

법제처 건축법령 해석사례

- 대지와 도로 (8)
- 건축물 용도 (18)
- 대지 권원 확보 (8)
- 건축허가, 심의 (17)
- 건축허가 취소 (5)
- 완화 적용 (3)
- 건축관계자 변경 (4)
- 용도변경 (4)
- 필로티 (3)
- 공작물 (3)
- 허용 오차 (2)
- 면적, 높이, 층수 산정 (12)
- 지역·지구에 걸치는 경우 (2)
- 일조를 위한 높이 제한 등 (15)
- 감리제도 (5)
- 위반건축물 (19)
- 건축물 대장 (3)
- 기타 (8)
- 피난·방화 (11)
- 구조 (3)
- 건축설비 (5)

국 토 교 통 부
[건축정책과]

목 차

구 분	질 의 요 지		비 고
총계			158건
1 대지와 도로 (p8~)	1	건축물 대지가 반드시 건축법상 도로에 접하여야 하는지	12-0559
	2	지목이 도로이고 사실상 도로로 사용되는 경우 건축법상 도로 여부	16-0162
	3	건축법 제44조제1항제1호는 2,000㎡ 이상 건축물도 적용되는지	16-0229
	4	도로의 너비에 연석선, 길어깨, 안전확보 장치 등이 포함되는지	16-0633
	5	개발행위허가 기준에 적합하게 도로 설치 시 건축법상 도로 여부	17-0651
	6	2m 이상 접도의무 규정은 당해 도로구간 전체에 적용되는지	18-0087
	7	건축심의를 거쳐 도로를 지정하는 경우 도로의 너비 요건을 갖추어야 하는지	19-0541
	8	건축물의 접도의무가 적용되지 않는 광장, 공원, 유원지에 허가권자의 인정 필요 여부	21-0521
2 건축물 용도 (p16~)	1	아파트 구조로 건축되는 군부대 관사시설의 건축법상 건축물 용도	10-0389
	2	건축물의 용도를 분류할 때 지하층을 건축물의 층수에 산입하는지 여부	11-0114
	3	바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔의 용도	11-0320
	4	주유소 출입자를 위한 휴게음식점 설치 시 부속용도 해당 여부	11-0608
	5	폐기물처리시설의 용도가 분뇨 및 쓰레기 처리시설인지 공장인지 여부	12-0127
	6	1,000㎡ 미만인 일용품 도매점이 제1종 근생에 해당하는지	12-0202
	7	하나의 대지에 있는 두 동의 건축물이 떨어진 경우 건축물 용도	13-0294
	8	보전관리지역에서 주유소의 기계식 세차설비를 덮는 철골구조물을 설치할 수 있는지	15-0305
	9	보호관찰소가 교정 및 군사 시설에 해당하는지	15-0560
	10	물품제조·가공·수리 등을 위한 시설을 공장으로 허가 가능한지	16-0545
	11	고시원업 영업이 공중위생관리법에 따른 숙박업에 해당하는지	17-0207
	12	민간어린이집이 제1종 근린생활시설에 해당하는지	18-0195

	13	“교육연구시설” 인 건축물을 독서실로 사용가능한지 여부	19-0162
	14	동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 동물위탁관리업 시설로 사용할 수 있는지	19-0589
	15	단독주택이 목재수입유통업 등록기준인 “사무실 및 보관시설” 로 인정될 수 있는지	19-0645
	16	청소년복지시설을 설치할 수 있는 건축물의 범위	20-0508
	17	학원에서 교습소의 변경이 건축물대장 기재내용의 변경 신청 대상인지	21-0040
	18	다가구주택의 세대수 요건 판단기준	21-0594
3 대지 권원 확보 (p34~)	1	지상권을 이유로 다세대주택 건축허가 신청을 반려할 수 있는지	10-0317
	2	대지 압류권자 동의가 없는 경우 건축허가 신청을 반려할 수 있는지	10-0464
	3	분양 목적 다세대주택 건축허가 시 저당권을 말소하여야 하는지	11-0286
	4	건축허가 신청 시 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류	15-0037
	5	건축허가 요건인 “해당 대지의 소유권을 확보” 의 의미	16-0509
	6	집합건축물의 재건축시 대지 소유권 확보 여부에 적용되는 규정	18-0644
	7	둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하려는 경우 대지 소유권 확보의 의미	19-0480
	8	“대지를 사용할 수 있는 권원” 의 유효기간을 고려할 수 있는지 여부	22-0030
4 건축허가, 심의 (p42~)	1	건축설비 및 정보통신설비의 설계를 건축사가 하여야 하는지	07-0047
	2	공용건축물 협의 시 허가요건 이외의 사유로 거부할 수 있는지	09-0419
	3	각종 실체적 요건 판단. 협의 등이 없이, 신고만으로 건축 가능한지	11-0101
	4	구 건축법(법률 제7696호) 시행시, 허가대상 건축물이 아닌 경우 신고하여야 하는지	11-0679
	5	의제되는 각각의 행위허가에 대하여 각각 협의를 하여야 하는지	12-0060
	6	사업계획 승인으로 건축허가 의제 시, 건축법의 사전승인 생략 여부	14-0456
	7	영 제5조제2항 각 호 사유 발생 시 건축위원회의 재심의 생략 여부	16-0172
	8	주된 건축물과 부속건축물의 이격 여부	16-0259
	9	대지분할 확정판결 시 분할제한 기준 위반(법 제57조)시 분필 여부	16-0513

	10	30세대 이상 주택 복합건축 시 주택법 제22조, 제23조 준용 관련	17-0071
	11	토목공사만 있는 경락받은 토지의 건축물 권리관계 변경사실 증명 서류	17-0124
	12	사업계획의 승인으로 의제되는 건축협의 시 건축심의를 거쳐야하는지	18-0438
	13	주차장 설치기준에 위반되는 기존 건축물 재축 시 건축허가 가능여부	19-0022
	14	건축허가 시 공사용 가설건축물 축조신고 의제 인정 여부	19-0546
	15	건축신고 시 하나의 대지에 여러 동의 건축물이 있는 경우 “바닥면적의 합계” 의미	20-0047
	16	관리지역내 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하여 증축하는 경우 신고대상 여부	20-0121
	17	지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있는 요건인 층수 변경의 기준	21-0674
5 건축허가 취소 (p59~)	1	건축허가로 의제된 산지전용허가 의무 불이행 시 산지전용허가 취소	10-0001
	2	건축허가로 의제된 개발행위허가 거짓서류 발견 시 개발행위허가 취소	10-0489
	3	건축허가로 의제된 개발행위허가 서류 거짓 작성 시 건축허가 취소	11-0130
	4	건축허가로 의제된 개발행위허가의 취소 가능 여부	21-0002
	5	법 제11조제7항제1호에 따른 “허가를 받은 날” 을 “변경허가를 받은 날” 로 볼 수 있는지	21-0454
6 완화적용 (p64~)	1	공동주택 일부만 건폐율 완화 요건을 갖춘 경우 전체 완화 적용 여부	18-0225
	2	건축법에 따른 특례를 중첩적으로 적용할 수 있는지	18-0283
	3	대지안의 공지 규정 신설 전 건축된 기존 건축물의 증축 범위	20-0308
7 건축관계자 변경 (p67~)	1	건축주 변경 신고 시 대지의 소유권관련 서류를 제출하여야 하는지	10-0265
	2	권리관계 변경사실을 증명할 수 있는 서류범위(규칙 제11조제1항)	11-0359
	3	신탁계약에 따라 건축물을 매각한 경우 건축관계자 변경신고 여부	18-0716
	4	건축주 변경신고로 농지전용 변경허가를 의제받을 수 있는지 등	21-0290
8 용도변경 (p71~)	1	건축법 제19조제3항에 따라 용도변경 시 같은 조 제7항 적용 여부	12-0112
	2	건축물의 용도 변경시 건축설비와 내화방화피난에 관한 도서 제출 여부	12-0226
	3	건축물을 용도변경하려는 경우 건축물의 구조 안전 확인 서류 제출 여부	17-0107

	4	사용승인 제외대상 용도변경 시 건축물대장 기재사항 변경 신청	18-0076
9 필로티 (p75~)	1	바닥면적에서 제외되는 “필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조” 범위	11-0674
	2	1층 전체에 필로티가 설치되는 공동주택의 높이 산정(법 제61조)	12-0278
	3	연립주택 1층 일부가 필로티 구조 시 “주택으로 쓰는 층수” 산정	17-0041
10 공작물 (p78~)	1	대지조성용이 아닌 옹벽 등에 대하여 건축법령이 적용되는지	09-0198
	2	건축조례에서 정하지 않은 제조시설의 공작물 축조신고 여부	12-0275
	3	철골 조립식 주차장은 건축물과 반드시 이격하여야 하는지	18-0034
11 허용오차 (p81~)	1	허용오차 규정 신설 전 건축물에 대한 법 제22조 적용 가능 여부	06-0143
	2	건축법 기준을 벗어난 건축물에 대한 허용오차 적용 가능 여부	19-0287
12 면적, 높이, 층수 산정 등 (p83~)	1	경사진 형태의 지붕인 경우 다락의 층고 산정기준	10-0182
	2	건축법 시행령 제11조제2항제4호에서 ‘연면적 합계’ 의 의미	11-0459
	3	소화전 설비기기, 설비배관 등의 바닥면적 산정	12-0204
	4	공공하수처리시설 지하에 설치하는 하수처리시설 바닥면적 산입	12-0571
	5	“건축물 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이” 에서 건축물 의미	16-0078
	6	공동주택에 설치하는 장애인용 승강기의 승강장 바닥면적 산입	16-0129
	7	다락의 최상층이 아닌 중간층에 설치할 수 있는지	17-0184
	8	장애인 등 편의시설 면적 산정 방법 경과조치 적용범위	17-0178
	9	바닥면적 산정 시 장애인용 승강기 등의 면적제외 적용 범위	18-0246
	10	공동주택의 경우 필로티를 주차 용도로 사용하는 경우 바닥면적에 제외되는지	20-0536
	11	“건축물 지상층에 차량이 통행할 수 있도록 설치한 차량통로” 의 의미	21-0263
	12	높이 및 층수 산정 시 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적이 제외되는지 여부	22-0172
13 지역·지구가 걸치는 경우 (p95~)	1	대지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우 건축기준 적용관련	06-0171
	2	대지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우 건폐율, 용적률 산정방법	19-0392

<p>14</p> <p>일조를 위한 높이제한 등 (p97~)</p>	1	정북방향 인접대지보다 인위적으로 높게 조성한 경우 인접대지 경계선까지의 거리	11-0633
	2	일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 규정의 예외 적용 범위	14-0840
	3	일조 확보를 위한 높이제한 시 “너비 2미터 이하인 대지” 의 의미	16-0128
	4	정북방향의 인접 대지가 “주거지역이 아닌 지역인 경우” 의 의미	17-0245
	5	“채광을 위한 창문 등이 있는 벽면” 의 적용 방법(영 제86조제3항)	18-0122
	6	복합 건축물의 각 부분 높이 산정의 기준이 되는 지표면의 의미	18-0172
	7	건축법 시행령 제86조제6항제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지” 의 의미	19-0503
	8	자연녹지지내 높이 4미터를 넘는 광고탑을 축조시 건축물의 높이 제한 적용	20-0617
	9	일조 등 확보를 위한 이격거리 기준 적용 시 대지경계선의 범위	20-0602
	10	인접 대지경계선을 반대편의 대지경계선으로 하기 위한 대지의 요건	21-0054
	11	일조 확보를 위한 높이제한 시 너비 2미터 이하인 대지의 범위	21-0081
	12	마주보는 건축물을 띄어 건축해야 하는 기준인 “건축물 각 부분의 높이” 의 범위	21-0403
	13	0.5제곱미터 미만인 창이 마주보고 있는 공동주택 두 동의 이격거리 기준	21-0590
	14	대지 사이 건축이 금지된 공지가 있는 경우 이격거리 기준 배제 여부	21-0710
	15	「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에 따른 공공공지, 녹지, 광장의 범위	22-0155
<p>15</p> <p>감리제도 (p112~)</p>	1	상주감리 대상 “바닥면적 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사” 의 의미	15-0712
	2	“토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한명 이상” 의 의미(상주감리)	16-0523
	3	“연속된 5개층 이상으로 바닥면적 합계 3,000㎡이상” 의미(영 19조제5항)	16-0705
	4	공사감리자 지정대상으로 건축규모 변경 시 감리자 지정주체	17-0495
	5	사업계획승인 대상 공사감리자의 관계전문기술자 협력 여부	18-0513
<p>16</p> <p>위반건축물 (p117~)</p>	1	조경 의무면적 위반 시 이행강제금의 산정 기준	09-0113
	2	국립공원 안에서 허가를 받지 않고 건축물을 증축한 경우 단속주체	09-0369
	3	건축법 제79조제2항에 따른 등록제한 요청 가능여부	11-0027

	4	신고없이 행한 용도변경에 대한 이행강제금 산정기준	11-0016	
	5	주택법 위반 시 건축물대장에 위반건축물 표시 여부	13-0333	
	6	「건축법」 제79조제1항이 「주차장법」 위반도 적용되는지	14-0550	
	7	허가없이 공동주택을 증축한 경우 이행강제금 부과 여부	15-0186	
	8	무허가 대수선에 대한 이행강제금 산정기준	16-0088	
	9	시정명령 불이행 건축물에 대한 행위허가 등의 제한요청 적용대상	16-0663	
	10	다가구주택 불법 증축, 가구수 증가에 대한 이행강제금 산정기준	17-0039	
	11	사용승인 신청 전 건축면적, 세대수 변경 시 이행강제금 산정기준	17-0664	
	12	차면시설 설치의무 위반이 시정명령의 대상이 되는지	18-0323	
	13	이행강제금 감경 특례를 중첩적으로 적용할 수 있는지	18-0466	
	14	사용승인을 받지 않고 사용한 건축물의 이행강제금 산정기준	18-0714	
	15	부칙에 규정된 “중전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금” 의 적용범위	19-0468	
	16	소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수 제한 여부	20-0149	
	17	「건축법」 상 이행강제금의 부과 절차 등	20-0590	
	18	건축물의 피난시설 등의 기준에 적합하지 않은 경우, 이행강제금의 산정기준	21-0233	
	19	이행강제금의 금액 가중요건인 상습적 위반의 범위	21-0876	
	17 건축물 대장 (p136~)	1	직권에 의한 건축물대장 지번 변경관련	08-0011
		2	공용부분 평면도 발급 시 다른 구분소유자의 동의 여부	16-0045
		3	건축물현황도란의 부대시설에 대해 대장의 용도란에도 반드시 표기해야 하는지	21-0773
18 기타 (p139~)	1	광역시장이 공개공지 설치 대상지역을 지정·공고할 수 있는지	14-0591	
	2	가설건축물이 국토계획법 제54조에 따른 건축물에 포함되는지	18-0584	
	3	「건축법」 제57조의 “건축물이 있는 대지” 의 지목의 범위	20-0560	
	4	건축물을 다시 축조하면서 높이를 늘리는 행위가 개축에 해당하는지 여부	21-0527	

	5	「건축법」 제13조제2항에 따른 예치금의 예치 대상에서 제외되는 건축물의 범위	21-0618
	6	공개 공지 설치 의무 대상의 판단 기준이 되는 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”의 산정방법	21-0640
	7	건축물을 다시 축조하면서 동(棟)수를 늘리는 행위가 개축에 해당하는지	21-0681
	8	대지의 공지 기준이 적용되는 판매시설의 범위	21-0917
19 피난방화 (p147~)	1	외벽에 설치되는 창호가 건축물의 외벽에 포함되는지	15-0710
	2	대피공간을 설치하기 위해 방화구획에 사용하는 방화문의 설치 기준	17-0542
	3	아파트 대피공간의 바닥면적 계산 방법	19-0050
	4	16층 이상으로 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 공동주택의 직통계단 설치 기준	19-0443
	5	의무 직통계단 외에 추가로 설치하는 직통계단을 피난계단 등으로 설치해야 하는지	20-0035
	6	대수선 판단시 “건축물의 외벽에 사용하는 마감재료”는 방화에 자장이 없는 마감재료인지	20-0100
	7	2개소 이상 직통계단을 설치해야 하는 범위	20-0472
	8	피난용승강기 설치 대상에 「주택법」 공동주택이 포함되는지	20-0604
	9	피난층 등으로 통하는 직통계단을 설치할 때, 피난안전구역 설치할 수 없는지	21-0267
	10	건축물에서 내화구조로 해야 하는 부분의 범위	21-0478
	11	용도변경 허가 신청의 경우에도 강화된 건축기준이 적용되는지 여부	21-0538
20 구조안전 (p158~)	1	건축신고 대상 건축물의 경우 구조 안전의 확인을 해야 하는지 여부	18-0049
	2	목구조인 단독주택을 건축할 때 구조 안전 확인 서류 제출대상 여부	20-0707
	3	협력 대상 관계전문기술자의 범위	21-0427
21 건축설비 (p161~)	1	건축물의 용도가 복합된 경우 승강기 설치기준	18-0486
	2	승용승강기 설치기준 적용시 입주민전용 주민복지시설 면적 포함여부	20-0025
	3	16인승 이상의 승용승강기 1대를 2대의 비상용승강기로 볼 수 있는지	20-0219
	4	각 용도로 쓰는 부분이 구조상 독립된 복합용도 건축물의 경우 비상용승강기의 설치 기준	21-0540
	5	비상용승강기의 설치 대수 산정기준인 “바닥면적”의 의미	21-0854

① 건축물의 대지가 반드시 「건축법」상 도로에 접하여야 하는지

(「건축법」 제44조 등)

[12-0559, 2012.10.31.]

