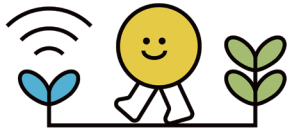


클린 서구, 행복한 서구, 함께하는 서구



# 위반건축물 예방사례집





스마트에코 인천서구

# 위반건축물 예방사례집

# Contents

## 위반건축물 예방 안내

1. 위반 건축행위란? .....	2
2. 위반 건축행위의 유형 .....	2
3. 위반 건축행위 사례 .....	3
4. 자주 듣는 질문(Q&A) .....	7
5. 당부 말씀(꼭 알아두세요!) .....	7
6. 위반건축물 여부 확인 .....	8
7. 냉·난방 및 환기시설 배기장치 설치 안내 .....	9

## 위반건축물 행정조치 안내

1. 위반건축물 시정방안 .....	10
2. 추인절차 .....	10
3. 위반건축물 행정조치 절차 .....	11
4. 이행강제금 체납 징수 절차 .....	11

## ‘고시원 무단 용도변경’사전예방 안내문

1. 위반건축물 .....	12
2. 위반건축물 행정조치 및 절차 .....	12
3. 적발 시 행정처분내용 .....	13

# 위반건축물 예방 안내

## 1 위반 건축행위란?

- 건축허가나 신고 등의 행정절차를 이행하지 않고 건축물을 건축하거나 용도를 변경하는 등의 행위를 뜻합니다.

## 2 위반 건축행위의 유형

무 단	증축	→	위반건축행위의 대부분을 차지하며, 대지 또는 옥상에 허가나 신고 없이 패널, 샤시, 렉산 등을 무단으로 설치하여 증축하는 행위 (※건축물 상층부의 일조권 확보로 후퇴한 부분에 샤시 등의 설치에 일조권 제한 위반을 수반)
	가설건축물 축조	→	천막·파이프 구조물, 컨테이너 등을 신고 없이 무단으로 축조하는 행위
	대수선	→	- 건축물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀, 주계단) 등을 증설·해체하는 행위 - 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하는 행위 - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설·해체하는 행위
	용도변경	→	건축물대장상 건축물의 용도를 허가 또는 신고 없이 임의로 변경하여 사용하는 행위
공작물 축조신고 위반	→	높이 2m를 넘는 담장 또는 옹벽, 대형 광고판 등을 임의로 설치하는 행위	
조경훼손	→	법적 조경설치 부분을 임의로 훼손 또는 변경하는 행위	

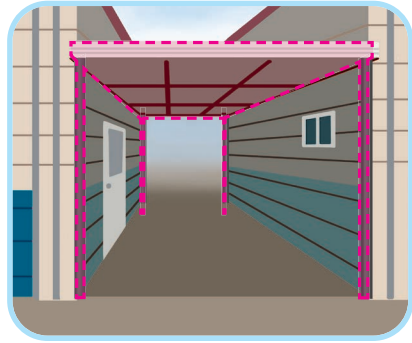
### 3 위반 건축행위 사례

#### 사례1 무단증축

위반건축물의 대부분을 차지하며, 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 허가(신고) 없이 무단으로 늘리는 행위



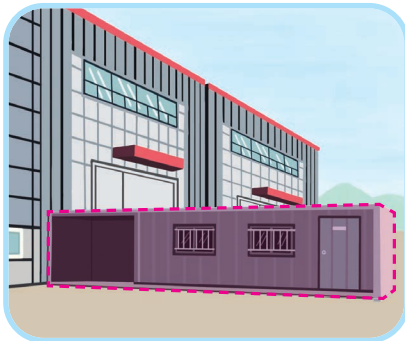
▲ 베란다(샤시, 판넬)를 무단으로 증축



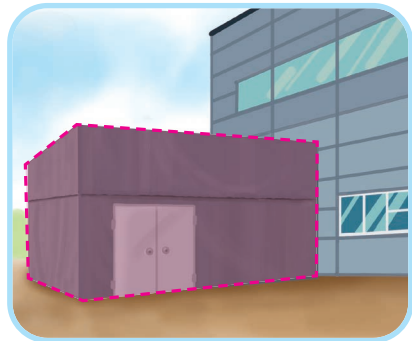
▲ 기존 건축물 옆에 무단으로 증축

#### 사례2 무단가설건축물 축조

천막·파이프 구조물, 컨테이너 등을 신고 없이 무단으로 축조하는 행위



▲ 컨테이너를 무단으로 축조



▲ 천막 구조물(파이프)을 무단으로 축조

### 사례3 일조권 제한 등의 위반

주로 건축물 상층부 후퇴한 베란다에 허가(신고) 없이 무단 증축하여 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반하는 행위



▲ 후퇴된 부분에 무단 증축하여 일조권 제한

### ❗ 베란다·발코니·테라스 차이 꼭 알아둡시다!

#### 베란다 확장불법

아래층과 위층의 면적의 차이로 발생하는 공간으로 아랫집의 지붕이라 생각하면 이해가 쉽습니다. 확장행위는 건축법상 **불법**입니다.

