

보도시점 : 2025. 10. 1.(수) 14:00 이후(10. 2.(목) 조간) / 배포 : 2025. 10. 1.(수)

「위반건축물 합리적 관리방안」 발표

- 특별법 시행을 통해 소규모 주거용 위반건축물 한시적 양성화
- 일조·면적 산정기준 등 위반건축물을 발생시키는 주요 건축규제 완화
- 불법 건축행위 근절을 위해 위반건축물 단속·관리 강화도 병행

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 새정부 국정과제*(신속추진과제**)의 이행을 위해, 국민의 안전을 위협하는 위반건축물을 전면적으로 정비할 수 있도록 「위반건축물 합리적 관리방안」을 발표하였다.

* 국정72 : “국민안전 보장을 위한 재난안전관리체계 확립” 중 세부 이행계획

** (25.7.31) 국정기획위원회, “특정건축물(위반건축물) 합리적 관리방안 신속추진과제로 선정”

□ 전국의 위반건축물은 '24년 말 기준으로 약 14.8만동이 존재하고 있으며, '15년 8.9만동에서 매년 5~6천동씩 지속 증가하는 추세로, 국민 안전을 위협하는 사고가 끊임 없이 발생*하고 있다.

* (25.7.31) 경남 창원시 불법 근생주택(상가 2층) 바닥구조물 붕괴, 4명 사상(사망 1, 부상 3)

○ 특히, 주거용 위반건축물(8.3만동) 중 소규모 단독·다가구·다세대주택*이 과반을 넘는 만큼(4.6만동, 54.7%), 비아파트에 거주하는 서민 등의 주거 환경을 심각하게 악화시키는 문제로도 지적되고 있다.

* 단독주택(165㎡ 미만), 다가구주택(330㎡ 미만), 다세대주택(전용 85㎡ 미만)

□ 정부는 이러한 위반건축물 문제의 근본적 원인 분석과 함께, 전문가·지자체·민간단체 등과 릴레이 간담회 등*을 통해 수렴한 현장의견을 토대로,

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

○ 기존 위반건축물의 일시적 해소를 위한 합리적 대안을 제시하는 한편, 신규 불법행위는 원천 차단할 수 있도록 선제적 관리체계를 구축하는 「위반건축물 합리적 관리방안」을 마련하였다.

- 우선, 소규모 주거용 위반건축물에 대한 일시적 양성화를 추진한다.
 - 임대인·매도인 등의 불법행위가 임차인·매수인 피해로 이어지는 문제를 고려하여, 정부가 국회 논의 중인 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」* (이하 특정건축물법) 시행을 적극 협조하여 안전 확보 등을 조건으로 기존 소규모 주거용 위반건축물의 양성화**를 유도한다.
 - * 22대 국회 출범 이후, 현재까지 11건의 법안이 발의되어 소위 계류 중
 - ** 과거 5차례 시행('80, '81, '00, '06, '14), '14년 당시 26,924동 합법적 사용승인 완료
 - 다만, 양성화 대상범위나 심의기준 등 세부적인 입법사항은 '14년 추진사례를 바탕으로 국회 논의를 통해 최종 확정될 예정이다.
- 이와 함께, 정부는 일시적 양성화 사례가 더 이상 반복되지 않도록, 건축규제와 관련 제도를 전면적으로 개선한다.
- 첫째, 위반건축물을 발생시키는 원인인 주요 건축규제를 완화한다. 국민 생활방식 등을 고려하여 전용·일반주거지역의 일조기준을 조정하고,
 - 노후주택의 외부계단 및 옥상 등에 설치되는 비가림시설과 다가구·다세대주택의 보일러실에 대해 층수 또는 면적 산정을 제외한다.
- 둘째, 불법행위를 근원적으로 차단할 수 있도록 제도적 기반을 구축한다.
 - 먼저, 준공 이후 발생하는 불법행위를 억제하기 위해 건축물 사후점검 제도를 도입하고, 건축 관련 전문가가 건축물의 불법 여부를 수시로 진단하는 건축물 성능확인제도를 신설한다.
 - 건축물 매매·임대차시장의 투명성을 위해, 계약 시 건축물대장상 위반 사항 확인을 강화하고, 매수 이후에도 이전 건축주 등 위반행위를 한 자에게 구상권 등 손해배상 책임을 명시하는 법적 근거를 마련한다.
 - 계약체결일 이전에 발생한 위반사항이 추후 발견될 경우, 매도인에게 원상복구의 책임을 부여하는 계약서 특약사항을 권고하는 한편, 일반 국민도 쉽게 건축물 위반정보를 확인할 수 있도록 별도의 위반건축물 정보제공 사이트도 운영할 계획이다.