질의
요지

- 「건축법」 제44조제1항에서 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외함)에 접하여야 한다고 규정하면서, 같은 법 제3조제2항에서는 일정 지역에서는 같은 법 제44조를 적용하지 아니한다고 규정하고 있는데,
 - 여기에서 “적용하지 아니한다”는 것은 건축물의 대지가 도로에 접하지 아니하여도 된다는 의미인지, 아니면 건축물의 대지와 도로가 접하는 부분이 2미터 이상은 아니더라도 최소한 도로에 접하기는 하여야 한다는 의미인지?

회답

- 이 건 질의에서 “적용하지 아니한다”는 것은 건축물의 대지가 도로에 접하지 아니하여도 된다는 의미라고 할 것임.

이유
(요약)

- 「건축법」 제44조제1항 단서와 각 호 및 같은 법 시행령 제28조제1항에서 규정하고 있는 접도의무 예외 사유를 보면, ① 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우, ② 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 공지가 있는 경우와 같이 건축물의 대지가 도로에 접하여 있지 아니하여도 건축물의 주변에 공지 등이 존재하여 건축물로의 통행에 지장이 없는 경우를 규정하고 있는 점 등에 비추어 볼 때,
- 이 사안에서와 같이 「건축법」 제44조의 적용이 제외되는 대지의 건축물에 대해서는 도로에 접할 것을 요구하지 아니한다고 해석하는 것이 접도의무 규정의 취지에 부합한다고 할 것임.

② 접도의무의 기준이 되는 도로의 의미(「건축법」 제2조제11호)

[16-0162, 2016.7.21.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축법 제2조제1항제11호에 따른 “도로” 외에 <u>“지목이 도로이고 사실상 도로로 사용되는 토지”가 같은 법 제44조에 따른 건축물의 대지가 접하여야 하는 “도로”에 포함되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축법 제2조제1항제11호에 따른 “도로” 외에 <u>“지목이 도로이고 사실상 도로로 사용되는 토지”는 같은 법 제44조에 따른 건축물의 대지가 접하여야 하는 “도로”에 포함되지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 법령에서의 정의 규정은 그 법령에서 쓰고 있는 중요한 용어 등에 대하여 법령 자체에서 그 의미를 명확하게 함으로써 법령의 해석과 적용상의 의문점을 없애기 위하여 두는 것으로서 총칙에서 규정된 정의 규정은 그와 달리 해석하여야 할 특별한 규정을 두고 있지 않는 한 그 법령의 전체에 그 효력이 미친다고 할 것인바,</p> <p>－ 「건축법」의 정의 규정인 제2조제1항 각 호에서 규정하고 있는 용어의 의미는 다른 특별한 규정이 없는 한 「건축법」의 다른 규정에 대해서도 효력이 미친다고 할 것임.</p> <p>○ 다음으로, 「건축법」 제44조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하여야 한다고 규정하고 있을 뿐이고, 여기서 “도로”가 같은 법 제2조제1항제11호에 따른 “도로”와 다른 의미로 해석될 만한 별도의 제한을 규정하고 있지 않은 것이 문언상 명백하다고 할 것인바,</p> <p>－ 「건축법」 제44조에 따른 건축물 대지의 접도 의무 기준이 되는 “도로”는 같은 법 제2조제1항제11호에서 규정하고 있는 “도로”를 의미한다고 할 것이므로 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 “도로”에 해당하지 않는 경우에는 같은 법 제44조에 따라 건축물의 대지가 접하여야 하는 “도로”에도 해당하지 않는다고 할 것임.</p>

③ 건축법 제44조제1항제1호에서 정한 건축물의 출입에 지장이 없는 경우가 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물에도 적용되는지

(「건축법 시행령」 제28조제2항)

[16-0229, 2016.11.2.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 제44조제1항에서는 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(에 접하여야 하되, 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다고 규정하고 있고, ○ 같은 법 시행령 제28조제2항에서는 「건축법」 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다고 규정하고 있는바, ○ 연면적의 합계가 <u>2,000㎡ 이상인 건축물</u>의 출입에 지장이 없는 경우에도 그 건축물의 대지는 건축법 시행령 제28조제2항에 따라 <u>너비 6m 이상인 도로에 접해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>연면적의 합계가 2,000㎡ 이상인 건축물의 출입에 지장이 없는 경우</u>에도 그 건축물의 대지는 건축법 시행령 제28조제2항에 따라 <u>너비 6m 이상인 도로에 접해야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 제44조 및 같은 법 시행령 제28조에서 건축물의 대지에 대한 접도의무를 규정하고 있는 것은 건축물의 대지와 도로와의 관계를 특별히 규제하는 데 있어 접도의무를 위반하는 토지에 대해서는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 취지인바(법제처 2009.12.14.회신 09-0371 해석례 및 대법원 1999.6.25. 선고 98두18299 판결례 참조), ○ 입법취지에 비추어 볼 때 건축법 시행령 제28조제2항에 따른 강화된 접도의무를 위반한 토지는 건축 행위가 예외없이 허용되지 않는다고 보아야 할 것이므로, ○ 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 건축물의 출입에 지장이 없는 경우라고 하더라도 건축물의 대지는 건축법 시행령 제28조제2항에 따라 너비 6미터 이상인 도로에 반드시 접해야 하고, 이러한 경우 건축법 제44조제1항제1호가 적용되어 강화된 접도의무가 면제될 수 없음.

④ 도로의 너비에 차도나 보도 외의 연석선, 길어깨, 안전확보장치 등의 너비가 포함되는지(「건축법」 제2조제11호 등)

[16-0633, 2016.11.29.]

<p>질의 요지</p>	<p>가). 건축법 제2조제1항제11호에 따른 도로의 너비에 <u>차도(車道)나 보도(步道) 외에 연석선, 길어깨, 안전 확보 장치 등의 너비도 포함되는지?</u></p> <p>나). 종전 「도시계획시설기준에 관한 규칙」(2000.8.18. 건설교통부령 제257호로 개정되기 전의 것으로서 2003.1.1. 폐지된 것) 제10조제4호 및 구 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」(2012.10.31. 국토해양부령 제525호로 개정되기 전의 것을 말함) 제10조제8호에서 “일반도로”는 보행자의 통행에 필요한 보도의 폭을 충분히 확보하여야 한다고 규정하고 있는바, <u>명확하게 구분되는 보도를 갖추지 않은 도로를 일반 도로로 결정할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>가). 건축법 제2조제1항제11호에 따른 <u>도로의 너비에 차도나 보도 외에 연석선, 길어깨, 안전확보장치 등의 너비도 포함됨.</u></p> <p>나). <u>명확하게 구분되는 보도를 갖추지 않은 도로를 일반도로로 결정할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법상 도로의 너비에 실제로 보행과 자동차 통행이 가능한 너비만 포함되고, 사람이나 차량이 안전하게 통행하기 위하여 필요한 시설물 등인 연석선, 길어깨, 안전확보장치 등이 차지하는 너비는 제외된다고 해석하게 되면, 실제로 갖추어야 할 도로의 너비 기준인 4미터(35미터 이상의 막다른 도로는 6미터) 보다 더 넓은 도로에 건축물이 접해야만 건축허가를 받을 수 있게 되는 불합리한 결과가 나오게 됨. ○ 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제10조제3항에서는 일반도로에서의 차로의 최소 폭을 3미터로 규정하고 있고, 같은 규칙 제16조제3항에서는 보도의 최소 유효폭을 2미터로 규정하고 있는바, 도로에 보도가 반드시 차도와 명확하게 구분되는 형태로 함께 갖추어져야 한다면 그 최소폭이 5미터에 이르게 되어 도로의 최소 폭을 4미터로 규정한 「건축법」 제2조제1항제11호의 규정이 무의미해질 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려하여야 함.

⑤ 개발행위허가 기준에 적합하게 설치한 도로를 「건축법」상 도로로 볼 수 있는지(「건축법」 제2조제11호 등) [17-0651, 2018.1.22.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「국토계획법」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역으로서 <u>동이나 읍이 아닌 지역</u>에서 같은 법 제56조제1항에 따른 건축물 건축을 위한 개발행위허가 시 같은 법 시행령 별표 1의2에 따라 진입 도로가 설치된 경우, ○ 「건축법」 제2조제1항제11호나목에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 등이 <u>건축허가 시에 그 진입 도로의 위치를 지정하여 공고하지 않더라도 해당 진입도로를 「건축법」에 따른 도로로 볼 수 있는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제2조제1항제11호나목에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 등이 <u>건축허가 시에 그 진입 도로의 위치를 지정하여 공고하지 않았다면 해당 진입도로를 「건축법」에 따른 도로로 볼 수 없음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제3조제2항은 비도시 면지역의 경우 해당 지역의 규모나 지역적 특성 등에 비추어 볼 때, 해당 구역에 소재한 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 상의 도로와 접하도록 하는(제44조) 등 일반적인 건축물 및 그 대지와 도로의 관계를 적용하는 것은 현실적으로 어렵다는 정책적 판단에 따른 것인바(법제처 2012.10.31. 12-0559 해석례 참조) ○ 「건축법」 제3조제2항에서 같은 법 제45조를 적용하지 않는다는 것은 비도시 면지역에 대해서는 건축 허가나 신고 시에 해당 건축물의 출입 등에 필요한 도로의 위치를 지정하지 않더라도 건축물을 건축할 수 있도록 하려는 취지이지, 도로의 위치 지정·공고가 없는 도로를 「건축법」에 따른 도로에 포함하려는 취지는 아니라고 할 것이므로, 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것임.

⑥ 건축물 대지의 접도의무 규정의 의미(「건축법」 제44조)

[18-0087, 2018.6.12.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물 대지의 2미터 이상이 「건축법」 제2조제11호에 따른 도로에 접해 있으나 해당 <u>건축물에서 해당 도로까지 통로로 사용되는 구간 중 너비가 2미터 미만인 곳이 있는 경우</u>가 건축물 대지의 2미터 이상이 도로에 접할 것을 규정하고 있는 같은 법 제44조제1항에 위반되는지?</p> <p>《질의 배경》</p> <p>○ 대지의 2미터 이상이 도로에 접해 있어 외형상으로는 「건축법」 제44조제1항의 요건을 충족하지만, 그 접도 부분부터 건축 예정지역 부분으로 이어지는 구간 중에 너비가 2미터가 안되는 부분이 있는 경우가 「건축법」 제44조제1항 위반인지 의문이 있어 법령해석을 요청함.</p>
<p>회답</p>	<p>○ 해당 건축물에서 해당 도로까지 통로로 사용되는 구간이 제반 사정을 고려할때 <u>건축물에서 도로로의 출입에 지장이 없다면 건축법 제44조제1항에 위반되지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법 제44조제1항 단서에서는 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우나 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우 등에는 같은 항 본문에 따른 접도의무의 예외를 인정하고 있는데, 이는 건축물에서 도로까지의 구간에 피난상·방화상 등에 필요한 통로를 확보해 안전을 도모하기 위한 건축법 제44조제1항 본문의 취지를 고려해 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 등에는 건축물의 대지가 도로에 접하지 않거나, 접하는 부분이 2미터 미만이라도 건축 행위를 허용하려는 것임.</p> <p>○ 그러한 예외사항에 해당하는지 여부는 건축물의 종류와 규모, 건축물에서 도로까지의 구간 중에 통행을 방해하는 장애물이 있는지 여부, 인접 대지의 통행 가능 여부 등 제반 사정을 고려해 판단해야 하는데,</p> <p>○ 만약 예외사항에 해당한다면 건축물의 대지와 도로가 접하는 부분이 반드시 2미터 이상이어야 할 필요는 없는 것이므로, 비록 건축물에서 도로까지의 구간 중에 너비가 2미터 미만인 부분이 있더라도 해당 구간을 통해 건축물의 출입에 지장이 없다면 「건축법」 제44조제1항을 위반한 것은 아니라고 보아야 함.</p>

⑦ 「건축법」 제45조제1항제2호에 해당하는 경우에도 같은 법 제2조 제1항제11호에 따른 도로의 너비 요건을 갖추어야 하는지 여부
(「건축법」 제2조제1항제11호 등)

[19-0541, 2020.1.23.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제45조제1항제2호에 따라 허가권자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장을 말하며, 이하 같음.)가 <u>이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있는 경우</u>에도 해당 도로는 같은 법 제2조제1항제11호 각 목 외의 부분에서 규정하고 있는 보행과 자동차 통행이 가능한 “<u>너비 4미터 이상</u>”인 도로의 요건을 갖추어야 하는지?(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우가 아님을 전제함.)</p>
<p>회답</p>	<p>○ 해당 도로는 「건축법」 제2조제1항제11호 각 목 외의 부분에서 규정하는 “<u>너비 4미터 이상</u>”의 요건을 갖추어야 함.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제45조제1항에서는 허가권자가 같은 법 제2조제1항제11호 나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 그 도로에 대해 이해관계인의 동의를 받도록 하면서(각 호 외의 부분 본문) 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다고 규정(각 호 외의 부분 단서 및 제2호)하고 있는바, 이는 도로의 지정 절차와 관련하여 이해관계인의 동의를 생략하고 건축위원회 심의로 그 절차를 대신할 수 있도록 하는 것일 뿐이고 도로 지정의 요건을 달리 규정한 것은 아님.</p> <p>○ 아울러 「건축법」은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리를 증진하는 것을 목적으로 하는 법률로서 같은 법에서 정의하고 있는 도로는 특히 건축물의 건축과 관련하여 필요한 특정한 성질을 갖춘 도로에 대해 규정한 것으로, 건축물이 원활하게 활용되기 위해서는 사람과 자동차의 통행이 자유로워야 한다는 점을 감안하여 건축과 관련된 도로의 너비를 4미터 이상으로 규정한 것이라는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.</p>

⑧ 건축물의 접도의무 규정이 적용되지 않는 「건축법 시행령」 제28조 제1항에 따른 광장, 공원, 유원지에 대하여 허가권자의 인정이 필요한지 여부(「건축법 시행령」 제28조제1항 등 관련)

[21-0521, 2021.10.20.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제44조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호에서는 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우에는 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하지 않아도 된다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제28조제1항에서는 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다고 규정하고 있는바,</p> <p>- <u>건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지(이하 “광장등”이라 함)가 있으나, 「건축법 시행령」 제28조제1항에 따른 허가권자의 인정은 없는 경우에도 그 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 제44조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호가 적용되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축물의 대지에 대하여 「건축법」 제44조제1항 각 호 외의 부분 단서 및 같은 항 제2호가 <u>적용되지 않음</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법령에서 건축물 대지의 접도의무를 규정한 취지가 건축물의 이용자에게 교통상·피난상·방화상·위생상 안전한 상태를 제공하기 위하여 도로에 접하지 않는 대지에 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않으려는 데에 있다는 점에 비추어 볼 때, 예외적으로 접도의무 규정이 적용되지 않는 경우는 건축물의 대지가 2미터 이상 도로에 접하지 않더라도 교통상·피난상·방화상·위생상 문제가 발생할 소지가 없는 경우로 제한된다고 보아야 함.</p> <p>○ 그렇다면 허가권자가 「건축법」 제44조제1항제2호 및 같은 법 시행령 제28조제1항에 따라 접도의무 규정을 적용하지 않고 건축행위를 허용하는 경우, 건축물의 종류와 규모, 건축물에서 도로까지의 구간 중에 통행을 방해하는 장애물이 있는지 여부, 인접 대지의 통행 가능 여부 등 제반 사정을 고려하여 이러한 예외 사유에 해당하는지를 판단할 필요가 있는바, 허가권자가 사전에 확인하여 접도의무 규정의 적용 제외 여부를 결정하기 위한 “허가권자의 인정” 절차가 필요하다고 할 것입니다.</p>

① 아파트 구조로 건축되는 군부대 관사시설의 「건축법」상 건축물 용도
 (「건축법」 제2조제2항 등) [10-0389, 2010.11.18]

질의 요지	<p>○ 군부대 영외 지역에서 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 따라 민간투자사업으로 건축되는 <u>지상 5층 이상인 아파트 구조의 군부대 관사시설의 경우</u>, 「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 시행령 별표 1 제2호가목에 따른 <u>아파트인지</u>, 아니면 같은 표 제23호라목에 따른 <u>국방·군사시설인지</u>?</p>
회답	<p>○ 「건축법」상 건축물의 용도는 같은 법 제2조제2항제23호에 따른 교정 및 군사 시설로서 같은 법 시행령 별표 1 제23호라목에 따른 <u>국방·군사시설에 해당함</u>.</p>
이유 (요약)	<p>○ 군부대 관사시설의 경우에는 공동주택 중 아파트와 같거나 유사한 구조를 가지고 있다고 하더라도 군인 또는 군인 가족의 주거가 그 해당 건축물의 주된 이용 목적이 된다고 할 것이고, 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호초목에 따르면, 군영 외에 건립되는 군부대 관사시설을 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제2호에 따른 군사시설의 하나로 보아 민간투자사업의 대상으로 규정하고 있음.</p> <p>－ 또한, 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제1항제7호에 따르면, 군부대에 부속된 시설로서 군인의 주거·복지·체육 또는 휴양 등을 위하여 필요한 시설을 국방·군사시설의 하나로 규정하고 있는데, 여기서 “군부대에 부속된 시설”이 같은 대지에 있을 것을 전제로 하는 「건축법 시행령」 제2조제12호에 따른 부속건축물을 의미한다고 볼 수는 없다고 할 것이고, 군인은 비상시 신속한 출동에 대비하여 군의 영내나 근접지 거주 필요성이 크고, 군주둔지 주변의 주거사정이 열악한 점 등의 특수한 사정을 고려할 때 군 장교 및 하사관과 그 가족들의 주거용으로 쓰는 아파트 구조의 관사시설도 군사상 긴요한 시설로 보아야 할 것(대법원 1993. 9. 14. 선고 92다32012 판결례 참조)임.</p>

② 「건축법 시행령」 별표 1에 따라 용도별 건축물의 종류를 분류할 때
 지하층을 건축물의 층수에 산입하는지 여부
 (「건축법 시행령」 별표 1 등)

[11-0114, 2011.3.31.]

