

# 위반 건축물 이제 그만!





## 위반건축물, 이제 그만!!

### 1 위반건축물 예방 안내

- ① 위반건축물이란
- ② 위반건축물 단속
- ③ 위반건축행위 유형
- ④ 위반행위 사례
- ⑤ 자주하는 질문
- ⑥ 건축물 매매 시 확인 사항

### 2 건축물 별 유의사항 안내

- ① 근린생활시설 등 무단 용도변경
- ② 방 쪼개기
- ③ 발코니 무단확장
- ④ 공개공지 위반
- ⑤ 생활숙박시설

### 3 위반건축물 행정조치 안내

- ① 위반건축물 적발 시 행정조치
- ② 위반건축물 적발 시 조치과정

### 4 기타 유의사항

- ① 기타 유의사항
- ② 자치구별 담당부서 안내

# 1 위반건축물 예방 안내

## ● 위반 건축물이란

- 건축법 등 관련규정에 따라 허가 및 신고절차를 거치지 않고 건축물을 신축, 증축, 개축, 대수선, 구조변경 및 용도변경 등을 한 건축물을 말합니다.

## ● 위반 건축물 단속

- 위반건축물은 민원 신고, 행정기관의 수시·정기 점검 및 순찰, 서울시 항공사진 판독 등 다양한 경로를 통하여 단속하고 있습니다.
- 건축법 위반 행위는 소유자뿐만 아니라 이용자(세입자)의 각종 인·허가 제한, 금융기관 대출제한, 부동산 매매 시 불이익 등이 발생하고, 위반사항에 대한 이행강제금이 매년 2회 이내 부과됩니다.

## ● 위반 건축 행위의 유형

유 형	내 용	비 고
무단 증축	대지 또는 옥상에 허가나 신고 없이 패널, 새시, 렉산, 컨테이너 등을 무단으로 설치하여 바닥면적 또는 높이를 증가시키는 행위 - 신고 없이 발코니 등을 무단으로 확장하는 경우	
일조권 위반	주거지역에서 일조권 확보를 위해 후퇴한 부분(계단형으로 형성된 건물의 상층부)에 경량 철골·새시 등을 설치하는 행위	
무단 대수선	- 건축물의 주요 구조부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀, 주계단) 등을 증설·해체하는 행위 - 다가구·다세대주택의 가구 간·세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하는 행위 - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥·벽 등을 증설·해체하는 행위 ※ 방 포개기 등 위반 : 다가구·다세대 주택 등의 불법 세대분리, 다중주택·고시원에 취사 시설을 설치하는 등의 행위	
무단 용도변경	허가 또는 신고 없이 건축물 대상상 건축물 용도를 임의로 변경하여 사용하는 행위 - 근린생활시설, 사무소 등을 주택으로 사용하는 행위 - 생활숙박시설을 숙박업 신고 없이 주택처럼 사용하는 행위	



유형	내용	비고
조경 및 공개공지 훼손	법적 조경 및 공개공지 설치 부분을 임의로 훼손 또는 변경하는 행위	
건축선 위반	건축선(도로 후퇴 및 도로 가각전제) 부분을 사유화하는 행위	
부설주차장 무단 용도변경	부설주차장 주차구획을 임의로 변경하거나 물건 적치 및 기타 시설물을 설치하여 주차장을 원래의 목적으로 사용하지 않는 행위	주차장법
공작물 축조 위반	높이 4미터를 넘는 장식탑·광고판 임의 설치, 높이 2미터가 넘는 담장 등을 임의 축조하는 행위	

## ● 위반 행위 사례


### ① 무단 증축

유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
건물 외부 증축	 	① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 50/100)	① 자진 철거 ② 추인 <sup>1)</sup> (건축법령에 적합할 경우) - 건폐율, 용적률, 주차대수 - 구조안전 등	건축법 제11조 (건축허가)

1) '추인'이란 건축물이 현행 법률에는 적합하나 건축허가(신고) 절차만을 이행하지 않은 경우, 고발 및 이행 강제금 1회 부과 후 절차 이행(건축허가)을 통해 양성화하는 것을 말합니다.