- 또한, 정부는 건축설계·시공 과정에서 위반 의심행위를 사전에 방지할 수 있도록 설계·감리 점검 가이드라인을 마련하고, 위반행위를 동조한 미등록 시공업자도 벌칙대상에 포함하는 한편, 건축주 및 건축사 등에게 불법행위와 그로 인한 처벌규정 등을 지속적으로 교육·안내할 예정이다.

□ 마지막으로, 위반건축물 시정을 위한 상시 관리·감독체계를 구축한다.

- 전국 건축물의 외부 위반행위를 즉각적으로 확인할 수 있도록 항공사진 변화 AI 분석시스템을 개발하고, 이를 지자체 실태조사에 활용하도록 한다. 체계적인 위반건축물 관리를 위해 지자체 조사권한 및 역할을 강화하고, 신설 추진 중인 부동산 감독기구와도 협력하는 방안도 검토한다. 또한, 업무처리를 위한 예산활용, 업무시스템 개발 등도 지원한다.
- 위반건축물의 신속한 원상복구를 유도하기 위해 이행강제금 부과체계도 개선한다. 모든 지자체에서 시정이 완료될 때까지 이행강제금을 반복적으로 부과하고, 미시정 시 매년 그 금액을 가중하도록 한다. 또한, 임대 등 영리목적으로 위반하는 경우는 금액 가중비율과 대상을 확대한다.
- 일반 국민입장에서 원상복구 절차 이행, 비용 부담이 어려운 경우를 고려하여, 원상복구를 위한 건축물 해체 시 전문가 검토 등 일부 비용 부담을 완화하고, 시정명령 시에도 표준해체계획서 배포 등 관련 절차를 충실히 안내할 예정이다.

□ 정부는 이번 대책에 포함된 제도강화 방안이 국회에서 특정건축물법과 함께 논의될 수 있도록 신속하게 발의하는 한편,

- 특정건축물법 통과 시 즉각 하위법령과 지자체 업무 가이드라인을 마련하고, 그 외 건축법 시행령 등 개정사항이나 행정적 개선방안은 관련 지자체와 충분히 논의하여 추진할 계획이다.

□ 김윤덕 국토교통부 장관은 “이번 대책은 새 정부의 신속추진과제로서, 위반건축물로 인해 고통받는 국민의 어려움을 조속히 해소하기 위해 마련되었다”며,

- “이번 기회가 위반건축물 문제를 근본적으로 해결할 수 있는 적기인 만큼, 본 대책이 차질 없이 이행될 수 있도록 국회 및 지자체 등과 긴밀히 협력해나가겠다”고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 건축정책과	책임자	과 장	문석준 (044-201-3775)
		담당자	사무관	권인혁 (044-201-4082)



참고

「위반건축물 합리적 관리방안」 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	추진방안
전략 및 추진 방안	<p>건축규제 완화</p> <p>생활방식을 고려한 주요 건축기준 개선</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 정북방향 일조사선 후퇴기준 조정 ② 비가림시설·보일러실 면적산정 특례 신설
	<p>불법행위 예방</p> <p>위반가능성 근원적 차단을 위한 제도기반 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 건축물 사후관리 시스템 구축 ② 매매·임대차시장 투명성 제고 ③ 불법유도 건축설계·시공 방지
	<p>단속·시정 강화</p> <p>‘조사→적발→처분’ 상시 관리·감독체계 구축</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 위반 단속·관리 역할 제고 ② 이행강제금 실효성 확보 ③ 위반사항 해체(원상복구) 인허가 부담 완화