질의 요지	○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 <u>공동주택의 종류를 분류할 때, 주택으로 쓰는 지하층은 같은 영 제119조제1항제9호에 따라 건축물의 층수에 산입하는지?</u>
회답	○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따라 공동주택의 종류를 분류할 때, 주택으로 쓰는 지하층은 같은 영 제119조제1항제9호에 따라 <u>건축물의 층수에 산입하지 아니함.</u>
이유 (요약)	<p>○ 먼저 「건축법」 제84조 및 「건축법 시행령」 제119조제1항제9호에서는 건축물의 층수의 산정방법을 정하면서 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니한다고 규정하고 있는바, 이는 「건축법」에 따른 건축물의 층수를 산정하는 방법을 정한 것으로서 특별한 예외규정이 명시되어 있지 않은 한 「건축법」에 따른 건축물에 일반적으로 적용되어야 할 것으로서, 같은 법 시행령 별표 1에 따라 용도별 건축물의 종류를 구분하면서 층수를 산정할 때에도 예외는 아니라 할 것임.</p> <p>○ 또한 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목1)에서는 다가구주택을 구분하면서, ‘주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것’으로 규정한 것은 같은 영 제119조제1항제9호에 따른 층수의 산정방법을 다시 적시한 것에 불과한 것이고, 이러한 별도의 규정이 없다고 하더라도 「건축법 시행령」 제119조제1항제9호는 「건축법」에 따른 건축물의 층수를 산정할 때 일반적으로 적용되는 규정이므로 같은 법 시행령 별표 1에 따라 용도별 건축물을 분류함에 있어서의 층수를 산정할 때에도 적용되는 것임.</p>

③ **바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔이 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1 중 어느 건축물 용도에 해당하는지 여부**
 (「건축법 시행령」 제3조의4 등)

[11-0320, 2011.7.15]

<p>질의 요지</p>	<p>○ <u>바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔</u>(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)은 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제4호바목에 따른 <u>제2종 근린생활시설에 해당하는지</u> 아니면 제14호나목에 따른 <u>일반업무시설에 해당하는지</u> 아니면 <u>양자 모두에 해당하지 않아 건축할 수 없는 것인지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 바닥면적 합계 500제곱미터 미만인 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부의 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토해양부장관이 고시하는 기준에 적합한 것)은 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제14호나목에 따른 <u>일반업무시설에 해당함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 제2종 근린생활시설이란 통상 주택가 인근에 소재하면서 주택의 편의를 위하여 제공되는 시설을 의미하나, 오피스텔은 당초 도입취지가 도심가에서 낮에는 사무 등의 업무에 활용되도록 하면서, 저녁에는 숙식까지 가능하도록 한 건물을 허용하려는 것이었다는 점에서, 오피스텔은 비록 바닥면적이 500제곱미터 미만이라 하더라도 이를 제2종 근린생활시설로 보기는 어려움.</p> <p>○ 반면에, 오피스텔의 위와 같은 도입 취지 및 사용 목적 등을 고려하고, 같은 별표 1 제14호나목 일반업무시설에 관한 규정에서 오피스텔의 경우 바닥면적에 특별한 제한을 규정하고 있지 않은 점 등을 고려하면, 오피스텔을 같은 별표 1 제14호나목 일반업무시설로 분류하는 것에 법령상 별 문제가 없는 것으로 보임.</p>

④ 주유소 부속용도의 범위(「건축법 시행령」 제2조제1항제13호 등)

[11-0608, 2011.11.17.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주유취급소를 건축하면서 「위험물안전관리법 시행규칙」 별표 13의 V 제1호마목의 <u>주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점을 함께 설치할 경우,</u> - 위 주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점이 「건축법 시행령」 제2조제1항제13의 주유취급소의 부속용도에 해당하는지, 아니면 같은 호의 부속용도에 해당하려면 “주된 용도의 기능에 필수적인 용도”인지에 대한 별도의 판단이 필요한지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위 <u>주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점</u>은 「건축법 시행령」 제2조제1항제13의 <u>주유취급소의 부속용도에 해당</u> 한다고 할 것임.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제2조제13호라목에 따라 관계 법령에서 건축물의 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도라면 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 부속용도에 해당한다고 해석되고(대법원 2009. 12. 24. 선고 2007도1915 판결례 참조), ○ 「위험물안전관리법」 제5조제1항·제4항 및 같은 법 시행규칙 별표 13의 V 제1호마목 및 제2호에 따르면, 주유취급소에는 원칙적으로 건축물 그 밖의 공작물의 설치가 제한되나, 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물 또는 시설로서 “주유취급소에 출입하는 사람을 대상으로 한 점포·휴게음식점 또는 전시장”을 설치할 수 있도록 규정하고 있으므로, ○ 위험물안전관리법령에서 주유취급소의 부대업무를 위하여 설치할 수 있도록 규정하고 있는 점포 등은 위험물안전관리법령에서 규정된 주유취급소의 주된기능에 필수적인 용도로서 부속용도에 해당한다 할 것임.

⑤ 건축물 용도가 폐기물처리시설과 공장으로 증첩될 경우의 건축물 종류

(「건축법 시행령」 별표 1 등)

[12-0127, 2012.4.3.]

질의 요지	<p>○ 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설로서 동(구리)광채를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물이 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장에 해당하는지 혹은 같은 별표 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당하는지?</p>
회답	<p>○ 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설로서 동(구리)광채를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물은 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당한다고 할 것임.</p>
이유 (요약)	<p>○ 공장은 “물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것”으로 규정하고 있고, 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로 분류되기 위해서는, 같은 별표 제22호에 따른 분뇨 및 쓰레기 처리시설로 분류되지 않은 경우에 해당하여야 하므로, 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설이 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설에 해당하는지 여부를 우선적으로 검토하여야 할 것임.</p> <p>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제22호다목의 폐기물처리시설은 폐기물처리시설 관련 법령에 따라 해석할 수 있다고 할 것이고, 일응 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물처리시설을 의미한다고 볼 수 있는바, 폐기물처리시설이 분뇨 및 쓰레기 처리시설의 세부 용도로 규정되어 있는 이상, 비록 해당 시설이 동(구리)광채를 용융·추출하는 방법으로 회수하여 동괴를 제조하는 데 계속적으로 이용되는 건축물에 해당한다고 하더라도, 「건축법 시행령」 제3조의4 및 별표 1 제22호의 분뇨 및 쓰레기 처리시설로 분류되는 경우에는, 같은 별표 제17호의 공장에서 제외된다고 할 것임.</p>

⑥ 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 1,000㎡ 미만인
 일용품 도매점이 제1종 근린생활시설에 해당하는지
 (「건축법 시행령」 제3조의5 등)

[12-0202, 2012.4.27.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령 별표 1」에 따른 용도별 건축물의 종류 중 제3호가목에 따르면 “같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 미만인 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등) 등의 소매점”을 제1종 근린생활시설로 규정하고 있는데, ○ 위와 같은 <u>일용품을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설</u>(같은 별표 제7호가목의 “도매시장”, 나목의 “소매시장”에 해당되지 아니함)의 면적이 1,000㎡ 미만인 경우, 이 시설은 같은 별표 제3호가목에 따른 <u>제1종 근린생활시설에 해당하는지, 아니면 같은 별표 제7호다목1)의 “상점”인 판매시설에 해당하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등)을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설의 면적이 1천 제곱미터 미만인 경우, - 이 시설은 <u>「건축법 시행령」 별표 1에 따른 제1종 근린생활시설에 해당한다고 할 것임.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일용품을 대량으로 소매업소에 판매·공급하는 영업시설의 면적이 1,000㎡ 미만인 경우 그 시설은 실제로 주민들의 일상생활에 편의를 제공하는 일용품을 소규모의 시설에서 공급하게 된다는 점 등을 고려할 때, 이를 제1종 근린생활시설들과 같은 시설로 분류한다고 해서 특별히 불합리 하다고 볼 수는 없을 것임.

⑦ 하나의 대지에 두 동의 건축물이 일정 거리 떨어진 경우 건축물 용도
 (「건축법 시행령」 별표 1 등) [13-0294, 2013.8.21.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 하나의 대지(공동주택 내)에 있는 <u>두 동의 건축물 간 간격이 상당히 떨어져 있으면서 두 동의 건축물에 각각 있는 학원 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡ 이상인 경우,</u> - <u>그 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제4호자목의 제2종 근린생활시설인지, 아니면 같은 표 제10호라목의 교육연구시설인지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 하나의 대지(공동주택 내)에 있는 두 동의 건축물 간 간격이 상당히 떨어져 있으면서 두 동의 건축물에 각각 있는 <u>학원 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500㎡ 이상인 경우, 그 건축물의 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제10호 라목의 교육연구시설에 해당한다고 할 것임.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목에서 “같은 건축물”에 대해 “하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다”라고 규정하고 있는바, - “하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우”라고만 규정하고 있을 뿐 건축물 사이의 거리에 대해 제한하고 있지 않으므로, 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물이 있는 경우 건축물의 용도는 여러 동의 건축물을 하나의 건축물로 보고 각 동의 건축물 안의 해당 용도의 바닥면적을 모두 합산한 바닥면적에 따라 판단하여야 할 것인바, ○ 두 동의 건축물이 상당히 떨어져있다 하더라도 하나의 대지에 있는 이상 “같은 건축물”에 해당한다 할 것이며, 각 건축물의 학원 용도에 쓰이는 바닥면적을 모두 합산하여 500㎡ 이상이면 교육연구시설에 해당한다고 할 것임.</p>

⑧ **보전관리지역에서 주유소의 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 철골구조물을 설치할 수 있는지**(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18 제2호아목 등) [15-0305, 2015.7.28]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18 제2호아목에 따라 <u>보전관리지역에서</u> 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있는 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 <u>위험물저장 및 처리시설인 주유소에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>주유소에 설치되는 기계식 세차설비 외에 기계식 세차설비를 덮기 위한 별도의 건축행위가 수반되는 구조물을 설치하는 것은</u> 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 18 제2호아목에 따라 보전관리지역 안에서 건축할 수 있는 건축물인 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 <u>“위험물저장 및 처리시설”에 해당하지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에서 주유소에 설치하는 기계식 세차설비를 별도로 분리해서 규정하고 있지 않고 “주유소(기계식 세차설비를 포함한다)”라고 규정한 것은 주유소를 이용하는 자의 편의를 증진하기 위하여 주유소를 설치하는 경우에 그에 부수하여 기계식 세차설비도 함께 설치할 수 있다는 의미라고 할 것임(법제처 2010. 3. 11. 회신 10-0015 해석례 참조).</p> <p>○ 또한, 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에 따른 주유소는 「위험물 안전관리법 시행령」 별표 3 제1호에 따른 주유취급소에 해당하게 되는데, 「위험물안전관리법 시행규칙」 별표 13 V. 제1호라목에서는 주유취급소에 설치할 수 있는 주유 또는 그에 부대하는 업무를 위하여 사용되는 건축물이나 공작물의 하나로 “자동차의 세정을 위한 작업장”을 규정하고 있으므로, 일반적으로 「건축법 시행령」 별표 1 제19호가목에 따른 주유소에는 주유에 부대하는 업무를 위하여 자동차의 세정을 위한 기계식 세차설비를 부수적으로 함께 설치할 수 있다고 할 것임.</p> <p>○ 따라서 기계식 세차설비가 기계식 세차설비 외의 형태를 갖추게 됨으로써 실질적으로 “세차장”을 설치하는 것과 같은 행위는 허용되지 않는다고 할 것임.</p>

⑨ 보호관찰소가 교정 및 군사 시설에 해당하는지

(「건축법 시행령」 별표 1 제23호나목 등)

[15-0560, 2015.12.24.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따른 “<u>보호관찰소</u>”가 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 “<u>교정 및 군사 시설</u>” 중 같은 호 나목에 따른 “<u>갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설</u>”에 해당하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「보호관찰 등에 관한 법률」에 따른 “보호관찰소”는 “갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설”에 <u>해당하지 않음</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 먼저, “갱생보호시설”의 설치기준에 관하여 보호관찰법 제65조제4항 및 같은 법 시행규칙 별표 3에서는 일정한 갱생보호 대상자의 거주를 전제로 거실, 식당 등 각종 설비를 갖추어 대상자의 사회복귀를 지원하고 있는 시설로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제41조제1항에 따르면 갱생보호시설에서 갱생보호 대상자에게 숙소·음식물 및 의복 등을 제공하고 정신교육을 하는 등 숙식을 제공한다고 규정하고 있는바, 갱생보호시설은 갱생보호 대상자에게 숙식 제공이 가능한 형태의 거주시설을 말한다고 할 것임.</p> <p>○ 또한, 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 “교정 시설” 중 가목 및 다목에서는 보호감호소, 구치소 및 교도소(가목), 소년원 및 소년분류심사원(다목)을 규정하고 있는데, 관계법령에 따르면 이 시설들은 모두 그 대상자가 시설에 입소하여 수용(거주)되는 것을 전제로 하는 시설에 해당한다고 할 것이므로, “교정 시설”로 규정되어 있는 다른 시설과의 관계에 비추어 보아도 “그 밖에 갱생등시설”은 갱생보호 대상자의 거주를 전제로 하는 시설로 그 범위를 제한적으로 보아야 할 것임.</p> <p>○ 그리고, 보호관찰법 제14조제1항에서는 보호관찰소의 사무 중 하나로 갱생보호에 관한 사무를 규정하고 있으나, 보호관찰소가 직접 갱생보호시설을 설치하거나 운영하도록 규정하지는 않고 있으며, 같은 법 제65조제1항 및 제3항에서는 한국법무보호복지공단 또는 갱생보호사업의 허가를 받은 자로 하여금 갱생보호시설의 설치·운영을 할 수 있도록 규정하고 있는 점을 고려해 볼 때, 이들에 의하여 운영되는 갱생보호시설은 법무부장관의 소속기관인 보호관찰소와는 성질을 달리하는 것임.</p>

⑩ 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 제2종 근린생활시설에 해당함에도 해당 용도를 공장으로 하여 건축허가 할 수 있는지

(「건축법 시행령」 별표 1 등)

[16-0545, 2017.1.5.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에서는 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적 합계가 500㎡ 미만이고 일정한 요건에 해당하는 것을 “제2종 근린생활시설”로 규정하고 있고, 같은 표 제17호에서는 물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함함] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제2종 근린생활시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것을 “공장”으로 규정하고 있는바, - <u>제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 경우 해당 건축물의 용도를 같은 표 제17호에 따른 “공장”으로 하여 건축허가를 할 수 있는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설이 「건축법 시행령」 별표 1 제4호너목에 따른 제2종 근린생활시설에 해당하는 경우에는 해당 건축물의 용도를 같은 표 제17호에 따른 “공장”으로 하여 건축허가를 할 수 없음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제17호에서는 “공장”을 물품의 제조·가공·수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 “제2종 근린생활시설” 등으로 따로 분류되지 않은 것으로 규정하고 있는바, 해당 규정의 문언상 같은 표 제4호너목에 따른 요건을 갖추어 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물은 그 용도가 “공장”에 해당하지 않는 것이 분명하다 할 것이므로, ○ 해당 건축물의 용도를 “공장”으로 하여 허가하는 것은 건축법령에서 정한 바와 다른 내용의 허가를 하는 것이 되므로 허용되지 않는다고 할 것임.

