, 매수인 등의 주거 불안정 해결과 민생경제 일시적 회복 지원 등을 위해 **특정건축물 정리법 시행 협조**

□ 일정 규모 이하 주거용 위반건축물 등에 대해 일시적 합법전환

○ 현재, 국회 발의된 11건 특정건축물 정리에 관한 특별조치법이 조속히 통과될 수 있도록 지원, '26년 시행을 목표로 추진

□ 다만, 적용범위, 절차, 심의기준 등 세부사항은 '14년 추진사례를 바탕으로 국회 차원에서 충분한 논의 필요

○ 원활한 업무처리를 위해, 지자체 **양성화지원센터** 설치, 국토지리정보원의 **공간정보 활용권한** 등 추가 조문신설 검토

□ 법률 통과 시 정부는 시행령 제정 및 지자체 양성화 업무를 위한 가이드라인 제작 및 배포 추진

○ 주요 지자체 등과 「특정건축물 정리 T/F」 구성 및 이행실적 점검

【 '14년 당시 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 주요내용 】

○ (발의 및 제정) '12.11~12월 발의(2건) → '13.7.16 제정

○ (시행) '14.1.17 시행 → '15.1.16 법률 효력 만료 (1년간 시행)

○ (적용범위) '12.12.31일 당시 사실상 완공된 주거용 특정건축물*

* 단독주택(연면적 165㎡ ↓), 다가구주택(연면적 330㎡ ↓), 다세대주택(세대당 전용면적 85㎡ ↓)

○ (추진절차) 건축주가 설계도서·현장조사서 등을 첨부하여 허가권자에게 신고 → 30일 내 건축위원회 심의 → 사용승인 처리

○ (심의기준) 도로·건축선 기준에 적합하며, 구조안전·위생·방화 및 인근 도시계획사업·일조권에 현저한 지장이 없을 것

○ (양성화 실적) 26,924동

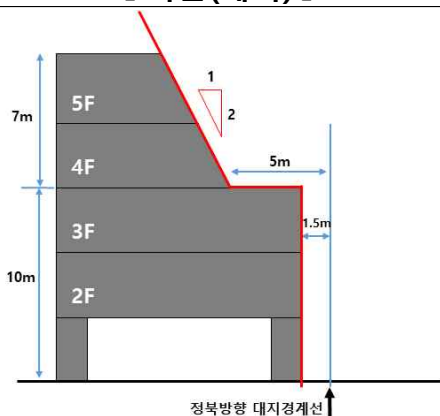
Ⅵ. 추진방안

1 건축규제 완화

1 정북방향 일조사선 후퇴기준 조정

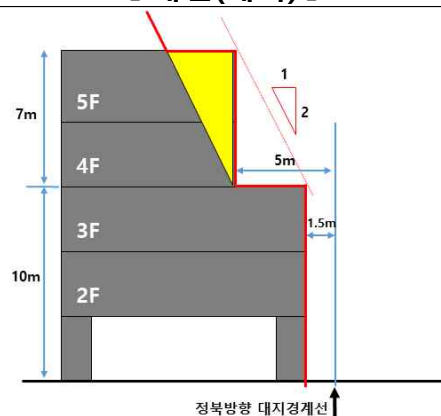
- 현행 일조기준을 4~5층 높이(10~17m)에서 **사선→수직선**으로 조정
 - 다세대주택의 4~5층, 다가구주택의 4층(필로티 설치 시)에 위치한 베란다 등에 확장 가능공간 확보 → 무단증축 위반 해소 효과
- * (참고) '25.9. 박홍근 의원 건축법 개정안 발의 : 제61조 일조기준 규정 개정

【 기존(예시) 】



10미터 이하 : 경계선부터 1.5미터
 10미터 초과 : 경계선부터 건축물 해당 높이의 1/2

【 개선(예시) 】



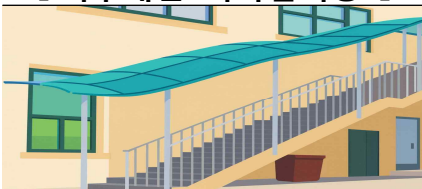
10미터 이하 : 경계선부터 1.5미터
 10미터 초과 17미터 이하 : 경계선부터 5미터
 17미터 이상 : 경계선부터 건축물 해당 높이의 1/2

※ 기존의 일조사선 기울기(1:2)는 그대로 유지하여 일조영향 변화 최소화
 (시뮬레이션 결과 : 일조 수인한도(총 4h, 연속 2h)를 고려한 실제 피해영향 미미)