유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
발코니 증축		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 50/100)	① 자진 철거 - 일조권 저축에 해당하여 추인 불가	건축법 제11조 (건축허가), 제61조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)
중간층 무단 증축		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 50/100)	① 자진 철거 ② 추인(건축법령에 적합할 경우) - 건폐율, 용적률, 주차대수 - 구조안전 등	건축법 제11조 (건축허가)
도로를 침범한 무단 증축		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 50/100) ③ 도로법 위반에 따른 변상금 부과 ④ 행정대집행	① 자진 철거 ② 강제 철거	건축법 제11조 (건축허가) 건축법 제47조 (건축선에 따른 건축제한) 도로법 제27조 (행위제한)

## ② 가설건축물 무단 축조

유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
가설건축물		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 50/100)	① 자진 철거 ② 추인(가설건축물 규정에 적합할 경우) - 가설건축물 축조신고	건축법 제20조 (가설 건축물)

## ③ 무단 대수선

유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
주요구조부 무단 수선		① 고발 ② 이행강제금 부과 (건축물 시가표준액 × 3/100)	① 추인 (구조안전 등 확인 필) - 대수선, 건축허가 (신고)	건축법 제11조 (건축허가)
다가구/다 세대주택 경계벽 증설/해체	 ▲ 변경전(왼쪽), 변경후(오른쪽)	① 고발 ② 이행강제금 부과 (건축물 시가표준액 × 10/100)	① 자진 시정 (원상 복구) ② 추인(건축법령 적합할 경우) - 대수선 신고 (주차대수 등 적합할 경우)	건축법 제11조 (건축허가)

#### 4 무단 용도변경

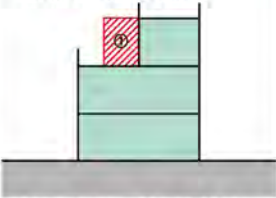
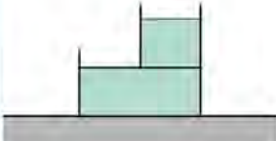
유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
근린생활 시설을 주택으로 무단 변경		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 10/100)	① 자진 시정 (원상 복구) ② 추인(건축법령 적합할 경우) - 용도변경	건축법 제19조 (용도변경)
주차장을 타 용도로 사용		① 고발 ② 이행강제금 부과 (위반주차구획 설치비용의 20%)	① 자진 시정 (원상 복구) ② 추인(건축법령 적합할 경우) - 용도변경	주차장법 제19조의4 (부설 주차장의 용도변경 금지 등)
주차장 내 물건 적치		① 고발 ② 이행강제금 부과 (위반주차구획 설치비용의 10%)	① 자진 시정 (원상 복구)	주차장법 제19조의4 (부설 주차장의 용도변경 금지 등)



## ⑤ 조경 훼손 및 공개공지 관리 부적정

유형	사진 예시	행정조치	시정방안	비고
조경 훼손		① 고발 ② 이행강제금 부과 (시가표준액 × 위반면적 × 10/100)	① 자진 시정 (원상 복구)	건축법 제42조 (대지의 조경)
공개공지 관리 부적정		① 고발 ② 이행강제금 부과 (건축물 시가표준액 × 3/100)	① 자진 시정 (원상 복구)	건축법 제43조 (공개공지 등의 확보)

## ● 건축 행위의 종류

구분	변경 전	변경 후	비고
1		<p>- 새시, 패널, 경량철골 등을 설치(벽, 기둥, 지붕)</p> 	증축 (바닥면적 증가)
2		<p>- 1층 필로티 부분을 실내로 귀속시켜 사용</p> <p>벽, 새시 설치</p> 	증축 (바닥면적 증가)
3		<p>- 조경용 파고라, 옥탑방 설치</p> 	증축 (바닥면적 증가, 층수 증가, 건축물 높이 증가)
4		<p>- 기둥과 지붕 설치</p> 	증축 (바닥면적 증가)