<p>⑪ 「건축법 시행령」 별표1 제15호다목에 따른 다중생활시설(숙박시설)에서 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 고시원 영업이 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에 해당 하는지 (「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 등) [17-0207, 2017.7.13.]</p>	
질의 요지	<p>○ 건축물의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1 제15호다목에 따른 숙박 시설에 해당하는 다중생활시설에서 다중이용업소법 시행령 제2조제7호의2에 따라 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태로 이루어지는 <u>고시원 영업이 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업에 해당하는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법 시행령」 별표1 제15호다목에 따른 숙박시설에 해당하는 다중 생활시설에서 다중이용업소법 시행령 제2조제7호의2에 따라 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공하는 형태로 이루어지는 <u>고시원업 영업은 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업에 해당하지 않음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업 정의 규정 중 “잠 을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공”한다는 문 언의 의미는 침구, 욕실 또는 샤워시설, 창문 등 환기시설, 난방시설 등이 갖추어진 방실 및 숙박에 필수적인 침구, 수건 등의 세탁 또는 교환, 객실 청소 등의 부대서비스를 제공하는 것이라 할 것인데,</p> <p>○ 「공중위생관리법 시행규칙」 별표 4 제1호가목(2)에서 공중위생영업자 중 숙박업자가 준수하여야 하는 위생관리기준으로 요·이불·베개 등 침구 의 포와 수건은 숙박자 1인이 사용할 때마다 세탁하여야 하고, 수시로 일광 그 밖의 방법에 따라 건조시켜야 한다는 객실·침구의 청결에 관한 내용 등을 포함시키고 있는 것은 그러한 부대서비스 제공의 의미를 전제로 하고 있다고 볼 수 있는데 비하여,</p> <p>○ 다중이용업소법 시행령 제2조제7호의2에 따른 고시원업은 “구획된 실 안에 학습자가 공부할 수 있는 시설을 갖추고 숙박 또는 숙식을 제공 하는 형태의 영업”으로 규정되어 있을 뿐 숙박업과 같이 침구 세탁, 객실 청소 등 숙박에 필수적인 부대 서비스의 제공을 전제로 한다고 보기는 어려울 것임.</p>

⑫ 민간어린이집이 제1종 근린생활시설에 해당하는지

(「건축법 시행령」 별표1)

[18-0195, 2018.5.21.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 영유아보육법 제10조제7호에 따른 민간어린이집이 건축법 시행령 별표 1 제3호사목에 따른 “<u>지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설</u>”에 해당하는지?</p> <p>《질의 배경》</p> <p>○ 민원인은 어린이집이 건축법 시행령 별표 1 제3호사목에 따른 제1종 근린생활시설인 “주민이 공동으로 이용하는 시설”에 해당한다고 생각하고, 이에 대해 보건복지부와 국토교통부에 질의하였으나 해당하지 않는다는 답변을 받아 법제처에 법령해석을 요청함.</p>
<p>회답</p>	<p>○ 영유아보육법 제10조제7호에 따른 민간어린이집은 건축법 시행령 별표 1 제3호사목에 따른 “<u>지역아동센터 등 주민이 공동으로 이용하는 시설</u>”에 해당하지 않음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법 시행령 별표 1에서는 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집은 단독주택(제1호)으로, 공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집은 공동주택(제2호)으로, 그 외의 어린이집은 노유자시설(제11호)로 각각 규정하고 있으므로</p> <p>○ 가정어린이집이 아닌 민간어린이집은 「건축법 시행령」 별표1 제11호에 따른 노유자시설에만 해당한다고 보아야 하고,</p> <p>- 그렇다면 어린이집을 같은 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설로 볼 수 있는 “주민이 공동으로 이용하는 시설”에 해당한다고 볼 여지는 없음.</p>

⑬ 건축물의 용도가 “교육연구시설”인 건축물을 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 독서실로 사용가능한지 여부(「건축법 시행령」 별표 1 관련)

[19-0162, 2019.5.20]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 <u>교육연구시설인 건축물을 용도변경 없이 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제4호에 따른 “독서실”로 사용할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 교육연구시설인 건축물을 용도변경 없이 <u>독서실로 사용할 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 두 법은 입법목적 및 규율대상이 서로 다르고 학원법령에서 건축법령을 배제하는 규정을 두고 있지 않으므로 독서실에 관해서는 학원법령과 건축법령이 모두 적용되어야 함.</p> <p>○ 따라서 학원법 및 같은 법 시행령에서 독서실을 “학원인 시설”로 규정하고 있더라도 독서실은 학원법령과는 별개로 건축법령에 따른 요건을 기본적으로 갖추어야 하는 것이고, 독서실의 용도에 대해서는 건축물의 용도에 대해 규정하고 있는 건축법령의 규정에 따라 판단해야지 학원법령의 규정을 근거로 판단할 수는 없다고 할 것임.</p> <p>○ 그런데 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에서는 “제2종 근린생활시설”의 종류 중 하나로 독서실(타목)을 학원과 별도로 규정하면서 “학원(카목)”과 달리 적용 범위에 있어 아무런 제한을 두고 있지 않으며, 같은 별표 제10호에서는 “교육연구시설” 용도의 건축물 종류를 규정하면서 “제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다”고 명문으로 규정하고 있는바, 해당 규정의 문언상 “제2종 근린생활시설”로 분류되는 건축물인 독서실은 그 용도가 “교육연구시설”에는 해당하지 않는다고 보아야 함.</p>

⑭ 건축물의 용도가 “동물 및 식물 관련 시설”인 건축물을 「동물보호법」 제32조제1항제6호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 있는지 여부(「건축법 시행령」 별표 1 등)

[19-0589, 2019.12.27]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물의 용도가 「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 따른 <u>동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 용도변경 없이</u> 「동물보호법」 제32조제1항제6호에 따른 <u>동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 용도변경 없이 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 용도별 건축물의 종류에 따르면 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설은 국민의 생활에 근접하여 직접 편의를 제공하는 시설을 의미하고 같은 호 차목의 “<u>동물병원, 동물미용실, 그 밖에 이와 유사한 시설</u>”도 가정에서 반려(伴侶)의 목적으로 기르는 동물에 대하여 <u>각종 편의를 제공하는 시설인 반면</u>, 같은 별표 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 동물 관련 시설은 주로 가축을 위한 시설로서 가축의 번식, 사육, 도축 및 판매를 위한 행위가 이루어지는 시설로 세부용도가 구분됨.</p> <p>○ 「동물보호법 시행규칙」 제36조제6호에서는 반려동물 소유자의 위탁을 받아 반려동물을 영업장 내에서 일시적으로 사육, 훈련 또는 보호하는 영업을 동물위탁관리업의 세부 영업범위로 규정하고 있는바, 동물위탁관리업은 반려동물 소유자 및 반려동물에게 일시적으로 편의를 제공하는 영업에 해당함.</p> <p>○ 이러한 점을 종합적으로 고려하면 <u>동물위탁관리업 시설은 동물병원과 같이 제2종 근린생활시설 용도에 해당하며 동물 및 식물 관련 시설에 해당한다고 보기는 어려우므로</u>, 이 사안의 경우 동물 및 식물 관련 시설인 건축물을 용도변경 없이 동물위탁관리업을 위한 시설로 사용할 수 없음.</p>

<p>⑮ 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 목재수입유통업 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 있는지 (「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률 시행령」 별표 2 등) [19-0645, 2020.3.4.]</p>	
질의 요지	<p>○ 「건축법」에 따른 <u>용도가 단독주택인 건축물은 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」</u> (이하 “목재이용법”이라 함) 제24조 및 같은 법 시행령 별표 2 제3호에 따라 <u>목재수입유통업을 등록하기 위해 갖추어야 하는 “사무실 및 보관시설”로 인정 될 수 있는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 목재수입유통업의 등록기준인 <u>“사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 건축물의 용도에 따른 건축기준을 정함으로써 건축물의 안정성 및 기능을 확보하기 위한 것임을 고려하면 「건축법」 제3조에 따라 「건축법」의 적용이 제외되는 건축물에 해당하지 않는 한 건축물의 이용은 건축법령에 따른 용도에 부합해야 할 것(법제처 2010. 12. 23. 회신 10-0447 해석례 참고)임.</p> <p>○ 그렇다면 「건축법 시행령」 별표 1에서 단독주택과 제1종근린생활시설·제2종 근린생활시설 및 창고시설을 각각 용도를 구분하여 정하고 있으므로, 건축법령에 따른 용도가 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설에 해당하는 사무소인 경우 목재이용법 시행령 별표 2 제3호에 따른 ‘사무실’로 인정될 수 있고,(법제처 2010. 12. 23. 회신 10-0447 해석례 참고) 건축법령에 따른 용도가 창고시설인 경우 같은 영 별표 2 제3호에 따른 ‘보관시설’로 인정될 수 있다고 할 것임.</p> <p>○ 그러나 이 사안과 같이 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 그 용도가 주거로 정해져 있으므로 해당 단독주택을 다른 용도로 사용하기 위해서는 같은 법 제19조에 따른 용도변경을 하거나 제19조의2에 따른 복수 용도를 인정받지 않는 한 단독주택 용도인 상태로 목재수입유통업의 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없음.</p>

⑩ 「청소년복지 지원법」에 따른 청소년복지시설을 설치할 수 있는 건축물의 범위(「건축법 시행령」 별표 1 제1호 및 제2호 등)

[20-0508, 0675, 2020.12.30.]

<p>질의 요지</p>	<p>가). 「청소년복지 지원법」 제31조제1호에 따른 <u>청소년쉼터(이하 “청소년 쉼터”라 함)를 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있는지?</u></p> <p>나). 청소년복지법 제31조제2호에 따른 <u>청소년자립지원관을 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>가). <u>청소년쉼터는 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있음.</u></p> <p>나). <u>청소년자립지원관은 공동생활가정에 해당하는 것으로 보아 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 또는 제2호에 따른 단독주택 또는 공동주택에 설치할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>가). 청소년복지법 제31조에서는 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년 복지시설의 종류를 구분하면서 가출청소년에 대하여 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 있도록 일정 기간 보호하면서 상담·주거·학업·자립 등을 지원하는 시설을 청소년쉼터(제1호)라고 규정하고 있고, 구체적으로 청소년쉼터에서는 가출청소년의 일시보호 및 숙식제공, 상담·선도, 학업 및 직업훈련 지원활동 등을 주요 업무로 하고 있다는 점에 비추어 보면, 청소년쉼터는 공동생활가정의 개념에 준하여 가출청소년에게 가정과 같은 주거여건과 보호를 제공하는 것으로 볼 수 있음.</p> <p>나). 청소년복지법 제31조에서는 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년 복지시설의 종류를 구분하면서 일정 기간 청소년쉼터 또는 청소년회복지원시설의 지원을 받았는데도 가정·학교·사회로 복귀하여 생활할 수 없는 청소년에게 자립하여 생활할 수 있는 능력과 여건을 갖추도록 지원하는 시설을 청소년자립지원관(제2호)이라고 규정하고 있고, 구체적으로 청소년자립지원관에서는 자립준비청소년이 안정적으로 자립생활을 영위할 수 있도록 일상생활, 학업, 취업지원 및 주거지원 서비스를 제공하고 있다는 점에 비추어 보면, 청소년자립지원관은 공동생활가정의 개념에 준하여 자립준비청소년에게 가정과 같은 주거여건과 보호를 제공하는 것으로 볼 수 있음.</p>

⑰ 「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에 나열된 각 목 내의 변경이 건축물대장 기재내용의 변경 신청 대상인지 여부
(「건축법 시행령」 제14조제4항 단서 등)

[21-0040, 2021.4.6.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에서는 같은 영 별표 1 제4호가목·사목 및 카목 등에 해당하는 용도로 변경하는 경우는 「건축법」 제19조제3항 단서에 따라 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 되는 대상에서 제외한다고 규정하고 있는바, 같은 영 <u>별표 1 제4호카목 내의 “학원”에서 “교습소”로 건축물을 변경하려는 경우</u> 같은 영 제14조제4항 단서에 해당하는 것으로 보아 <u>건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제14조제4항 단서에 <u>해당하므로 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도 변경에 해당하더라도 같은 영 제14조제4항 단서에 해당하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 하는데, 해당 단서에서는 ‘별표 1 제3호다목(목욕장만 해당함)·라목 및 제4호카목·파목(골프연습장, 놀이형시설만 해당함) 등에 해당하는 용도로 변경하는 경우’라고 규정하여 변경 전의 용도가 무엇인지와 관계없이 변경의 결과를 기준으로 하고 있고,</p> <p>－ 특히 목욕장 및 골프연습장·놀이형시설과 같이 같은 목에 속한 건축물 중 일부에 대해서만 건축물대장 기재 내용의 변경 신청 대상으로 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제14조제4항 단서는 같은 영 별표 1 각 호에 속하는 각 목 내의 변경인지 각 목 간의 변경인지 여부를 불문하고 변경 후의 용도가 같은 단서 규정에 나열된 용도에 해당하는 경우를 적용대상으로 한다고 보는 것이 문언과 체계에 부합하는 해석임.</p>

⑱ 다가구주택의 세대수 요건 판단기준

(「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목 등 관련)

[21-0594, 2021.12.7.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 전체 사업부지 내의 세대수가 19세대를 초과하는 주택을 건축하려는 경우로서 <u>사용승인을 신청할 때 필지별 세대수가 19세대 이하가 되도록 필지를 분할하는 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우</u>, 해당 주택은 분할 예정인 필지 내의 세대수를 기준으로 하여 「건축법 시행령」 별표 1 제1호다목에 따른 <u>다가구주택에 해당하는지</u>, 아니면 전체 사업부지의 세대수를 기준으로 하여 같은 별표 제2호에 따른 공동주택에 해당하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 주택은 분할 예정인 필지 내의 세대수를 기준으로 해야 하므로, 「건축법」 제2조제2항제1호 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호다목에 따른 <u>다가구주택에 해당함</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제2조제2항에서는 건축물의 용도를 단독주택, 공동주택 등으로 구분하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 별표 1 제1호다목에서는 단독주택 중 하나로 다가구주택을 규정하면서, 다가구주택은 일정한 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것을 말한다고 규정하고 있는데, 같은 목 3)에서는 다가구주택의 요건 중 하나로 “19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것”을 규정하고 있는바, 법령의 문언상 19세대 이하의 요건을 충족하였는지 여부는 “대지”를 단위로 판단한다고 보아야 함.</p> <p>○ 그런데 「건축법」 제2조제1항제1호 본문에서는 “대지”를 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지로 정의하고 있고, 같은 호 단서 및 같은 법 시행령 제3조제2항에서는 예외적으로 하나 이상의 필지 일부를 하나의 대지로 할 수 있는 토지를 규정하면서, 같은 항 제5호에서는 사용승인을 신청할 때 필지를 나눌 것을 조건으로 건축허가를 하는 경우 그 필지가 나누어지는 토지를 하나의 대지로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 이러한 경우에는 분할 예정인 해당 필지의 단위를 하나의 대지로 하여 같은 영 별표 1 제1호다목3)에 따라 다세대주택의 요건으로서 19세대 이하의 요건을 충족하는지 여부를 판단해야 할 것임.</p>

① 대지 지상권이 해제되지 않은 경우 20세대 미만 다세대주택 건축 허가신청을 반려할 수 있는지

(「건축법」 제11조 및 「건축법 시행규칙」 제6조 등)

[10-0317, 2010.10.28.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지상권이 설정된 대지의 소유자가 그 지상권자로부터 대지 사용에 대한 동의를 얻은 후, 분양을 목적으로 하는 20세대 미만의 다세대주택을 신축하기 위하여 「건축법」 제11조, 같은 법 시행령 제9조 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 건축허가를 신청한 경우, - 허가권자가 그 <u>건축할 대지에 설정된 지상권이 해제되지 않았다는 이유로 이를 반려할 수 있는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허가권자는 그 건축할 대지에 설정된 <u>지상권이 해제되지 않았다는 이유로 이를 반려할 수 없음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법령에 따라 건축허가를 받으려는 20세대 미만의 다세대주택은 건축물분양법령이나 주택법령의 적용대상에 해당하지 않으므로 건축법령만을 적용받는다고 할 수 있고, 건축허가권자는 관련 법령에서 정하는 제한 사유 이외의 사유를 들어 그 허가신청을 거부할 수는 없다고 할 것인데(대법원 2006.11.9. 선고 2006두1227 판결), ○ 건축법 시행규칙 제6조제1항제1호에서는 분양목적 공동주택을 건축하는 경우 건축할 대지의 권리관계와 관련해서는 건축할 대지의 소유권을 증명하는 서류만 제출하도록 규정하고 있을 뿐, ○ 그 대지에 설정된 지상권 등을 해제하거나 말소하도록 하는 내용의 규정을 별도로 두고 있지는 않으므로 이 사안에서의 허가권자는 분양을 목적으로 하는 20세대 미만의 다세대주택의 건축허가 신청에 대하여 그 건축할 대지에 설정된 지상권이 해제되지 않았다는 이유로 해당 건축허가 신청을 반려할 수는 없다고 할 것임.

