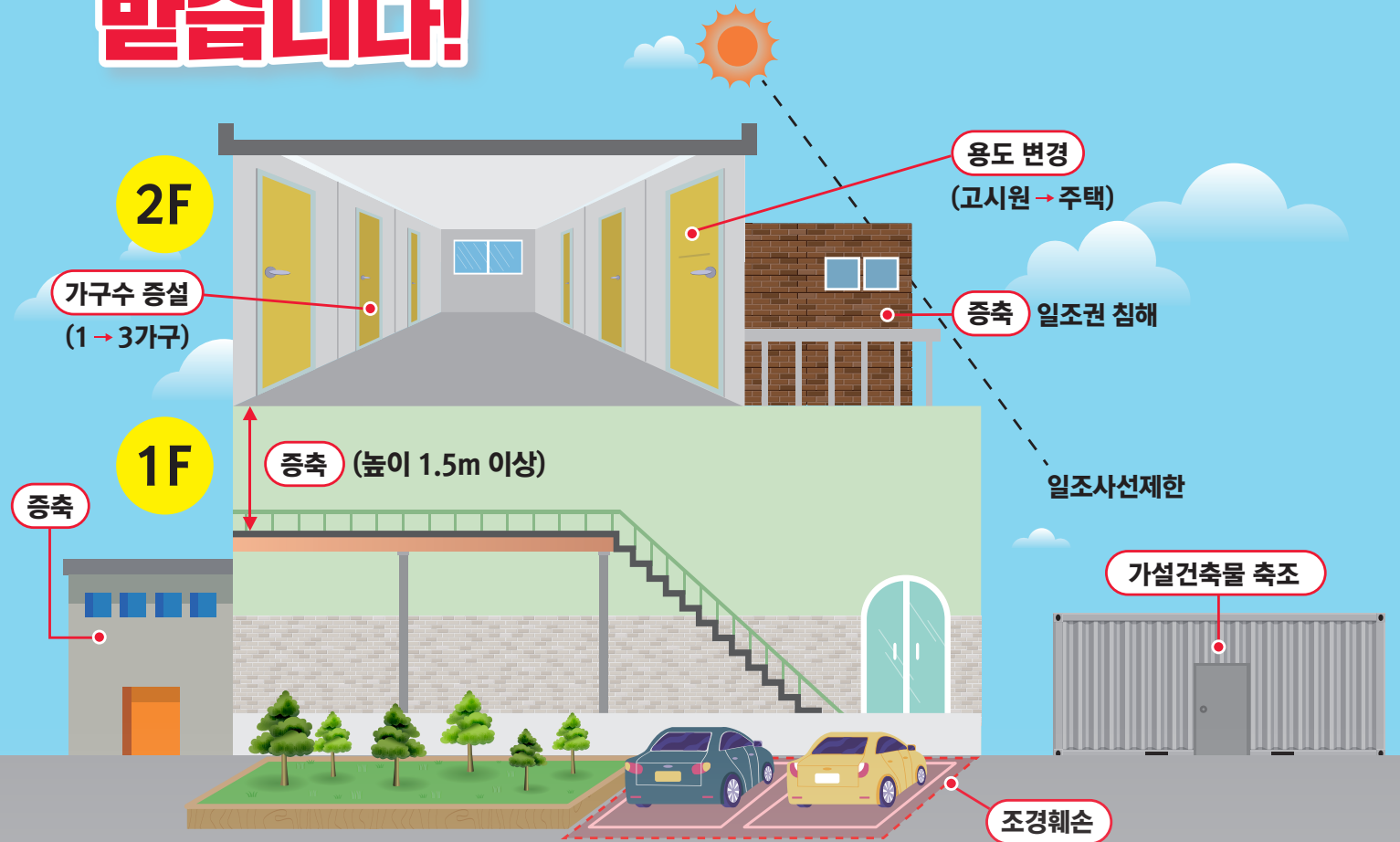


위반건축물 적발 시 이런 처벌을 받습니다!



공통

▶ 건축물대장에 위반건축물 표기 및 위반내용 기재

- 위반건축물 시정명령 하는 경우(건축법 제79조)

▶ 이행강제금

- 이행강제금 시정될 때까지 1년에 2회 이내 반복 부과 (건축법 제80조)
- 체납 시 부동산·동산 등 재산압류 조치

▶ 사법기관 고발

- 적용범위 : 안전상 위험이 있거나 위법의 정도가 심한 경우로서, 위반면적 50㎡ 이상인 건축물(위반행위 후 소유권 변경된 경우 제외)
- 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금(건축법 제108조)
- 5천만원 이하의 벌금(건축법 제111조)

무허가 건축(신축·증축) 행위

- 건축물을 허가(신고) 없이 새로 축조하거나, 건축물의 건축면적, 연면적, 층수, 높이를 올리는 행위
 - 공동주택 등 상층부 후퇴한 부분(베란다) ⇒ 일조사선 기준 제한 위반
 - 공장 등 건축물 내부 중간층(복층) 설치 ⇒ 증축

대수선 및 용도변경

- 건축물의 기둥, 보, 내력벽 등 구조나 외부형태를 무단으로 수선 또는 변경, 증설 또는 해체하는 행위 (ex. 가구 수 증설, 방화구획 훼손 등)
- 건축물대장에 기재된 용도를 무단 변경·사용하는 행위 (ex. 다중생활시설(고시원)→주택)

가설건축물 및 공작물 축조신고 위반

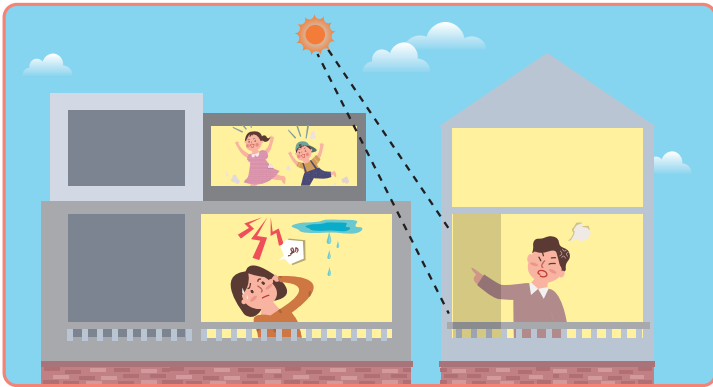
- 허가 또는 신고 없이 컨테이너, 천막 구조물 등 설치하는 행위
- 높이 2m를 넘는 옹벽 및 담장(울타리 포함), 첨탑 등을 설치

조경 훼손

- 대지에 확보된 의무 조경(시설) 면적을 훼손 또는 변경하는 행위

위반건축물 피해 유형

안전사고 우려 및 개인 간의 법적 분쟁 소지



- 1 화재위험 무방비, 구조물 붕괴·전도 등 안전사고 우려
- 2 일조권 차단, 누수 및 소음 등 타인에게 피해 요소로 작용
- 3 피해이웃 고소 등 법적 다툼 발생

행정청의 인·허가 제한 및 부수적(2차) 피해



- 1 공장등록, 음식점 영업 신고 등 각종 인·허가 불가
- 2 임차인과의(계약취소, 권리금 등) 손해배상 소송 직결
- 3 행정처분(영업정지, 과태료처분 등)으로 인한 경제적 손실 초래

부동산의 재산권 행사 제약



- 1 건축물 매매, 임대차 계약 등 거래 제약 (※ 매수 시 시세보다 다소 낮은 가격 주의!)
- 2 금융기관 신규 대출 및 대출연장 제한
- 3 위반건축물 과세(취득세, 재산세) 부과