구분	변경 전	변경 후	비고
5		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 입구에 처마설치</li> <li>- 기둥이 없는 차양설치(외벽 중심선에서 1m 이상일 경우)</li> </ul> 	증축 (건축면적, 바닥면적 증가)
6		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 복층 설치(층고 1.5m 이상)</li> </ul> 	증축 (바닥면적 증가)
7		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 다락에 바닥난방, 싱크대 등을 설치하여 주거용으로 사용</li> </ul> 	증축 (바닥면적 증가)
8		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥상의 계단탑, 물탱크, 펌프실 등을 주거용으로 사용</li> </ul> 	증축 (바닥면적 증가, 층수 증가, 건축물 높이 증가)
9		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 컨테이너, 비닐하우스 설치</li> </ul> 	신축 ※ 임시로 사용하는 경우 가설건축물 축조 신고 가능 여부 확인 필요

## ● 자주 하는 질문

### ● 내가 살고 있는 집이 위반건축물인지 어떻게 알 수 있나요?

☞ 위반건축물로 적발된 경우에는 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 있으며, 적발되지 않은 경우라 하더라도 건축물대장의 현황도와 현재 상태를 비교해 확인이 가능합니다.

### ● 옥상에 정자를 설치하려고 하는데 신고해야 하나요?

☞ 옥상에 정자(파고라)를 설치할 경우, 해당 부분이 지붕과 기둥이 있는 시설물로 바닥면적 산정대상이 됩니다. 따라서 증축신고(허가)를 득하여야 합니다. 다만 원터치 그늘막, 텐트, 어닝 등 손쉽게 설치·제거가 가능한 것은 불법구조물에 해당하지 않습니다.

### ● 원래 이런 상태로 매수했다?

☞ 위반건축물에 대한 법적 책임은 전적으로 소유자에게 있으므로 매수 시 철저한 확인이 필요합니다.

### ● 시공자가 괜찮다고 했다?

☞ 위반건축물에 대한 법적 책임은 전적으로 소유자에게 있으므로 건축행위 전 반드시 해당 인허가 부서 또는 건축사에게 상담 및 확인을 받은 후 건축행위를 해야 합니다.

### ● 이행강제금 부과는 횡수제한이 있다?

☞ 2019년 4월 건축법 개정으로 횡수 제한 없이 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과하도록 변경되었습니다.

### ● 폐쇄하여 사용하지 않으면 문제없다?

☞ 건물을 사용하지 않더라도 위반사항에 대한 이행강제금은 계속 부과됩니다.



### ● 건축물 매매(임차) 시 확인 사항

- 위반건축물에 대한 시정의무자는 현 소유주입니다. 위반건축물로 적발 시 시정의무가 있으며, 미시정 시에는 이행강제금 부과, 고발 등 행정조치 대상이 됩니다. 따라서, 건축물 매매 및 임차 시에는 실제 건축물의 용도, 층수, 가구수, 주차장 등 위반사항 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.
- 위반건축물에 대하여는 영업허가가 제한되고 이로 인해 매매 시 재산상의 손실로 이어질 수 있습니다.
- 매매 및 임차 계약 시 해당 사항에 대하여 공인중개사에게 확인을 요청(건축물대장 및 등기부 등본 등 제공)하시기 바랍니다.

- 건축물 대장 : 건축물 현황과 일치 여부 확인

1. 건축물대장 상 위반건축물로 표기되어 있는지를 확인합니다.

[별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4>

일반건축물대장(갑) 위반건축물

		명칭	호수/가구
	지번	도로명주소	
적	※지역	※지구	※구역
를 신청용 업연적	※주구조	주용도	층수

2. 대장상 위반건축물로 표기되지 않은 경우라도, 건축물대장 현황도(배치도, 평면도)와 실제 건축물의 일치 여부를 확인하여야 합니다.