② 압류된 대지에 압류권자의 동의가 없다는 이유로 건축허가 신청을 반려할 수 있는지(「건축법」 제11조 등)

[10-0464, 2011.1.28.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 대지 소유자 채권자에 의해 해당 대지가 압류(「민사집행법」 상의 강제 관리에 의하여 압류된 것은 아님)되었는데 대지의 소유자가 해당 대지에 건축법 제11조에 따른 건축허가 대상으로서 분양 목적이 아닌 건축물을 신축하기 위하여 같은 조에 따라 건축허가를 신청한 경우, - 해당 건축물의 신축에 대한 압류권자의 동의가 없다는 이유로 해당 건축허가 신청을 반려할 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 대지 소유자의 채권자에 의해 해당 대지가 압류(「민사집행법」 상 강제 관리에 의하여 압류된 것은 아님)되었는데 대지의 소유자가 해당 대지에 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상으로서 분양 목적이 아닌 건축물을 신축하기 위하여 같은 조에 따라 건축허가를 신청한 경우, - 허가권자는 해당 건축물의 신축에 대한 압류권자의 동의가 없다는 이유로 해당 건축허가 신청을 반려할 수 없음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축물에 대한 건축허가권자는 건축허가의 신청이 「건축법」, 「국토 계획법」 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에도 배치되지 않는 이상 당연히 「건축법」에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 중대한 공익상의 필요가 없음에도 불구하고, 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한 사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다 할 것인데(대법원 2006.11.9. 선고, 2006두1227 판결례 등 참조), ○ 대지 소유자의 채권자에 의해 해당 대지가 압류되어 있다 할지라도 해당 대지의 소유자가 해당 대지에 건축행위를 하는데 있어서 「건축법」, 「국세징수법」, 「민사집행법」 등 관계 법령 어디에도 해당 건축물의 신축에 대한 압류권자의 동의를 받도록 하는 규정이 없는바, ○ 허가권자는 해당 건축물의 신축에 대한 압류권자의 동의가 없다는 이유만으로 해당 건축허가를 거부할 수는 없음.</p>

③ 분양을 목적으로 하는 20세대 미만 다세대주택 건축 시 대지에 설정된
저당권을 말소하여야 하는지(「건축법」 제11조 등)

[11-0286, 2011.6.16.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 저당권이 설정된 대지의 소유자가 저당권이 말소되지 아니한 상태에서, 분양을 목적으로 하는 20세대 미만의 다세대주택을 신축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 신청한 경우, - 건축할 대지에 설정된 <u>저당권이 말소되지 아니하였다는 이유로 이를 거부할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 그 건축할 대지에 설정된 <u>저당권이 말소되지 아니하였다는 이유로 건축허가 신청을 거부할 수는 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법령에서 건축할 대지에 설정된 저당권을 말소하도록 하는 규정을 별도로 두고 있지는 않고, ○ 허가권자는 건축허가신청이 건축법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 중대한 공익상의 필요가 없음에도 불구하고 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다고 할 것임. ○ 또한, 저당권은 경매절차에 있어서 실현되는 저당부동산의 교환가치로부터 다른 채권자에 우선하여 피담보채권의 변제를 받는 것을 내용으로 하는 물권으로 부동산의 점유를 저당권자에게 이전하지 않고 설정되는 것으로 저당권설정자가 저당부동산을 사용·수익함에 영향을 미치지 않는 것이 원칙이고, 저당권이 반드시 실행되는 것이 아님에도 불구하고 건축할 대지에 저당권이 설정되어 있다는 이유만으로 건축허가를 불허하는 것은 대지 소유자의 재산권 행사에 대한 과도한 제한이라 할 것임.</p>

④ 건축허가 신청 시 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류

(건축법 시행규칙」 제6조 등)

[15-0037, 2015.2.10.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목에 따라 분양을 목적으로 20세대 미만 공동주택의 건축허가 신청을 하려는 대지소유자가 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출할 경우, 그 <u>대지에 근저당권과 지상권이 동시에 설정되어 있다면 그 근저당권 및 지상권을 말소해야 하는지?</u> <p>《질의 배경》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 민원인은 공동주택 대지의 지상권자 동의를 얻어 A구청에 공동주택 건축허가를 신청했으나, A구청은 대지에 근저당권 및 지상권이 설정되어 있음을 이유로 건축허가 신청을 반려함.
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 그 대지에 근저당권과 지상권이 동시에 설정되어 있더라도 <u>반드시 그 근저당권 및 지상권을 말소해야 하는 것은 아님.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2나목에서는 “대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류”라고만 규정하고 있을 뿐이고, 근저당권이 나 지상권 등 제한물권이 붙어 있지 아니한 소유권만이 건축허가의 요건이 되는 것으로 제한하고 있지 않는바, 그 문언의 의미를 합리적 이유 없이 축소 해석하여 제한물권이 없는 소유권자만이 건축허가를 신청할 수 있도록 하는 것은 법령상 근거 없이 건축허가의 요건을 강화하는 결과가 되어 허용되기 어렵다고 할 것임. ○ 근저당권은 담보물권의 일종으로서 그 설정자가 대지를 사용하거나 처분하는데 영향을 미치지 않으며, 설정된 근저당권이 반드시 실행되는 것도 아님. 또한, 분양을 목적으로 하는 공동주택의 대지에 저당권이 설정되어 있다는 이유만으로 건축허가신청을 할 수 없다는 것은 대지소유자의 재산권 행사에 대한 과도한 제한이라 할 것임. ○ 또한, 지상권은 용익물권의 일종으로서 대지소유자의 사용권을 제한하는 측면이 있으나, 건축허가는 건축물의 구조나 안전에 대한 대물적 허가의 성질을 갖는 것인바, 대지소유자의 대지 사용권 제한 여부와 건축허가 여부는 직접적인 관련이 있다고 보기 어려울 것임.

⑤ 건축허가의 요건인 “해당 대지의 소유권을 확보”하는 것의 의미

(「건축법」 제11조제11항 등)

[16-0509, 2016.11.21.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 제11조제1항에 따라 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가를 받은 후 건축주가 「신탁법」에 따라 신탁회사에 해당 <u>건축 대지의 소유 명의를 이전하여 건축 대지를 담보신탁한 경우</u>, - 위탁자인 <u>건축주가 해당 건축대지의 소유권을 확보하고 있는 것으로 보아</u> 건축허가 요건을 충족한다고 할 수 있는지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위탁자인 건축주가 해당 건축대지의 <u>소유권을 확보하고 있는 것으로 볼 수 없으므로</u> 건축허가 요건을 충족한다고 할 수 없음.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「민법」상 저당권은 담보물권의 일종으로 그 설정자가 대지를 사용하거나 처분하는 데 영향을 미치지 않으며 무엇보다도 등기상 소유명의자는 여전히 저당권설정자로서 대지에 설정된 저당권의 담보가치를 훼손하지 않는 범위 내에서는 소유권을 행사하는데 제약이 없다고 할 것인 반면, ○ 「신탁법」에 따른 담보신탁의 경우 소유권등기명의가 수탁자에게 이전됨에 따라 대내외적인 소유권은 물론 배타적인 관리·처분권한까지도 수탁자에게 이전되므로, 「민법」상 저당과 달리 위탁자에게 소유권이 남아있는 것으로 보기 어려워 「건축법」 제11조제11항의 “대지의 소유권 확보” 요건이 충족되지 않는다고 할 것임 ○ 이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「건축법」 제11조제1항에 따라 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가를 받은 후 건축주가 「신탁법」에 따라 신탁회사에 해당 건축대지의 소유명의를 이전하여 건축대지를 담보신탁한 경우, 위탁자인 건축주가 해당 건축대지의 소유권을 확보하고 있는 것으로 볼 수 없으므로 건축허가 요건을 충족한다고 할 수 없다고 할 것임.

⑥ **집합건축물의 재건축 시 대지 소유권 확보 여부에 적용되는 규정**
 (「건축법」 제11조제11항 등)

[18-0644, 2018.12.20.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 재축 등을 하기 위해 집합건축물에 대하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조제1항 및 제2항에 따라 <u>구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로 재건축 결의를 한 경우</u>, 건축허가 신청을 위한 대지 소유권 확보와 관련하여 「건축법」 제11조제11항제2호를 적용할 수 있는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제11조제11항제2호는 적용되지 않음.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 (이하 “집합건물법”이라 함) 제1조에서는 1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다고 규정하여 “구분소유”의 개념을 설명하고 있고, 「민법」 제262조에서는 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 하며 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다고 규정하여 공유의 개념을 설명하여 법령에서 구분소유와 공유의 개념을 별개로 규정하고 있으며 개별 법령에서도 구분소유와 공유를 구별하여 규정하고 있는 점을 고려할 때 - 법령상 구분소유와 공유는 명백하게 구분되는 개념이므로 명시적으로 공유자에 구분소유자를 포함한다고 규정하지 않은 이상 해석으로 공유자의 개념을 확대할 수는 없는데 「건축법」 제11조제11항제2호에서는 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되는 경우로 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우로 한정하여 규정하고 있음.

⑦ **둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축허가를 받으려는 경우의 소유권 확보의 의미**(「건축법」 제11조제11항)

[19-0480, 2019.12.5]

질의
요지

- 「건축법」 제11조제11항제1호 단서에 따르면 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보해야 하는바,
- A필지는 甲이 단독으로 소유하고 있고 B필지는 乙이 단독으로 소유하고 있으면서 A필지와 B필지를 하나의 대지로 하여 甲과 乙이 공동으로 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가를 받으려는 경우 해당 대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 있는지?

회답

- 해당 대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 없음.

이유
(요약)

- “건축허가를 받으려는 자”에 대해 별도로 제한하고 있지 않으므로 위 규정에 따른 “건축허가를 받으려는 자”에는 단독으로 건축허가를 받으려는 자 외에 공동으로 건축허가를 받으려는 둘 이상의 자도 포함되는바, 그렇다면 둘 이상이 공동으로 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축허가를 받으려는 경우에도 건축허가를 받으려는 둘 이상의 자 모두가 해당 대지의 소유권을 확보해야 한다고 보는 것이 문언에 부합하는 해석임.
- 건축허가를 받으려는 대지가 두 개의 필지로 구성되어 있다면 두 개의 필지를 공동으로 소유하는 것과 두 개의 필지를 각각 개별적으로 소유하는 것은 법적 소유 관점에서 구별되는 것이므로, 이 사안과 같이 하나의 대지를 이루는 두 개의 필지를 甲과 乙이 각각 구분하여 소유한 경우라면 건축허가를 받으려는 甲과 乙이 공동으로 해당 대지를 소유한 것은 아니므로 甲과 乙 모두가 해당 대지의 소유권을 확보한 것으로 볼 수 없음.

⑧ 허가권자는 건축주가 「건축법」 제11조제11항제1호 본문에 따른 건축허가의 요건인 “대지를 사용할 수 있는 권원”을 확보했는지를 판단할 때, 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있는지 여부
(「건축법」 제11조 등 관련)

[22-0030, 2022.6.23]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축주가 「건축법」 제11조제11항제1호 본문에 따른 건축허가의 요건인 “대지를 사용할 수 있는 권원”을 확보했는지를 판단할 때, 허가권자는 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 허가권자는 그 권원의 유효기간을 고려할 수 있음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제11항제1호 본문에서는 건축주가 “대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보”한 경우 건축허가의 요건을 갖춘 것으로 규정하고 있는데, 같은 조의 내용이 건축물의 건축 또는 대수선을 하려는 경우 받아야 하는 건축허가에 관한 것임에 비추어 보면, 여기서의 ‘대지 사용 권원’은 그 대지의 사용 목적에 해당하는 건축물의 “건축”이나 “대수선”을 충분히 가능하게 하는 권원을 의미한다고 보는 것이 타당함.</p> <p>○ 그리고 건축주가 대지 사용권을 확보하여 건축을 하는 경우 건축 대상 대지의 소유권자 등의 권리 행사를 제한하는 측면이 있고, 건축물과 대지는 분리된 별개의 물건으로서 각각에 대하여 다양한 권리 관계가 발생할 수 있는바, 「건축법」 제11조제11항에서 건축허가의 요건으로 대지의 소유권 또는 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하도록 규정한 것은 허가권자로 하여금 건축주가 건축 대상 대지의 소유권이나 사용 권원을 확보하였는지를 관련 자료를 기초로 살펴보도록 하여, 건축이나 대수선으로 발생할 수 있는 건축주와 대지 소유자 등 대지 권리자 사이의 분쟁을 미연에 방지하고, 건축이나 대수선이 완료된 후 해당 건축물에 대한 권리를 가지게 되는 이해관계인이 피해를 입지 않도록 보호하려는 취지가 있다고 보아야 함.</p>

① 건축설비 및 정보통신설비의 설계자 관련

(건축법 제2조 및 정보통신공사업법 제2조)

[07-0047, 2007.4.13.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물에 “폐쇄회로텔레비전(CCTV), 방송설비, 구내통신, 주배선반(MDF), 무선랜 및 주차관제”설비를 설치하는 경우, - 그 설계를 「건축법」 상의 건축사가 해야 하는지 아니면 「정보통신공사업법」 상의 용역업자가 해야 하는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제19조(현재 제23조)의 규정에 의한 건축등을 위한 설계를 하는 경우에는, “폐쇄회로텔레비전, 방송설비, 구내통신, 주배선반, 무선랜 및 주차관제”의 설치를 위한 설계는 건축사가 하여야 함.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제2조제1항제4호에서 ‘건축설비’의 종류로 규정한 설비 가운데, 특히 ‘초고속 정보통신 및 지능형 홈네트워크’의 개념은 그 범위를 일의적으로 정의하기 어려우나, 홈네트워크시스템을 초고속정보통신, 게이트웨이, 각종 서비스 기기, 건물환경이 결합된 시스템이라고 정의할 수 있고, 초고속정보통신은 음성·문자·영상 등 각종 멀티미디어 정보를 필요한 곳으로 빠르게 보낼 수 있도록 광케이블로 연결하는 통신망이라고 정의할 수 있고, ○ 질의대상 시설인 “폐쇄회로텔레비전 등”도 유·무선네트워크, 정보통신 기술 및 IT기기 등이 융합된 시설의 하나이므로, 「건축법」 제2조제1항제4호에서 건축설비의 종류로 명시되어 있지는 않으나, 이 시설들이 건축물의 안전이나 기능을 향상시키기 위해 건축물에 설치되는 것이라면 ‘초고속 정보통신 및 지능형 홈네트워크’에 포함된다고 봄이 타당할 것임. ○ 따라서, 질의대상 시설인 “폐쇄회로텔레비전(CCTV) 등”이 「정보통신공사업법」의 정보통신설비에 해당하는 것은 명백하나, 이 시설들이 건축물의 안전이나 기능을 향상시키기 위해 건축물에 설치되는 것이라면 동시에 「건축법」 상의 건축설비에도 해당한다고 보아야 할 것이므로, 「건축법」 제19조(현 23조)에서 규정하고 있는 건축물의 건축등을 위한 설계를 하는 경우에 이 시설들에 대한 설계는 건축사가 하여야 할 것임.