#### 발코니

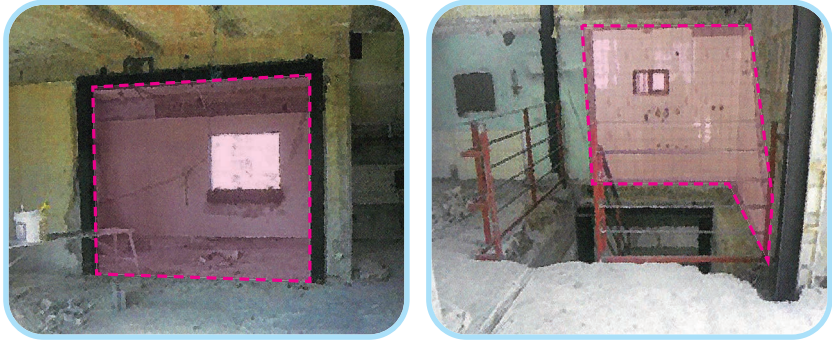
건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물의 외벽에 접하여 부가적으로 설치되는 공간으로 확장행위는 건축법상 **합법**입니다.



테라스 실내의 연장선으로 정원으로 사용 가능합니다.

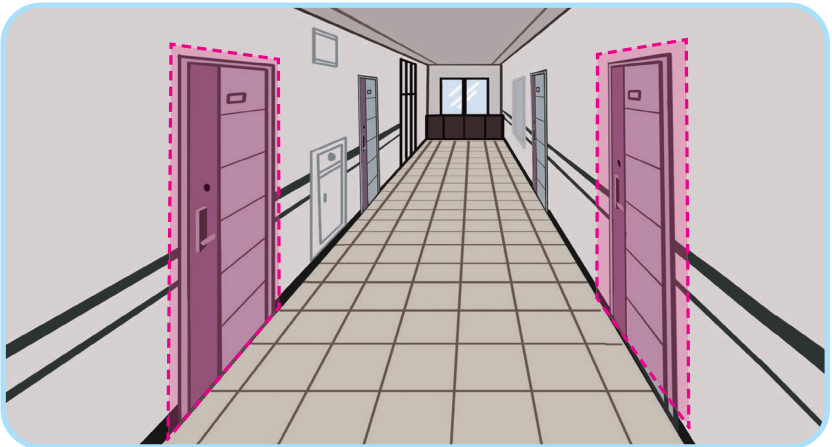
#### 사례4 무단 대수선

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 구조나 외부 형태를 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위



▲ 주택(벽돌구조)의 주계단 및 내력벽 철거

다가구(다세대) 주택의 가구(세대) 간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위



▲ 다가구주택에서 가구 간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경(가구수 증설)

## 사례5 무단용도변경

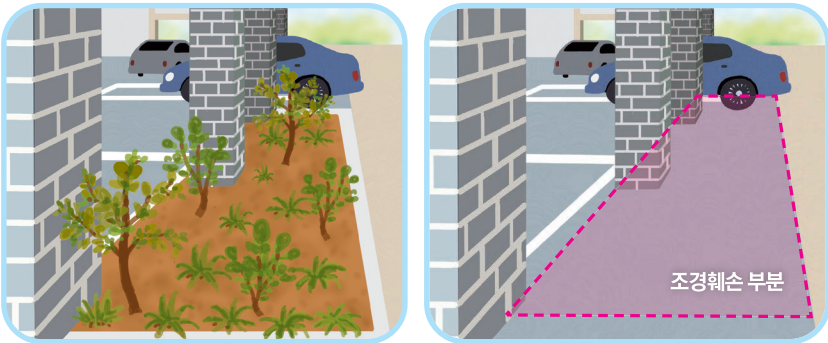
허가(신고) 없이 건축물대장에 기재된 건축물의 용도를 무단으로 변경하는 행위



▲ 근린생활시설(일반음식점, 소매점, 의원 등)을 주택으로 무단 용도변경하여 사용

## 사례6 조경훼손

대지에 확보된 의무 조경(시설)면적을 훼손 또는 변경하는 행위



▲ 조경 면적 일부 훼손

## 4 자주 듣는 질문(Q&A)

### ■ 내가 지은 게 아니다?

前 소유자가 위반 부분을 지었다고 하더라도, 現 소유자에게 승계되므로 반드시 위반 부분이 있는지 확인 후 건물을 매입하시어 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.