- 거추차기의 층수, 층별 용도, 조경 유무 등

3. 건축물대장 발급 : 정부24 사이트(<https://www.gov.kr>)

- **등기부 등본** : 소유권, 저당권, 근저당 등 설정 확인

## 2 건축물별 유의사항안내

### ① 근린생활시설 등 무단 용도변경

- 근린생활시설은 소매점, 사무소, 이용원, 일반음식점 등의 용도로 사용하여야 하는 시설로 주택의 용도로 사용할 수 없습니다.
- 주택 밀집지역 내 일층 근린생활시설 부분을 주택으로 개조하여 임차하는 행위는 건축법 위반에 해당합니다.
- 건축물의 용도는 건축물대장을 통해 확인 할 수 있으며, 표기된 용도 외의 용도로 사용하고자 할 경우 사전에 용도변경 허가(신고)를 득해야 합니다.

### ② 방 포개기

- 다가구·다세대 주택의 세대 간 경계벽을 증설·해체하여 가구 수(세대 수)를 늘리거나 줄이는 행위는 무단 대수선에 해당됩니다.
- 다중주택, 고시원의 각 실에는 개별 취사시설을 설치할 수 없습니다.
- 매매·임차 시에는 건축물대장 및 현황도에 표기된 용도 및 가구 수(세대 수) 등 일치 여부를 확인하시기 바랍니다.

### ③ 발코니 무단 확장

- 발코니는 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말하며, 주택에 설치되는 발코니에 한하여 적합한 절차를 거쳐 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있습니다.
- 발코니 확장신고를 하지 않고 무단 확장하는 행위는 건축법 위반에 해당합니다.

#### ④ 공개공지 위반

- 공개공지는 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 업무시설 건축물로서 일정 규모 이상 건축 시 일반이 사용할 수 있도록 조성한 소규모 휴식시설입니다.
- 공개공지는 일반 시민의 이용에 제한이 없도록 유지·관리되어야 하며, 공개공지 내에서 영업 행위, 시설물 설치, 물건 적치, 출입 차단, 편의시설 훼손 등의 행위를 할 경우 건축법 위반에 해당됩니다.

#### ⑤ 생활형 숙박시설

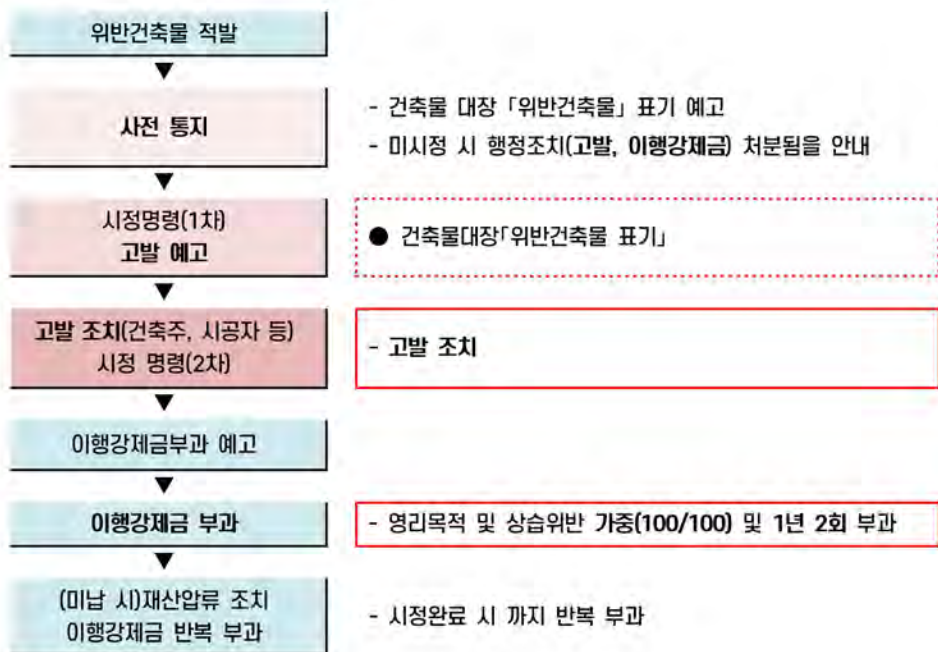
- 숙박시설은 「공중위생관리법 시행령」제4조에 따라 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설 포함) 및 서비스를 제공하는 영업용 건축물로 주택으로 사용할 수 없습니다.
- 생활숙박시설은 「공중위생관리법」에 따른 '숙박업 영업신고'를 하고 사용하여야 하며, 객실 수가 30개 이상이거나 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1이상이어야 숙박업 등록이 가능하므로, '영업신고'가 가능한지 자치구 담당자(보건위생과)에게 확인하시기 바랍니다.