② **공용건축물 협의 시 허가요건 이외의 사유로 거부할 수 있는지**

(건축법 제29조제1항 등)

[09-0419, 2010.2.22.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국가가 건축법 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려고 같은 법 제29조제1항에 따라 허가권자에게 협의 요청을 한 경우 - 허가권자가 해당 건축에 대하여 <u>범시민 정서에의 불부합, 민원제기의 우려 등 건축법 및 관계 법령에서 정하지 아니한 사유로 협의를 거부할 수 있는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허가권자가 해당 건축에 대하여 <u>범시민 정서에의 불부합, 민원제기의 우려 등 건축법 및 관계 법령에서 정하지 아니한 사유로 협의를 거부할 수 없음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일반 건축물에 대한 건축허가 신청이 「건축법」, 「국토계획법」 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 「건축법」에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 중대한 공익상의 필요가 없음에도 불구하고, 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한 사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다 할 것임. ○ 따라서 이러한 일반건축물에 대한 건축허가 시의 기준은 공용건축물을 건축하는 경우에도 동일하게 적용된다 할 것이며, 공용건축 협의요청에 대한 심사 결과 그 요청이 법정요건에 합치하는 경우에는 허가권자는 협의해 줄 의무가 있다고 할 것이고, 건축법 및 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 협의를 거부할 수는 없음. ○ 허가권자가 해당 건축행위에 대하여 협의를 요청하는 국가기관 등이 제출한 해당 건축공사에 관한 설계도서와 관계 서류를 심사하고 그 심사 결과에 대하여 통지하도록 하는 통지의무를 명백하게 규정하고 있을 뿐, 공용건축물의 건축에 대한 협의와 관련하여 특별히 그 협의를 거부할 수 있는 사유를 규정하고 있는 것도 없음.

③ 인·허가를 위한 각종 실체적 요건 충족에 대한 판단 등이 없이, 건축 신고만으로 건축행위가 가능한지(건축법 제14조제2항 등)

[11-0101, 2011.4.7.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제14조에 따른 건축신고의 경우 같은 법 제11조제5항이 준용되는바, 「건축법」 제11조제5항의 규정에 따라 의제되는 인·허가를 위한 실체적 요건 충족 및 그 판단을 위하여 필요한 경우에 행하는 <u>관련 행정기관과의 협의 없이, 건축신고만으로 건축행위가 가능한지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제5항의 규정에 따라 의제되는 인·허가를 위한 실체적 요건 충족 및 그 판단을 위하여 필요한 경우에 행하는 <u>관련 행정기관과의 협의 없이, 건축신고만으로 건축행위가 가능하지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」에서 인·허가의제 제도를 둔 취지는, 건축허가 또는 신고의 관할 행정청으로 그 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권익을 보호하려는 것이지, 인·허가의제 사항 관련 법률에 따른 각각의 인·허가 요건에 관한 일체의 심사를 배제하려는 것으로 보기는 어려움. 왜냐하면, 「건축법」과 인·허가의제 사항 관련 법률은 각각 고유한 목적이 있고, 건축신고와 인·허가의제 사항도 각각 별개의 제도적 취지가 있으며 그 요건 또한 달리하기 때문임.</p> <p>○ 나아가 인·허가 의제사항 관련 법률에 규정된 요건 중 상당수는 공익에 관한 것으로서 행정청의 전문적이고 종합적인 심사가 요구되는데, 만약 건축신고만으로 인·허가 의제사항에 관한 일체의 요건 심사가 배제된다고 한다면, 중대한 공익상의 침해나 이해관계인의 피해를 야기하고 관련 법률에서 인·허가 제도를 통하여 사인의 행위를 사전에 감독하고자 하는 규율체계 전반을 무너뜨릴 우려가 있기 때문임.</p> <p>○ 또한 무엇보다도 건축신고를 하려는 자는 인·허가 의제사항 관련 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서와 구비서류를 제출하여야 하는데, 이는 건축신고를 수리하는 행정청으로 하여금 인·허가 의제사항 관련 법률에 규정된 요건에 관하여도 심사를 하도록 하기위한 것으로서 행정청이 그 실체적 요건에 관한 심사 후 수리하여야 함.</p>

④ 구 「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 일부개정되어 2006. 5. 9. 시행되기 전의 것) 시행 당시, 같은 법 제8조제1항 각 호의 허가대상 건축물에 해당하지 않는 경우 같은 법 제9조제1항에 따른 건축신고는 하여야 하는지[구 「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 일부개정되어 2006. 5. 9. 시행되기 전의 것) 제8조 등] [11-0679, 2011.12.8.]

질의 요지	○ 구 「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 일부개정되어 2006. 5. 9. 시행되기 전의 것) 시행 당시, 같은 법 제8조제1항 각 호의 허가대상건축물에 <u>해당하지 않는 경우에도 같은 법 제9조제1항에 따른 건축신고는 하여야 하는지?</u>
회답	○ 구 「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 일부개정되어 2006. 5. 9. 시행되기 전의 것) 시행 당시, 같은 법 제8조제1항 각 호의 허가대상건축물에 <u>해당하지 않는 경우에는 같은 법 제9조제1항에 따른 건축신고를 하지 않아도 된다고 할 것임.</u>
이유 (요약)	○ 구 「건축법」(2005. 11. 8. 법률 제7696호로 일부개정되어 2006. 5. 9. 시행되기 전의 것, 이하 “구 건축법”이라 함) 제8조제1항에 따르면 국토의계획 및 이용에 관한 법률에 의하여 지정된 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자(제1호), 대통령령이 정하는 구역안에서 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자(제2호), 제1호 및 제2호의 지역 또는 구역외의 지역 또는 구역에서 연면적 200제곱미터이상이거나 3층이상인 건축물을 건축하거나 대수선하고자 하는 자(제3호)는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하는데, 같은 법 제9조제1항에 따르면 제8조의 규정에 해당하는 허가대상건축물이라 하더라도 제9조제1항 각 호의 1에 해당하는 경우에는 미리 시장·군수·구청장에게 신고함으로써 건축허가를 받은 것으로 보도록 하고 있는바, ○ 이와 같이 구 건축법에서는 모든 건축물에 대하여 건축허가나 신고를 하도록 한 것이 아니라 같은 법 제8조제1항 각 호에 해당하는 경우에만 건축허가를 받도록 하였고, 제8조에 해당하는 허가대상 건축물임에도 불구하고 같은 법 제9조제1항 각 호의 1에 해당하는 경우에는 신고함으로써 허가를 받은 것으로 의제하도록 하였으므로, 애초부터 허가대상이 아닌 건축물이라면 건축신고의 대상이 될 수가 없다고 할 것임.

⑤ 건축허가권자가 「자연공원법」에 따른 공원구역 안에서 「건축법」 제14조에 따라 건축신고 대상에 해당하는 행위에 대하여 건축신고를 수리하는 경우 협의대상기관의 범위(「건축법」 제14조 등)

[12-0060, 2012.3.2.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제14조제2항 및 제11조제5항에 따라 건축허가권자의 건축신고수리에 의하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조제1항에 따른 개발행위허가와 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가가 각각 의제되는 경우, 건축허가권자는 「건축법」 제11조제6항에 따라 개발행위허가권자 및 공원관리청과 각각 협의를 하여야 하는 것인지 아니면 공원관리청과의 사이에서만 협의를 하면 되는 것인지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축허가권자는 「건축법」 제11조제6항에 따라 <u>개발행위허가권자 및 공원관리청과 각각 협의를 하여야 할 것임.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제5항에서 규정하고 있는 인허가 의제절차에 관하여 살펴보면, 같은 법 제12조제1항에서는 건축허가권자가 건축허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지를 확인하고, 같은 법 제11조제5항 각 호의 인허가 의제협의사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다고 규정하고 있고,</p> <p>－ 「건축법」 제12조제2항에서는 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다고 규정하면서, 같은 법 시행령 제10조제1항제2호에서는 같은 법 제12조제1항에서 “대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정”이란 「자연공원법」 제23조 및 제25조의 규정을 말한다고 규정하고 있는 점을 볼 때,</p> <p>－ 이 사안의 경우 건축허가권자는 「건축법」 제11조제6항에 따라 각각의 관계 행정기관의 장인 개발행위허가권자와 공원관리청과 각각 협의하여 허가대상인 건축행위의 각 관계 법령인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「자연공원법」의 관계규정에 맞는지를 확인하여야 한다고 할 것임.</p>

⑥ 주택건설 사업계획 승인으로 「건축법」 제11조의 건축허가 의제 시, 건축법에 따른 도지사의 사전승인을 생략할 수 있는지

(주택법 제16조 및 제17조)

[14-0456, 2014.9.23.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시·군 지역에서 면적이 10만㎡ 미만인 대지에 21층 이상인 공동주택을 건설하려는 자가 「주택법」 제16조제1항에 따라 주택건설사업계획승인을 받으면서 같은 법 제17조에 따라 「건축법」 제11조에 따른 건축허가의 의제를 받으려는 경우, - 해당 주택건설사업계획 승인권자이면서 건축허가권자인 시장·군수는 건축허가에 관한 협의 시 「건축법」 제11조제2항에 따른 도지사의 사전승인 절차를 생략할 수 있는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제11조제2항에 따른 도지사의 사전승인 절차를 생략할 수 없다고 할 것임.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제11조제2항에서 시장·군수가 대형건축물 등의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 받도록 한 것은 대형건축물의 건축으로 인하여 교통체증 및 인구집중 등의 영향이 도 전체에 미친다는 점 등 공익을 고려한 것으로서, - 도지사에게 건축허가권자인 시장·군수와는 다른 관점에서 해당 건축을 평가하라는 의무를 부과한 것이라 할 것이며, 인·허가 등의 의제가 해당 법령에서 정하는 권한의 변경을 가져오는 것은 아니기 때문에 도지사에게 부여된 승인 여부에 대한 판단 권한을 시장·군수가 대신 행사하거나 생략할 수는 없다고 할 것임 ○ 한편, 주된 인·허가 관청이 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 주된 인·허가를 한 이상 그 절차와 별도로 관계 법률에 따른 절차를 거칠 필요가 없다는 이유를 들어 별도의 사전승인 절차는 필요하지 않다는 의견이 제기될 수 있으나, - 건축허가 관련 사전승인에 있어서는 관계 기관의 장인 시장·군수가 아니라, 도지사라는 별도의 행정기관에 권한이 부여되어 있다는 점, 절차 간소화라는 인·허가 의제의 취지가 관련 법률에 따른 각각의 인·허가 요건에 관한 일체의 심사를 배제하려는 것은 아니라는 점 등을 고려할 때 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것임.

⑦ 「건축법 시행령」 제5조제2항 각 호의 사유가 발생한 경우 건축위원회 재심의등을 생략하여야 하는지(건축법 시행령 제5조의5제2항 등)
[16-0172, 2016.7.6.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따라 지방건축위원회의 심의를 받은 건축물이 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 10분의 1을 넘는 범위에서 변경하였으나, - 지방건축위원회의 심의등의 결과를 반영하기 위하여 변경이 이루어진 경우 지방건축위원회의 심의등을 반드시 생략하여야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있지만, 반드시 생략하여야 하는 것은 아님.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유에 해당한다고 하더라도, 건축물의 규모 변경과 관련하여 건축위원회의 심의를 받은 건축물이 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나도 10분의 1을 넘지 않는지 여부, 건축물 규모 변경 등이 10분의 1을 넘었는지 여부와는 상관없이 지방건축위원회의 심의등의 결과를 적절하게 반영하여 건축물의 건축등에 관한 사항의 변경이 있었는지 여부 등 같은 영 제5조제2항 각 호의 요건에 해당하는지 여부를 확인할 필요가 있을 수 있으므로 - 이러한 경우 건축 허가를 담당하는 행정청은 건축허가 절차 진행 전에 공정성과 전문성을 갖춘 건축위원회에 회부하여 해당 사안에 대한 심의를 다시 하게 할 필요가 여전히 있을 수 있다고 할 것임.</p> <p>○ 그렇다면, 「건축법 시행령」 제5조의5제2항에서 지방건축위원회의 “심의를 생략할 수 있다”는 규정의 의미는 같은 영 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하면 반드시 건축위원회의 재심의등을 생략하여야 한다는 의미라기보다는 - 같은 영 제5조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하더라도 구체적인 건축물의 건축등의 내용과 관련 법령 등을 종합적으로 고려하여 지방건축위원회의 재심의등을 하게 하거나 생략할 수 있도록 재량을 행정청에 부여한 것이라고 해석하는 것이 합리적인 해석이라고 할 것임.</p>

⑧ 주된 건축물과 부속건축물의 이격 여부(건축법 시행령 제2조제12호 등)

[16-0259, 2016.7.6.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제12호에서는 부속건축물이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다고 규정하고 있는바, - <u>부속건축물은 주된 건축물과 반드시 이격시켜 건축되어야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제12호에 따른 <u>부속건축물은 주된 건축물과 반드시 이격시켜 건축되어야 함.</u> - 다만, 부속건축물과 주된 건축물의 이격 거리는 대지현황, 건축물의 기능, 구조 및 안전성, 관계법령 등을 고려하여 건축허가 등의 과정에서 <u>건축주의 의견을 반영하여 결정할 수 있다</u>고 할 것임.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제12호에서는 부속건축물의 개념을 정의하면서 그 요건 중 하나로 주된 건축물과 분리되어야 한다고 규정하고 있는바, 분리의 의미나 분리 여부를 판단하는 기준에 대하여 특별한 규정을 두고 있지 않으나, 일반적으로 “분리(分離)되다”는 서로 나뉘어 떨어진다는 의미로서(표준국어대사전), 사회통념상 서로 다른 건축물이 “떨어진다”는 것은 해당 건축물간에 거리를 두고 떨어진다는 의미가 포함되어 있음. ○ 「건축법 시행령」 제2조제12호에서는 주된 건축물과 이격시켜 건축된 건축물만을 부속건축물로 하도록 제한하는 규정을 두고 있지 않고, 「건축법」과 「민법」 등의 다른 규정들을 살펴보더라도, 대지안의 공지(건축법 제58조), 경계선 부근의 건축(민법 제242조)등과 관련하여 이격 거리를 두어야 하는 규정을 두고 있을 뿐, - 같은 대지 내의 부속건축물과 주된 건축물 간의 이격에 관한 규정은 별도로 없으므로 부속건축물은 주된 건축물과 반드시 이격시켜 건축되어야 하는 것은 아니라는 의견이 있을 수 있으나, - 부속건축물과 주된 건축물의 이격 거리는 대지 현황, 건축물의 기능, 구조 및 안전성, 관계법령 등을 고려하여 건축허가 등의 과정에서 건축주의 의견을 반영하여 결정할 수 있는 것이라고 할 것이므로, 부속건축물은 주된 건축물과 반드시 이격시켜 건축되어야 하는 것은 아니라고 하는 것은 타당하지 않음.</p>

⑨ 건축물이 있는 대지를 분할하는 확정판결이 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한 기준에 위반하는 경우, 「공간정보관리법」에 따른 지적 공부상 분필이 가능한지(건축법 제57조제1항 등) [16-0513, 2016.11.2.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물이 있는 대지의 일부를 분할하는 내용의 확정판결이 있는 경우 그에 따라 분할되는 토지의 면적이 「건축법」 제57조제1항에 따른 <u>최소 면적 기준에 미달</u>하더라도 지적 소관청이 공간정보관리법 제79조제1항에 따라 <u>지적공부상의 필지를 나누어 등록할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축물이 있는 대지의 일부를 분할하는 내용의 <u>확정판결이 있더라도</u> 그에 따라 <u>분할되는 토지의 면적이 건축법 제57조제1항에 따른 최소면적 기준에 미달한다면</u> 지적소관청이 공간정보관리법 제79조제1항에 근거하여 <u>지적공부상의 필지를 나누어 등록할 수는 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 시행규칙 「공간정보관리법 시행규칙」 이 2011.10.10. 일부 개정되면서 법원의 확정판결에 따라 토지를 분할하는 경우 토지분할 신청이 가능하도록 한 같은 규칙 제83조제1항제2호가 삭제되었는바, 그 이유는 개발행위허가를 받을 수 없는 맹지나 가파른 임야 등을 법원의 판결을 통하여 분할한 후 비싼 가격에 매도하여 상당한 차익을 얻는 이른바 “기획 부동산”에 의한 토지분양사기 및 탈법행위가 발생하는 것을 방지하려는 것이었음</p> <p>－ 이러한 입법연혁에 비추어보더라도, 토지에 대한 사법(私法)상 권리관계에 관하여 법원의 확정판결을 받았다고 하더라도 토지분할에 적용되는 국토계획법이나 「건축법」 등 공법(公法)상의 제한이 곧바로 면제되는 것은 아니라고 할 것임.</p> <p>○ 한편, 공유토지분할법 제6조제1항제1호 및 제2호에서는 공유토지를 분할하는 경우 국토계획법 제56조제1항제4호 및 건축법제57조에서 정하고 있는 토지분할제한에 관한 규정은 적용하지 아니한다고 규정하고 있으므로, 공유토지를 분할하는 내용의 판결이 있는 경우에는 지적소관청이 지적공부상의 토지분할을 할 수 있다는 의견도 있을 수 있으나, 공유토지분할법 제3조제4항제1호에 따르면, 공유물분할의 소 또는 이에 준하는 소송에서 공유물분할 또는 이에 준하는 내용의 판결이 있었거나, 이에 관한 소송이 법원에 계속 중인 토지에 대해서는 이 법이 적용되지 않는다고 규정하고 있으므로, 이 사안은 같은 법 제6조제1항을 적용할 수 없음.</p>

⑩ 30세대 이상 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축허가를 받으려는 경우에 「주택법」 제22조 및 제23조가 준용되는지
 (건축법 시행규칙 제6조 등) [17-0071, 2017.4.13.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, - 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 “「주택법」 제21조를 준용한다”는 규정을 근거로 같은 조에 따른 <u>대지의 소유권 확보 방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받으려는 경우, - 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서 중 “<u>「주택법」 제21조를 준용한다</u>”는 규정을 근거로 같은 조에 따른 <u>대지의 소유권 확보 방법으로서 「주택법」 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 관련 규정이 준용되는 것은 아님.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제11조제11항 각 호 외의 부분 단서에서 건축허가를 받으려는 경우 예외적으로 해당 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되는 경우를 규정하고 있고, 같은 항 제2호에 따라 건축허가를 받은 경우에 같은 법 제17조의2 및 제17조의3에서 별도로 매도청구권을 규정하고 있는바, ○ 이러한 「건축법」의 규정 체계를 고려할 때, 건축허가를 받으려는 경우에 건축허가신청서에 관계 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있는 「건축법 시행령」 제9조제1항의 위임에 따라 건축허가신청 시에 제출하여야 하는 서류를 규정하고 있는 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제1호의2다목 단서가 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 건축허가를 받으려는 경우에 대하여 매도청구권을 부여하는 규정이라고 보기는 어렵다고 할 것임.