### ■ 왜 지어졌을 때 바로 단속을 못 했나?

적발은 민원, 항축, 관련 기관 통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~30년 전 것도 적출되고 있으므로 위반건축물은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

### ■ 공사업자가 괜찮다고 했다?

사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

### ■ 위반건축물을 폐쇄한 경우 시정된 것으로 보는지?

위반건축물의 위반사항이 시정되지 않아 이행강제금을 반복 부과하고 있는 상황에서 소유자가 건축물의 수도 전기 등을 끊고 건물을 사용하지 않는다고 하더라도 위반사항이 물리적으로 시정되지 않았으므로 이행강제금이 부과됩니다.

## 5 당부말씀 (꼭 알아두세요!)


### ■ 공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.

근래 공무원을 사칭하며 “위반건축물을 양성화해주겠다”고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며 이러한 경우 반드시 구청 건축과, 검단출장소 건축팀이나 경찰서에 신고해 줄 것을 당부 드립니다. 재차 말씀드리지만 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대 없습니다.

### ■ 허가나 신고 없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 위반 사항이 시정될 때까지 1년에 2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5억 원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인허가 (다른 법령에 따른 영업) 신청 시 제한을 받습니다.

건축법 위반사항 유무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심성의껏 답변 드리겠습니다.

 불법행위신고처 : 서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718 (본청지역)  
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565 (검단지역)

## 6 위반건축물 여부 확인

- 일반적인 건축물대장과 달리, 건축법을 위반하는 경우 ‘**위반건축물**’ 표시이 건축물대장에 기재되며, 위반내용은 건축물대장의 변동사항(변동내용 및 원인)에서 확인 가능합니다.
- 단순 내부 수리는 허가(신고)없이 가능하지만, 증축, 대수선 등의 건축행위는 반드시 허가(신고)를 받아야 합니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식](개정 2018. 12. 4.)

### 일반건축물대장(갑) **위반건축물**

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대
대지위치	인천광역시 서구	지번 도로명주소

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식](개정 2017. 1. 20.)

### 집합건축물대장(전유부, 갑) **위반건축물**

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	명칭	호명칭
대지위치	인천광역시 서구	지번 도로명주소

**공부와 현황과의 일치 여부확인 중요합니다!!**

### ⚠ 건축물 매수 시 주의

- ▶ 위반건축물은 현 건축주(소유자, 점유자 등)에게 이행강제금 부과 등 행정조치되며, 매수 시에는 책임이 승계되므로 실제 건축물의 용도, 층수, 가구 수, 주차 면수 등 맞는지 확인해야 합니다.
- ▶ 건축물대장에 **위반건축물**로 표기되면 영업허가가 제한되고, 매매 시 재산상의 손실로 이어질 수 있습니다.

# 냉·난방 및 환기시설 배기장치 설치 안내

## 1 관련법규

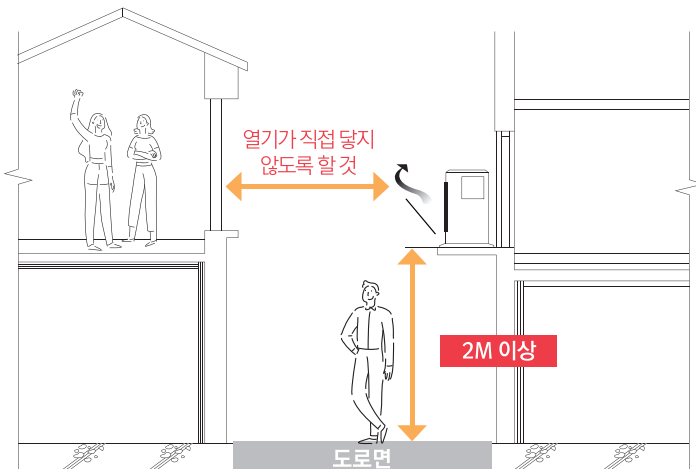
- 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제23조 제3항

## 2 대상내용

- 상업지역 및 주거지역에서 건축물에 설치하는 냉·난방시설 및 환기시설의 배기구와 배기장치의 설치

## 3 설치방법

- 배기구는 도로면으로부터 **2미터 이상** 높이에 설치할 것.
- 배기장치에서 나오는 열기가 인근 건축물의 거주자나 보행자에게 직접 닿지 아니하도록 할 것.  
※ 위반 시 건축법 제79조 및 제80조에 따라 행정처분 될 수 있습니다.