### 3 위반건축물 행정조치 안내

#### ● 위반건축물 적발 시 행정 조치

- 건축법 위반행위로 적발될 경우, 철거·원상 복구 등을 통해 위반내용을 시정하는 것이 원칙입니다.
- 만약, 시정기한 내에 위반건축물을 시정하지 않을 경우 관계자 고발, 건축물대장에 위반건축물 표기, 이행강제금 부과, 관허사업 제한 등 행정처분의 대상이 되며, 이행강제금은 1년에 2회의 범위내에서 위반사항이 시정될 때까지 매년 부과됩니다.
- 위반건축물에 대한 추인(사후 허가, 신고)은 현행 건축법, 주차장법 등에 적합한 경우에 한해 가능하며, 현행법령에 적합하지 않을 경우 시정(철거 후 원상복구)을 하지 않으면 반복하여 이행강제금이 부과됩니다.

#### ● 위반건축물 적발 시 조치 과정



※ 필요 시 행정대집행



## 4 기타 유의 사항

### ● 공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.

- 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대 없습니다. 이러한 경우 반드시 구청 건축과나 경찰서에 신고해 주시기 바랍니다.
- 공무원을 사칭하여 위반건축물을 양성화해주겠다는 등의 말에 절대 현혹되지 마시고 적절한 절차를 거쳐 주시기 바랍니다.

### ● 허가나 신고 없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 횡수 제한 없이 위반사항이 시정될 때까지 1년에 2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복하여 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5억원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 건축물 대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인허가(다른 법령에 따른 영업허가 등) 신청시 제한을 받습니다.

### ● 위반건축물에 대한 시정의무자는 현 소유주입니다.

- 건축물 매매 및 임차 시에는 실제 건축물의 용도, 층수, 가구수, 주차장 등 위반사항 여부를 반드시 확인하시기 바랍니다.

### ● 적법한 건축행위는 모두를 위한 것입니다.

- 불법적인 건축행위는 건축물의 안전과 도시미관을 해치고 이웃에 피해를 주는 것이며, 소유자의 경제적 피해로 나타납니다.