⑪ 경락받은 토지의 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 허가 대상 건축물의 권리관계 변경사실 증명 서류로 인정할 수 있는지 여부(「건축법 시행규칙」 제11조제1항 등)

[17-0124, 2017.4.13.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축허가 후 토목공사만 이루어져 외관상 건축물의 외형이 없는 상태의 토지를 경매로 낙찰받은 자가 제출한 해당 토지에 대한 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 “<u>권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류</u>”로 볼 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축허가 후 토목공사만 이루어져 외관상 건축물의 외형이 없는 상태의 토지를 경매로 낙찰받은 자가 제출한 해당 토지에 대한 매각허가 결정서 및 매각대금 완납서류를 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 “<u>권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류</u>”로 볼 수 <u>없음</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따라 건축주의 명의를 변경하려는 양수인이 제출하는 “권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류”는 허가대상 건축물에 관한 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류를 의미한다고 할 것인데(대법원 2015. 10. 29. 선고 2013두 11475 판결례 참조),</p> <p>－ 건축허가 등을 받아 착공 신고한 뒤, 건축물로서의 외형을 전혀 갖추지 않은 상태에서 토목공사만 이루어진 토지를 경매로 낙찰받은 경우라면 아직 외형을 갖추지 못한 건축물은 해당 경매의 대상이 될 수 없을 뿐만 아니라,</p> <p>－ 매각허가결정에는 매각한 부동산을 적도록 규정하고 있는 「민사집행법」 제128조에 비추어 볼 때, 경매의 대상이 되지 않은 미완성 건축물은 매각허가결정서에 기재되어 있지 않을 것이므로 해당 토지에 대한 매각허가결정서 및 그에 따른 매각대금 완납서류로는 건축물의 권리관계의 변동사실을 증명할 수 없다고 할 것임.</p>

⑫ 주택건설 사업계획의 승인으로 의제되는 건축허가에 대한 협의와 건축위원회의 심의와의 관계(주택법 제19조 및 건축법 제4조의2 등)

[18-0438, 2018.12.14.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택건설 사업계획 승인권자가 주택법 제15조에 따른 사업계획의 승인으로 건축법 제11조에 따른 허가를 의제받기 위해 주택법 제19조제1항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의하는 경우 <ul style="list-style-type: none"> - 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 <u>그 협의에 의견을 회신하기 전에 건축위원회의 심의를 반드시 거쳐야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>건축위원회의 심의를 반드시 거쳐야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택법제19조제1항제1호에 따르면 주택건설 사업계획의 승인권자가 그 사업계획의 승인을 할 때 건축법 제11조에 따른 건축허가에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 경우 그 협의한 사항에 대하여는 해당 건축허가를 받은 것으로 의제되는바, <ul style="list-style-type: none"> - 이러한 인허가 의제 제도는 대규모 개발사업과 같이 하나의 목적 사업을 수행하기 위해 여러 법률에서 규정된 허가, 인가, 결정, 승인 또는 신고 등이 필요한 경우 그 창구를 단일화하고 절차를 간소화하며 비용과 시간을 절감함으로써 국민의 권익을 보호하려는 취지에서 도입된 것임. ○ 그런데 「건축법」에서는 일정한 규모·용도의 건축물을 건축하려는 자는 같은 법 제11조에 따른 “건축허가” 신청과는 별도로 같은 법 제4조의2에 따른 “건축위원회 심의” 신청을 하도록 하고 있어 규정체계상 건축허가 절차와 건축위원회 심의 절차는 구분되고 실무상으로도 두 절차가 분리·운영되고 있어 건축위원회의 심의를 일반적인 건축허가 절차의 일부분으로 보기는 어려우므로 <ul style="list-style-type: none"> - “건축허가”를 의제받기 위한 이 사안의 경우에 “건축위원회 심의” 절차를 생략할 수는 없다고 보아야 하고, 그와 같이 해석하는 것이 건축허가의 공정성·전문성을 확보하기 위해 도입한 건축위원회 심의 제도의 취지에 부합함.

⑬ 부설주차장 설치기준에 위반되는 기존 건축물을 재축하는 경우 건축 허가가 가능한지(건축법 시행령 제6조의2제2항제1호 등)

[19-0022, 2019.5.29.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 기존 건축물이 「주차장법」 개정으로 같은 법 제19조에 따른 부설 주차장 설치기준에 적합하지 않게 된 경우, 건축법 시행령제6조의2 제2항제1호에 따라 해당 건축물을 재축할 때 <u>현행 주차장법 제19조에 반하더라도 건축허가를 할 수 있는지?</u></p> <p>《질의 배경》</p> <p>○ A건물은 건축허가 당시 「주차장법」상 부설주차장 설치 대상이 아니었다가 법 개정으로 설치 대상에 해당하게 됨. 그 후 인근 건설공사 과정에서 진동이 발생하여 A건물의 지반이 붕괴되는 재해가 발생하여, - 멸실 후 재축을 위해 현행 「주차장법」의 부설주차장 설치요건에 맞지 않아도 건축법 제6조에 따라 건축허가가 가능한지 법령해석을 요청함.</p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 <u>건축허가를 할 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법 제12조제1항 및 같은 법 시행령 제10조제1항에서 허가권자가 건축허가를 하려면 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여 해당 건축물이 주차장법 제19조 등 관계 법령의 규정에 맞는지 확인하도록 하고 있고, - 건축법 시행규칙 별지 제1호의4서식에 따른 “건축허가신청서” 및 같은 규칙 별표 2에 따른 “건축허가신청에 필요한 설계도서”에는 각각 주차장의 설치에 관한 사항이 포함되어 있는바, 이러한 관련 규정들을 종합적으로 고려할 때 건축허가 신청의 내용은 주차장법 제19조에 따른 부설 주차장 설치기준에 적합해야 함.</p> <p>○ 그리고 건축법 시행령 제6조의2제2항에 따르면 허가권자는 기존 건축물이 법령의 제정·개정 등으로 “법령등”에 부적합하더라도 해당 건축물을 재축하는 경우에는 건축을 허가할 수 있는데, 같은 영 제2조제4호나목2)에서는 건축법, 같은 법 시행령 또는 건축조례를 “법령등”으로 약칭하여 「건축법 시행령」에서 사용하도록 하고 있고, - 「주차장법」은 이러한 “법령등”의 범위에 포함되지 않으므로 허가권자는 현행 「주차장법」에 반하는 기존 건축물의 재축에 대하여 「건축법 시행령」 제6조의2제2항제1호를 적용할 수 있다고 보기는 어려움.</p>

⑭ 건축허가 시 공사용 가설건축물 축조신고 의제

(「건축법」 제11조제5항 등)

[19-0546, 2020.1.23.]

질의 요지	<p>○ 「건축법」 제11조제1항에 따른 <u>건축허가 신청 시 공사용 가설건축물의 축조신고에 필요한 서류를 별도로 제출하지 않은 경우</u> 건축허가를 받으면 같은 조 제5항제1호에 따라 <u>공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 의제되는지?</u></p>
회답	<p>○ 건축허가를 받더라도 공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 <u>의제되지 않음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법」 제11조 제3항에서는 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 같은 조 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 규정하고 있음.</p> <p>○ 그리고 「건축법 시행령」 제15조제8항 및 「건축법 시행규칙」 제13조제1항에서는 「건축법」 제20조제3항에 따라 신고해야 하는 가설건축물을 축조하려는 자는 가설건축물 축조신고서(전자문서로 된 신고서를 포함함), 배치도·평면도 및 대지사용승낙서(다른 사람이 소유한 대지인 경우만 해당함)를 시장·군수 또는 구청장에게 제출하도록 규정하고 있음.</p> <p>○ 따라서 위 규정에 따르면 건축허가를 받으면서 공사용 가설건축물의 축조신고를 한 것으로 보기 위해서는 건축허가를 신청할 때 가설건축물의 축조신고 시 제출하도록 건축법령에 규정되어 있는 관련 서류를 함께 제출해야 하는 것이 문언상 분명함.</p>

⑮ 하나의 대지에 여러 동의 건축물을 증축하려는 경우 「건축법」 제 14조제1항제1호에 따른 건축신고 기준인 “바닥면적의 합계”의 의미
 (「건축법」 제14조제1항제1호 등) [20-0047, 2020.5.4]

질의
요지

○ 건축물이 있는 하나의 대지에 바닥면적이 30제곱미터인 단층 건축물 3동을 증축하려는 경우(「건축법」 제14조제1항제2호부터 제5호까지의 요건의 어느 하나에 해당하지 않는 경우를 전제함.) 「건축법」 제14조제1항제1호에 따른 건축신고 대상에 해당하는지 아니면 같은 법 제11조에 따른 건축허가 대상인지?

회답

○ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상임.

이유
(요약)

○ 「건축법 시행령」 제2조제2호에서는 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 “증축”이라고 정의하여 대지를 기준으로 증축 여부를 판단하도록 하고 있고, 「건축법」 제55조 및 제56조에서는 대지면적에 대한 건축면적의 비율과 대지면적에 대한 연면적의 비율을 각각 건폐율과 용적률이라고 하면서 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계를 건축면적으로, 이들 연면적의 합계를 연면적으로 한다고 규정하고 있는바, 하나의 대지에 건축물이 둘 이상이 있는 경우에는 증축하는 바닥면적의 합계를 대지를 기준으로 산정한다고 보는 것이 건축법령의 체계에 부합하는 해석임.

○ 또한 「건축법」은 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적(제1조)으로 하는 법률로서 건축물을 건축하려면 원칙적으로 허가(제11조)를 받아야 하지만 소규모 증축 등의 경우에는 건축물의 안전·기능 등에 미치는 영향이 상대적으로 적다는 점을 고려하여 신고만으로 건축할 수 있도록(제14조) 규제를 완화한 것인데,

- 만약 「건축법」 제14조제1항제1호의 “바닥면적의 합계”를 개별 건축물을 기준으로 산정한다고 본다면 대지를 기준으로 85제곱미터를 아무리 초과하는 증축이더라도 동일 대지 내에 여러 건축물로 쪼개어 증축하는 경우에는 건축신고만으로 건축할 수 있게 되어 건축물의 안전과 기능 등을 향상시키려는 건축법령의 목적에도 반하게 됨.

⑩ 「건축법」 제14조제1항제1호의 규모를 초과하는 증축이지만 같은 항 제2호에 해당하는 경우 건축신고 대상인지 여부
 (「건축법」 제14조제1항 등) [20-0121, 2020.4.27.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 <u>관리지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물을 증축하는 경우로서 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하여 증축하려는 경우</u>, 「건축법」 제11조제1항에 따른 <u>허가 대상인지 아니면 같은 법 제14조제1항에 따른 신고대상인지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」 제14조제1항에 따른 <u>신고대상임</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제14조제1항제1호에서는 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축을, 같은 항 제2호에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축을 각각 신고대상으로 규정하고 있는바, 이는 도시지역 외의 용도지역은 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되는 도시지역과는 토지의 이용실태 및 특성 등이 다르다는 점을 고려하여 별도로 규율한 것이므로 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서는 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 증축·개축 또는 재축에 해당하더라도 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축이라면 신고대상이라고 보는 것이 「건축법」 제14조의 입법취지에 부합하는 해석임</p> <p>○ 또한 「건축법 시행령」 제12조제1항에서는 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 허가 또는 신고사항의 변경에 대해 허가와 신고 대상으로 구분하면서 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 증축에 해당하는 변경인 경우에는 허가(제1호)를 받도록 하고, 같은 법 제14조제1항제2호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 제1호에도 불구하고 신고(제2호)하도록 규정하여, 같은 법 제14조제1항제2호에 따라 신고한 건축물은 변경 후 건축물의 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만일 경우에는 변경으로 증가하는 면적이 85제곱미터를 초과하더라도 허가가 아닌 신고대상으로 규율하고 있다는 점도 고려해야 함.</p>

⑰ 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있는 요건인 층수 변경의 기준

(「건축법 시행령」 제5조의5제2항 등 관련)

[21-0674, 2021.12.1.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 각각의 층수가 다른 여러 개의 동(棟)으로 구성된 공동주택단지 전체가 지방건축위원회의 심의등을 받은 후 건축물의 규모를 변경하는 경우, <u>심의등을 받은 건축물의 층수가 10분의 1을 넘지 않는 범위의 변경인지 여부를 판단할 때 층수가 변경되는 해당 동의 층수를 기준으로 해야 하는지, 아니면 공동주택단지 내 가장 높은 동 등 다른 동의 층수를 기준으로 할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축물의 층수가 10분의 1을 넘지 않는 범위의 변경인지 여부는 <u>층수가 변경되는 해당 동의 층수를 기준으로 판단해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제5조의5제2항에 따라 지방건축위원회의 심의등을 생략할 수 있는 대상에 해당하려면 심의등을 받은 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이에서 10분의 1의 범위를 넘지 않는 변경이어야 할 것인데, 「건축법」 제2조제1항제2호에서는 건축물을 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물 등으로 정의하고 있고, 같은 법 시행령 제119조제1항제4호에서는 연면적을 “하나의 건축물” 각 층의 바닥면적의 합계로 규정하고 있으며, 「건축법」 제55조와 제56조에서는 건축물의 건폐율과 용적률에 대해 규정하면서 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 건축면적과 연면적이 각각 “건축면적의 합계”와 “연면적의 합계”를 의미한다고 규정하고 있는 점 등에 비추어 볼 때,</p> <p>- <u>건축법령에서 일반적으로 사용하는 “건축물”은 개별 건축물을 의미한다고 할 것인바, 지방건축위원회의 심의등을 받은 후 그 건축물 규모의 변경 여부 및 범위를 판단할 때에도 변경이 발생한 해당 동의 규모를 기준으로 판단해야 함.</u></p>

① 건축허가로 산지전용허가가 의제되는 경우, 「산지관리법」에 따른 의무를 이행하지 않는 자에 대하여 산지전용허가를 취소할 수 있는지

(건축법 제11조제5항 및 산지관리법 제20조)

[10-0001, 2010.3.26.]

질의
요지

- 「건축법」에 따른 건축허가를 받음으로써 「산지관리법」상 산지전용허가가 의제되는 경우, 건축허가를 받은 자가 「산지관리법」상 대체산림자원조성비를 납부하지 아니하거나 복구비를 예치하지 아니하여
- 「산지관리법」에 따른 산지전용허가 취소사유가 발생한 때에 산림청장은 의제된 산지전용허가를 취소할 수 있는지?

회답

- 의제된 산지전용 허가를 취소할 수 없음.