# 위반건축물 행정조치 안내

## 1 위반건축물 시정방안

- 위반건축물은 자진 정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다.
- 위반건축물에 대한 행정절차 이전 정비하는 경우 고발조치 및 이행강제금 등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 정비하는 것이 최선의 방법입니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)
- 관련근거 : 「건축법」 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 제80조(이행강제금) 제108조(벌칙) 및 제111조(벌칙)

'단 1㎡라도  
건축행위 시 허가나  
신고 이행!!'

## 2 추인절차

- '추인'이란 건축물이 현행 법률에는 적합하나, 건축 허가(신고) 절차만 결한 경우, 위반건축물을 허가 또는 신고를 통하여 양성화하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등
- 추인방안 : ('92. 6. 1. 이후) 고발조치 및 이행강제금 1회 납부 후 추인



### 3 위반건축물 행정조치 절차



※ 이행강제금은 시정될 때까지 매년 2회 이내 부과·징수하며, 건축법령개정으로 영리 목적을 위한 위반이나 상습적(동일인이 최근 3년 이내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반하는 경우) 위반할 경우 이행강제금 산출금액의 100/100 범위에서 가중부과 됩니다.

※ 위반건축물 시정명령을 하는 경우 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 및 각종 인·허가 등에 제한이 됩니다.

### 4 이행강제금 체납 징수 절차



※ 체납 시 지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률에 따라 관허사업이 제한되며, 압류 설정이 되면 자동차나 부동산 이전 등에 제한을 받을 수 있습니다.



# 고시원 무단용도변경 사전예방 안내문

## 1 위반건축물

<p>다중생활 시설 (고시원) 이란?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 다중생활 시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5 (용도 별 건축물의 종류) [별표1]에 의하여 “독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것”으로서 개별취사 시설(가스레인지, 싱크대, 취사를 위한 수전 시설·가스 배관 등) 설치가 불가한 시설로 규정되어 있음</li> </ul>
<p>‘고시원’ 불법용도 변경이란?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 개별취사 시설(가스레인지, 전기쿡탑, 싱크대, 레인지후드 등)을 설치하여 주거용으로 사용할 수 있게 개조하여 원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용</li> <li>■ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가 받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선 후 주거용 등으로 사용</li> </ul>
<p>시정대상자</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축주 등 (건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)</li> </ul>

## 2 위반건축물 행정조치 및 절차

- 법적근거 : 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 같은 법 제80조(이행강제금)
- 행정절차



『위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.』

### 3 적발 시 행정처분내용

- 관할 경찰서 고발
  - 건축법 제108조의 규정에 따라 **3년 이하의 징역** 또는 **5억원 이하의 벌금**
  - 건축법 제111조의 규정에 따라 **5천만원 이하 벌금**
- **高價의 이행강제금**을 시정 될 때까지 매년2회 이내 반복적으로 부과
- 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 **각종 영업 허가 등 행정사항 제한**

#### 위반사항 적발사례

00동 00-00번지 00대후문 '□□고시원'은 2012년 취사시설을 설치한 후 원룸으로 불법용도 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨.

00동 000-0번지 00역인근 '△△고시텔'은 고시원으로 허가 후 칸막이 증설을 통해 불법으로 숙박시설로 대수선 및 용도 변경하여 월세로 계약하였으나 세입자의 적법 여부 확인신고로 적발되어 시정 조치.

#### 처분사례

적발 후 경찰서에 고발조치하였으며 미시정으로 2013년 이행강제금 2,800 만원을 부과예고 하였으며 자진정비 후 시정완료 함.

세입자 퇴거 및 원상복구를 위한 칸막이 해체공사, 취사시설 철거 공사를 보름에 걸쳐 공사 후(건축주 주장 공사비 약 1,000만원 소요)시정 완료 함.



☎ 불법행위신고처 : 서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718 (본청지역)  
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565 (검단지역)



# 위반건축물 예방사례집



인천광역시 서구 서곶로 307 (심곡동, 서구청)  
서구청 건축과 건축행정팀 : 560-4713 / 560-4718  
서구청 검단출장소 건축팀 : 718-1563 / 718-1565