## ● 자치구별 담당 부서 안내

연번	자치구	건축과(기타 위반)	주택과(무단증축)	비고
1	종로구	2148-2773~7	2148-2634~9	
2	중구	3396-5802~7	3396-5742~7	
3	용산구	2199-7492~6	2199-7372~6	
4	성동구	2286-5627~30	2286-5610~3	
5	광진구	450-1390	450-7662~4	
6	동대문구	2127-4753~6	2127-4595,4659	
7	종랑구	2094-2293~5	2094-2142~7	
8	성북구	2241-2903	2241-2722,2726	
9	강북구	901-6882	901-6814	
10	도봉구	2091-3652~5	2091-3533~9	
11	노원구	2116-3895~9	2116-3831~7	
12	은평구	351-7504~9	351-7382~6	
13	서대문구	330-1390	330-1380,1457	
14	마포구	3153-9400	3153-9479	
15	양천구	2620-3545	2620-3541,3537	
16	강서구	2600-6884, 6866	2600-6830,6786	
17	구로구	860-2390	860-2382,2946	
18	금천구	2627-1632~5	2627-2052~4	
19	영등포구	2670-3694	2670-3680~3	
20	동작구	820-9821	820-9780~1	
21	관악구	879-6403~08	879-6341~5	
22	서초구	2155-6820	2155-7301	
23	강남구	3423-6142~6147	3423-6064~9	
24	송파구	2147-3027~8	2147-2971,2967	
25	강동구	3425-6080	3425-6110	

**건축 허가 절차  
&  
자주 발생하는 민원사항 안내**

## ● 건축 절차(허가 ~ 사용승인까지)





## ● 자주 발생하는 민원 사항 안내

### 1. 공사장 소음·진동·먼지 때문에 힘들어요.

☞ 인근 공사로 인한 소음은 어느 정도 불가피한 부분이 있습니다. 다만, 소음·진동 등이 일정 규모 이상일 경우 관련법에 따라 과태료 등 행정처분을 할 수 있으니 소음 등의 피해가 발생할 경우 해당 구청 환경과로 연락주시기 바랍니다.

☞ 『소음진동관리법』에 따른 공사장 소음 규제 기준은 다음과 같습니다.

	아침, 저녁 (05:00 ~ 07:00) (18:00 ~ 22:00)	주간 (07:00 ~ 18:00)	야간 (22:00 ~ 05:00)
주거지역 등	60dB 이하	65dB 이하	50dB 이하
그밖의 지역	65dB 이하	70dB 이하	50dB 이하

### 2. 공사장 앞 도로를 막고 있어요.

☞ 공사 자재 상하차, 레미콘 타설 등으로 부득이 공사장 앞 도로를 점유할 경우 사전에 도로점용 허가를 받아야 합니다. 점용허가를 받지 않을 경우 과태료가 부과됩니다.

☞ 도로점용허가를 받았을 경우, 허가사항을 적은 표지를 사람들이 보기 쉬운 장소에 내걸어야 합니다.

### 3. 신축 건물의 창문 설치로 사생활 침해가 있어요.

☞ 건축법령에 의거 '인접대지 경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설을 설치'하도록 규정되어 있습니다. 신축 건물의 창문이 대지경계선에서 2미터 이내 위치할 경우 차면시설을 설치토록 요구하실 수 있습니다.



<p>건축물 피난·방화구조의 이해 그림해설집</p>	<p>건축법령집</p>	<p>집합건물 통합정보마당</p>
		
<p><a href="http://ebook.seoul.go.kr/Viewer/ZWY00FCVOTQK">http://ebook.seoul.go.kr/Viewer/ZWY00FCVOTQK</a></p>	<p><a href="http://ebook.seoul.go.kr/Viewer/MROFXPLG6V1">http://ebook.seoul.go.kr/Viewer/MROFXPLG6V1</a></p>	<p><a href="https://openab.seoul.go.kr/apt/mvn/mvnUsr.do">https://openab.seoul.go.kr/apt/mvn/mvnUsr.do</a></p>
<p>건축사장계위원회 결과분석을 통한 중·소규모 건축물 위법건축 방지방안 연구</p>	<p>그림으로 이해하는 건축법</p>	
		
<p><a href="https://ebook.seoul.go.kr/Viewer/N4VAFR2ZZIU">https://ebook.seoul.go.kr/Viewer/N4VAFR2ZZIU</a></p>	<p><a href="https://ebook.seoul.go.kr/Viewer/QGBIRM3E1K7Q">https://ebook.seoul.go.kr/Viewer/QGBIRM3E1K7Q</a></p>	





## 주택정책실 건축기획과