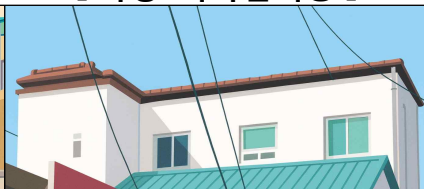
2 비가림지붕 · 보일러실 면적산정 특례 신설

- 노후주택의 외부계단, 옥상 등에 설치하는 비가림지붕 및 단독·다가구·다세대주택의 보일러실에 대해 **층수·면적산정 제외**
- 건폐율·용적률·층수 등에 미산정 → 무단증축 위반 해소 효과

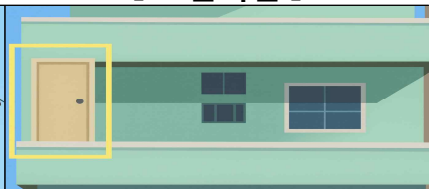
【 외부계단 비가림지붕 】



【 옥상 비가림지붕 】



【 보일러실 】



2

불법행위 예방

1

건축물 사후관리 시스템 구축

- (건축물 사후점검) 사용승인 이후 일정기간 경과 시, 허가권자(또는 대행건축사)가 위반여부를 재확인하는 **건축물 사후검사제도** 도입

* (참고사례: 수원시) 사용승인 완료 후 약 6개월이 지난 건축물을 대상으로 유지관리 실태 등의 점검을 위해 지자체가 직접 확인(위반사항 적발 시 시정명령 등 조치)

- (성능확인제) 사용기간 중 건축 관련전문가가 건축물의 불법여부 등을 수시 진단하는 **건축물 성능확인제도** 도입 및 시범사업 추진

- 향후 건축물 거래·대출·보험 등에 활용할 수 있도록 제도 운영*

* (해외사례) 미국 : 홈 인스펙션, 영국 : 홈 서베이, 일본 : 기존주택 성능조사 등

2

매매·임대차시장 투명성 제고

- (건축물대장 확인) 건축물 매매·임대차 계약 시 **공인중개사**가 건축물 대장을 필수적으로 제시*하고, **건축물대장**에 위반사항 기재 확대

* 공인중개사법 일부개정법률(25.8월 공포, 26.2월 시행) : 설명 근거자료에 건축물대장 명시

- 특히, 매수인·임차인 등의 건축물대장상 **세대·가구수** 확인 강화

- (불법책임 명시) 실제로 위반행위를 한 자(前 건축주 등)에게 구상권 등 **손해배상 책임** 등을 명시할 수 있도록 건축법 등 법률 개정

* (참고: 민법 제580조제1항) 매매 목적물의 하자에 대한 매도인의 담보책임 등

** (입법례: 폐기물관리법 제48조제3항) 조치명령 이행 시 타인 부담부분에 대해 구상권 행사 가능

- (특약 반영) **계약서 특약**(중개사협회 제공)에 '계약체결일 전에 발생한 위반사항 추후 발견 시, 매도인이 **원상복구 책임내용**' 반영

- (정보 제공) 건축물 위반여부 조회가 가능한 **정보제공 사이트** 개설

- 실수요자 사용을 위해 **민간 부동산 서비스앱**과 적극 연계 추진

* (예시) 건축물 조회 시 '위반건축물 여부', '위반에 따른 권리 제한사항' 등 확인 가능

3 불법유도 건축설계·시공 방지

- (가이드라인) 위반행위 예방을 위한 설계·감리 점검 가이드라인* 마련, 건축허가·사용승인 검사 등에 활용하도록 추진

* 불법 증축·대수선 유도 시설물(배수배관 설비 등) 설치, 불법확장을 의도한 평면계획 등

- (처벌대상 확대) 위반행위를 한 미등록 시공·설계자 등도 벌칙 포함

* 건축법 제108조(3년·5억원) 및 제110조(2년·1억원)에 '시공 및 설계를 한 자' 추가

- 위반정도, 목적, 미시정 기간 등을 고려하여 관계자 전원 고발

- (불법행위 인식 제고) 건축허가 및 사용승인 시 건축주에게 불법행위 및 처벌규정 등에 대한 안내자료 제공

- 지자체, 건축사협회 등과 협력하여 대국민 홍보, 건축사 교육 강화

3 단속·시정 강화

1 위반 단속·관리 역할 제고

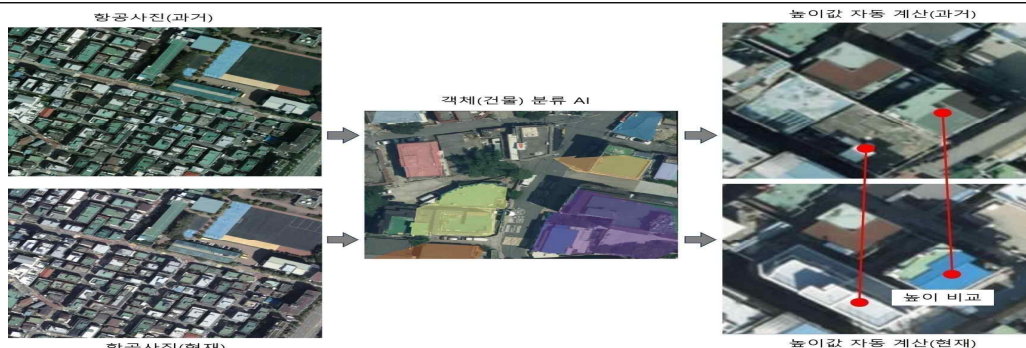
- (AI 기술을 활용한 실태조사) 전국 건축물 외부 위반행위를 선제적으로 확인할 수 있도록 항공사진 변화 AI 분석시스템 개발

* 국토지리정보원에서 면적·위치가 변화된 건축물 정보를 쏘 지자체에 제공, 지자체는 해당 자료를 위반건축물 실태조사의 기초자료로 활용

** 현재 항공사진 기반 2차원(면적)+3차원(높이) 변화탐지 AI 사업 진행 중('25~'27년)

- 지자체에서는 항공사진 변화를 기반으로 정기 실태조사 의무화

【 항공사진 기반 변화이력 추적 자동화 예시(3차원 분석) 】



□ **(조사권한 강화)** 지자체 건축부서에 위반건축물 세부현황 파악을 위해 **과세자료*** 등을 요청할 수 있는 근거 부여 검토

* 위반행위 연도, 위반 당시 건축주 등 특정을 위해 재산세 부과내역 확인 필수적

○ 건축주 등이 건축물 검사 등 **거부·방해·기피** 시 처벌근거 마련

* (입법례: 주택법 제104조) 공무원 검사 등 거부방해기피 → 1년^{이하} 징역, 1천만원^{이하} 벌금

○ 현재 신설 추진 중인 '**부동산 감독기구**'와 협력하여 불법 용도변경, 불법 방조개기 등 위반행위 조사·수사 역할도 강화 검토

□ **(업무환경 개선)** 이행강제금 재원 등을 활용해 **건축안전특별회계 조성**을 의무화*하고, 위반건축물 **표준 업무처리지침**** 마련

* 위반건축물 조사 및 점검비용, 건축사 등 전문인력 배치 등으로 활용

** 단속→적발→시정명령→이행강제금 부과→고발 등 표준적 업무절차 안내

○ 위반건축물 업무처리*, 통계관리** 등을 위한 **정보시스템 고도화**

* 지방세 납부시스템(wetax)와 연계하여 위반건축물 이행강제금 부과내역 실시간 현행화

** 위반건축물 이력관리 및 증감추이 분석 등을 위해 세움터 통계기능 개선

2 이행강제금 실효성 확보

□ **(이행강제금 반복부과)** 모든 지자체에서 위반사항 시정 완료까지 이행강제금을 **반복부과**하도록 지자체 재량→의무화로 강화

* (예시: 경기도) 전체 31개 시군 중 13개 시군만 이행강제금 반복부과 중

□ **(반복부과 가중)** 위반사항 미시정 시 매년 **이행강제금 가중부과**

* (입법례: 옥외광고물법령) 500만원 이하 범위에서 직전 부과금액의 30%를 가산하여 부과 중

** 적용대상(미시정기간, 위반유형 등), 가중비율, 상한선 등 세부방안은 추가 의견수렴을 통해 도출

□ **(영리목적 등 가중)** 영리·상습목적 위반의 **가중비율·대상 확대** 추진

* '100% 이하' → '50% 이상, 100% 이하' 범위에서 지자체 조례로 정함 (예시)

** (증축·용도변경) 위반면적 50㎡→30㎡ 이상, (대수선) 5개→3개 세대·가구수 증가 (예시)

※ 이행강제금 실효성 확보방안은 관련법령 개정 이후 최초 적발된 건부터 적용 검토

3 소규모 위반건축물 해체 인허가 부담 완화

- (해체계획서 작성 지원) 위반건축물 원상복구시 해체 인허가* 필요, 절차이행 및 비용부담 발생 → 절차 간소화로 부담 완화 추진

* (필요절차) 허가(신고)신청서·해체계획서 작성 → 전문가 검토·서명날인 → 허가권자 검토

- 위험성 낮은 소규모 공사는 해체계획서 **전문가 검토**를 면제*하고, **표준 해체계획서**** 양식을 제작·배포하여 원활한 원상복구 유도

* (참고) '24.12. 윤영석 의원 발의 : 대통령령으로 정하는 소규모 건물의 인허가절차 간소화

** 대표적인 위반 유형별로 표준양식을 보급하여 건축주 등의 서류작성 지원

- (절차 안내) 시정명령 시 해체인허가 절차 등에 대한 **안내 강화**

VII. 향후 계획

- 특정건축물 정리법 제정 시, 시행령 및 가이드라인 마련 착수

- 건축법 등 제도강화 방안은 양성화 시행과 함께 국회 논의 추진

- 건축법 시행령 개정 및 행정적 개선방안 등은 속도감 있게 관리

참고

세부 추진일정 및 담당부서

추진과제		조치사항	일정	담당부서
1 건축규제 완화				
①	정북방향 일조사선 후퇴기준 완화	건축법 개정	'26.上	건축정책과
②	비가림지붕·보일러실 면적 특례	건축법 시행령 등 개정	'26.上	건축정책과
2 불법행위 예방				
① 건축물 사후 관리시스템 구축				
1	건축물 사후검사제도 도입	건축법 개정안 마련	'25.12	건축정책과
2	건축물 성능확인제도 도입	건축물관리법 개정안 발의	'26.上	건축정책과
② 매매·임대차시장 투명성 제고				
1	공인중개사 건축물대장 제시	공인중개사법(일부개정) 시행	'26.2	부동산개발산업과
2	건축물대장 위반사항 기재 확대	건축물대장규칙 등 개정	'26.3	건축정책과
4	최초 위반자 손해배상 책임 명시	건축법 등 개정안 발의	'25.12	건축정책과
5	매도인 원상복구책임 특약 반영	공인중개사협회 계약서 개정	'25.12	부동산개발산업과
6	위반건축물 정보제공 사이트 개설 및 민간 부동산 서비스업 연계	정보제공 시스템 구축	'26.上	건축정책과
③ 위반 건축설계·시공 방지				
1	설계·감리 점검 가이드라인 마련	가이드라인 배포	'26.下	건축정책과
2	미등록 시공업자 등 벌칙대상 포함	건축법 개정안 발의	'25.12	건축정책과
3	건축허가·사용승인 시 위반사항 안내	안내자료 제작 및 지자체 배포	'26.上	건축정책과
4	건축사 위반금지 교육 강화	건축사협회 자체교육 실시	수시	건축문화경관과

추진과제	조치사항	일정	담당부서
------	------	----	------

3	단속 · 시정 강화		
----------	-------------------	--	--

❶ 위반 단속 · 관리 역할 제고				
1	항공사진 변화 AI 분석시스템 개발	항공사진 기반 변화이력 추적 자동화 연구	’25~’27	국토지리정보원
2	지자체 정기 실태조사 의무화	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
3	위반건축물 과세자료 요청근거 부여	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
4	건축물 검사 거부 등 처벌근거 마련	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
5	부동산 감독기능 조직 신설	신설기구 설립 논의	’25.12	부동산소비자 보호기획단 등
6	건축안전특별회계 조성 의무화	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
7	위반건축물 업무처리지침 근거 마련	건축법 개정안 마련	’25.12	건축정책과
8	위반건축물 정보시스템 고도화	세움터 기능 개선	’26.上	건축정책과

❷ 이행강제금 실효성 확보				
1	이행강제금 반복부과 의무화	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
2	이행강제금 반복부과 가중 도입	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과
3	이행강제금 영리목적 등 가중 확대	건축법 개정안 발의	’25.12	건축정책과

❸ 소규모 위반건축물 해체 인허가 부담 완화				
1	해체계획서 전문가 검토 면제	건축물관리법 개정	’26년	건축안전과
2	표준 해체계획서 마련	표준 해체계획서 제작 및 배포	’26.上	건축안전과
3	해체인허가 절차 안내	안내자료 제작 및 지자체 배포	’26.上	건축안전과