이유
(요약)

- 산지전용허가의 취소에 관하여 규정한 산지관리법제20조는 대체산림자원조성비를 납부하지 아니하거나 복구비를 예치하지 아니한 경우 제14조에 따른 산지전용허가를 취소할 수 있다고 규정하고 있을 뿐,
- 다른 법률에 따라 의제되는 산지전용허가의 경우에도 동일하게 취소할 수 있는지에 관한 명문의 규정이 없으므로, 산지관리법 제20조에 기초하여 다른 법률에 따른 인허가의 효과로 의제된 산지전용허가를 취소할 수 있다고 보기는 어려움.
- 아울러, 의제된 산지전용허가의 취소는 주된 행정행위(건축허가)를 받은 자가 갖게 되는 수개의 인·허가 중 하나의 효과를 무효화시키는 것으로서 침익적 행정행위에 해당하느냐, 그 취소여부에 대하여 명시적인 규정이나 적어도 준용규정을 두지 아니하는 한 의제되는 허가에 대한 직접적인 취소는 어렵다고 할 것이고,
- 의제된 산지전용허가에 대한 취소는 산지전용허가의 효과 자체뿐만이 아니라 그에 기반하고 있는 주된 행정행위인 건축허가 또한 무력화시킬 수 있는 것이므로,
- 건축허가와 직접 관련이 없는 사유로 건축허가를 무력화하는 것은 인·허가 의제제도를 통하여 관련된 보충적인 인·허가를 함께 처리함으로써 행정절차의 간소화와 편의성을 도모하고자 하는 인·허가 의제제도의 취지와도 부합한다고 보기 어려움.

② 건축허가로 의제된 개발행위허가의 취소 가능 여부(건축법 제11조)

[10-0489, 2011.1.20.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축허가를 받은 자가 <u>개발행위허가에 필요한 구비서류를 거짓으로 작성하여 제출한 사실이 밝혀진 경우에는</u> 건축허가 시 의제된 개발행위 허가에 대하여 「국토계획법」 제133조제1항에 따라 <u>개발행위허가를 취소하거나 공사의 중지를 명할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」에 따라 개발행위허가의 의제효과가 포함된 건축허가의 실제적 요건이 충족되지 못한 상태에서 하자 있는 건축허가가 이루어진 것으로 보아 「건축법」에 따른 건축허가의 취소나 공사중지 명령 여부를 결정하는 것은 별론으로 하고, - <u>의제된 개발행위허가에 대하여 「국토계획법」 제133조제1항에 따라 개발행위허가를 취소하거나 공사의 중지를 명할 수는 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 한 결과 같은 조 제5항제3호에 따라 개발행위허가를 받은 것으로 본다고 하더라도, 일괄적인 절차를 거쳐 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가에 필요한 실제적 요건을 모두 확인한 후 건축허가를 함으로써 그 효과로 해당 개발행위허가가 의제되는 것이라고 보아야 할 것이고, 건축허가 외에 별개로 개발행위허가가 존재하는 것은 아니라고 할 것임.</p> <p>○ 그러므로, 개발행위허가에 필요한 구비서류를 거짓으로 작성·제출한 사실이 밝혀져 의제된 개발행위허가에 「국토계획법」 제133조제1항제21호에 따른 취소 사유나 공사중지 명령 사유가 발생하였다고 하더라도, 이는 「건축법」에 따라 개발행위허가의 의제효과가 포함된 건축허가의 실제적 요건이 충족되지 못한 상태에서 하자 있는 건축허가가 이루어진 것으로 보아야 할 것인바, - 해당 사유는 「건축법」에 따른 건축허가의 취소나 공사중지 명령 여부를 결정하는 사유가 될 뿐이라고 할 것이고, 그 사유에 해당한다고 하여 「국토계획법」 제133조제1항에 따른 개발행위허가의 취소나 공사중지의 명령을 할 수는 없다고 할 것임.</p>

③ 건축허가 후 의제된 개발행위허가에 필요한 구비서류를 거짓으로 작성·제출한 경우 건축허가 취소(건축법 제11조 등)

[11-0130, 2011.4.14.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제5항제3호에 따라 건축허가를 받음으로써 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가가 의제되었으나, - 건축허가를 받은 자가 <u>개발행위허가에 필요한 구비서류를 거짓으로 작성하여 제출한 경우에는 건축허가를 취소할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」에 따라 개발행위허가의 의제효과가 포함된 건축허가의 실제적 요건이 충족되지 못한 상태에서 <u>하자 있는 건축허가가 이루어진 것</u>으로 보아 - <u>별도의 법적 근거가 없더라도 「건축법」에 따른 건축허가를 직권으로 취소할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 일괄적인 절차를 거쳐 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가에 필요한 실제적 요건을 모두 확인한 후 건축허가를 함으로써 그 효과로 해당 개발행위허가가 의제되는 것이라고 보아야 할 것이고 - 건축허가 외에 별개로 개발행위허가가 존재하는 것은 아니므로, 「국토계획법」 제133조제1항에 따른 <u>개발행위허가의 취소나 공사의 중지 명령을 할 수는 없다고 할 것이나</u>(법제처 2011.1.20. 10-0489 참조). ○ 이 사안과 같이 건축허가를 받은 자가 개발행위허가에 필요한 구비서류를 거짓으로 작성하여 제출한 사실이 밝혀진 경우라면 실질적으로 「국토계획법」 제56조에 따른 개발행위허가에 필요한 실제적 요건을 충족하지 못한 상태에서 이루어진 건축허가라고 볼 것이어서, - 건축허가를 결정할 당시에 알 수 있었다면 그 요건을 충족하지 아니한 경우에 해당하여 건축허가를 거부할 수 있었던 경우에 해당하는 바, 해당 건축허가 처분은 하자 있는 처분이라고 할 것이므로, 그 건축허가를 한 허가권자는 그 처분에 하자가 있는 경우에는 별도의 법적 근거가 없더라도 스스로 이를 취소할 수 있다고 할 것임.</p>

④ 건축허가로 의제된 개발행위허가의 취소 가능 여부

(「건축법」 제11조 등 관련)

[21-0002, 2021.5.4.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 토지의 형질변경 등 개발행위가 수반되는 건축물을 건축하기 위해 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 받으면서 같은 조 제5항제3호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제56조에 따른 <u>개발행위허가를 의제받은 자가 개발행위허가의 범위를 벗어난 개발행위를 한 경우</u>, 국토계획법 제133조제1항에 따라 의제된 <u>개발행위허가를 취소할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 국토계획법 제133조제1항에 따라 의제된 <u>개발행위허가를 취소할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제11조제5항에서도 건축허가를 받으면 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가(제3호) 등을 받은 것으로 본다고 규정하고 있을 뿐, 해당 규정에 따라 의제되는 인.허가에 대해 건축허가권자가 사후에 관리·감독할 수 있도록 하거나 그 밖에 의제되는 인.허가의 근거 법률의 적용을 배제한다는 규정을 두고 있지 않은바, 이 사안과 같이 <u>건축허가에 따라 개발행위허가가 의제된 경우 개발행위허가에 대한 사후의 법률관계는 의제되는 개발행위허가의 근거 법률인 국토계획법에 따라야 한다고 보는 것이 타당함.</u></p> <p>○ 그리고 「건축법」 제11조제3항에서는 같은 조 제1항에 따른 건축허가를 신청할 때 의제되는 인·허가를 받기 위해 관련 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제6항에서는 인·허가 의제를 위해서는 해당 행정기관의 장과 미리 협의하도록 하고 있다는 점에 비추어 보더라도, <u>국토계획법에 따라 개발행위허가를 관리·감독함에 있어 해당 허가가 의제되는 경우와 국토계획법에 따라 개별적으로 개발행위허가를 받은 경우를 달리 볼 이유는 없음.</u></p> <p>○ 따라서 이 사안의 경우 국토계획법 제133조제1항에 따라 의제된 개발행위허가를 취소할 수 있다고 보아야 함.</p>

⑤ 「건축법」 제16조제1항에 따라 변경허가를 받은 경우, 같은 법 제 11조제7항제1호에 따른 “허가를 받은 날”의 의미를 “변경허가를 받은 날”로 볼 수 있는지 여부(「건축법」 제11조제7항제1호 등 관련)
[21-0454, 2021.9.1.]

질의 요지	<p>○ 「건축법」 제11조제1항에 따라 허가를 받은 자가 허가사항 중 설계에 관한 사항을 변경하기 위해 같은 법 제16조제1항에 따른 허가(이하 “변경허가”라 함)를 받은 경우, 같은 <u>법 제11조제7항제1호에 따른 “허가를 받은 날”의 의미를 “최초 허가를 받은 날”로 보아야 하는지, 아니면 “변경허가를 받은 날”로 보아야 하는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법」 제11조제7항제1호에 따른 “허가를 받은 날”은 <u>“최초 허가를 받은 날”로 보아야 함.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법」 제11조제7항제1호에서는 같은 조 제1항에 따른 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사를 착수하지 아니한 경우 허가를 취소하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제16조제3항에서는 같은 조 제1항에 따른 허가 사항의 “변경”에 대하여 같은 법 제11조제5항 및 제6항만을 준용하도록 규정하고 있어 <u>변경허가의 경우에는 같은 조 제7항제1호가 준용되지 않는다는 점에 비추어 볼 때</u>, 같은 호에서의 “허가”는 같은 조 제1항에 따라 받은 “최초의 허가”를 의미한다는 점이 문언상 분명하므로, 같은 조 제7항제1호에 따른 “허가를 받은 날”이 “변경허가를 받은 날”까지 포함하는 의미라고 보기는 어려움.</p> <p>○ 또한 「건축법」 제11조제7항제1호는 같은 조 제1항에 따른 허가를 받은 내용대로 사업을 조속히 착수하도록 하여 건축허가의 행정목적을 신속하게 달성하도록 함과 동시에 토지 및 건축물의 효율적인 사용을 유도하기 위한 취지의 규정인바, 만약 같은 호의 허가를 받은 날을 “변경허가를 받은 날”로 해석하는 경우, 건축주 또는 사업자가 최초 허가를 받은 후 2년간 공사에 착수하지 않으면서 변경허가를 통해 공사에 착수하여야 하는 기간을 계속 연장하는 등 같은 조 제7항을 악용할 소지가 있다는 점에서 위와 같은 입법 취지에 부합하지 않음.</p>

① 1동의 공동주택 일부만 건폐율 완화 요건을 갖춘 경우 해당 공동주택이 건폐율 완화 적용대상에 해당하는지

(건축법 시행령」 제6조제1항제5호 등)

[18-0225, 2018.7.9.]

질의
요지

- 1동의 공동주택 일부가 경사진 대지에 계단식으로 건축되어 그 일부 세대에 대해서만 지면에서 직접 각 층으로의 출입이 가능하고 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 경우,
 - 해당 공동주택이 「건축법 시행령」 제6조제1항제5호에 따라 건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하는지?

회답

- 건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하지 않음.

이유
(요약)

- 「건축법 시행령」 제6조제1항제5호에서는 완화된 건폐율 기준을 적용할 수 있는 건축물의 요건 중 하나로 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물을 규정하고 있는바,
 - 해당 규정에서는 명시적으로 공동주택의 “전부”가 위와 같은 요건을 갖출 것을 규정하고 있지는 않지만 그 문언상 건폐율 기준을 완화하여 적용하기 위해서는 1동의 공동주택 전부가 경사진 대지에 계단식으로 건축되어야 하고, 각 세대가 있는 모든 층에 대해 지면에서 직접 출입이 가능해야 하며, 모든 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용할 수 있어야 할 것이므로,
 - 이 사안과 같이 공동주택 일부에 대해서만 위의 요건을 갖춘 경우 해당 공동주택은 건폐율 기준을 완화하여 적용하는 건축물에 해당하지 않음.

② 「건축법」에 따른 특례를 중첩적으로 적용할 수 있는지

(건축법 제8조 및 제43조)

[18-0283, 2018.9.3.]

질의
요지

- 가로구역(街路區域)의 건축물이 「건축법」 제8조(리모델링이 쉬운 구조로 건축할 경우 높이기준의 100분의 120의 범위에서 완화) 및 제43조제2항(공개공지 등을 설치할 경우 높이기준의 1.2배 이하 범위에서 완화)에 따른 요건을 모두 갖춘 경우,
 - 해당 건축물의 높이는 그 건축물에 적용하는 높이기준의 100분의 120의 범위에서 정해야 하는지, 아니면 100분의 120의 범위를 초과하여 정할 수 있는지?

회답

- 해당 건축물의 높이는 그 건축물에 적용하는 높이기준의 100분의 120 범위에서 정해야 함.

이유
(요약)

- 「건축법」 제8조 및 제43조에서는 각각 “같은 법 제60조에 따른 높이”를 기준으로 하여 완화할 수 있도록 규정하고 있는바, 문언상 양 규정 중 어느 규정을 적용하여 건축물의 높이를 산정하더라도 같은 법 제60조에 따른 높이가 그 기준이고, 이를 기준으로 100분의 120의 범위에서 완화하여 정할 수 있을 뿐임.
- 그리고 건축물의 높이를 제한하는 취지는 일조·채광·통풍 등을 원활하게 하여 개방감을 확보하고 도시의 미관과 쾌적하고 위생적인 생활환경을 조성하기 위한 것이라는 점을 고려할 때,
 - 「건축법」에 따른 건축물 높이 완화 규정은 서로 중첩적으로 적용할 것이 아니라 그 중 하나를 선택하여 가장 유리한 비율의 범위에서 건축물의 높이를 정하는 것이 건축물의 높이를 원칙적으로 제한하되 예외적으로 완화하고 있는 건축법령의 취지에 부합하는 해석임.

③ 대지 안의 공지 규정이 신설되기 전에 건축된 기존 건축물의 증축 범위(「건축법 시행령」 제6조의2제2항제5호 등)

[20-0308, 2020.8.10.]

질의 요지	<p>○ 「건축법 시행령」 제6조의2제2항제5호에 따른 건축조례 시행일 이전에 건축된 건축물로서 그 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 해당 건축조례로 정하는 거리에 미달된 경우 같은 규정에 따라 허용되는 <u>증축의 범위에 수평증축이 포함되는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법 시행령」 제6조의2제2항제5호에 따라 허용되는 증축의 범위에 <u>수평증축은 포함되지 않음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 규정은 대지 안 통풍·개방감을 확보하여 도시 및 주거환경을 보호하고 화재발생 시 인접대지 및 건축물로의 연소 확산 예방과 피난통로를 확보하며 도로의 기능을 보호하기 위한 취지임을 고려하면, 이미 해당 규정에 따른 이격거리 기준에 부적합하게 된 기존 건축물에 대해 수평증축을 허용하여 현행 법령에 따른 기준을 더욱 위반하게 하는 것은 대지 안의 공지 규정을 신설한 취지에 반할 뿐 아니라 종전의 건축물의 규모를 벗어나지 않거나 법령등에 적합하도록 하는 등 제한적인 범위에서 기존 건축물에 대한 특례를 정한 「건축법」 제6조 및 같은 법 시행령 제6조의2제2항의 한계를 벗어나는 해석임.</p> <p>○ 따라서 이 사안과 같이 「건축법 시행령」 제6조의2제2항제5호에 따른 건축조례 시행일 이전에 건축된 건축물로서 그 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 해당 건축조례로 정하는 거리에 미달된 경우 같은 규정에 따라 허용되는 증축의 범위는 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리를 유지하는 범위에서 수직증축만 허용되는 것으로 보는 것이 타당함.</p>

① 건축관계자 변경 신고 시 제출하여야 하는 서류

(건축법 시행규칙 제6조 등)

[10-0265, 2010.9.13.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축 중인 건축물을 양수함에 따라 건축허가·신고사항 중 <u>건축주의 변경을 신고하는 경우</u>, 양수인은 허가권자에게 「건축법 시행규칙」 제6조에 따라 <u>건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출해야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축 중인 건축물을 양수함에 따라 건축허가·신고사항 중 건축주의 변경을 신고하는 경우, 양수인은 허가권자에게 「건축법 시행규칙」 제6조에 따라 <u>건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 그 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출하지 않아도 됨.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제12조제4항이 동법 시행령 제9조제1항을 준용한다는 규정을 단순히 건축허가·신고사항의 변경신고시 건축허가에 필요한 관계서류를 다시 제출하라는 것으로 해석할 수는 없고, ‘건축허가·신고사항의 변경신고를 하고자 하는 자는 국토해양부령이 정하는 바에 의하여 건축허가·신고사항 변경신고서에 관계서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다’는 것으로 해석하여야 할 것이며, ○ 이렇게 해석하지 않고 건축허가·신고사항 변경시에 건축허가에 필요한 여러가지 복잡한 서류를 다시 제출하도록 한다면, 이미 허가권자가 보유하고 있는 서류를 중복하여 제출하도록 하는 것에 불과하므로 변경신청자에게 불필요한 의무를 강요하는 것이 되어 부당함.

② 건축법 시행규칙」 제11조제1항의 “권리관계 변경사실을 증명할 수 있는 서류”의 범위(건축법 시행규칙 제11조제1항 등)

[11-0359, 2011.8.19.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 등기가 되어 있는 대수선 중인 건축물을 매매에 의하여 양수한 경우, 건축물에 대한 소유권 이전의 내용이 기재된 <u>부동산 등기부등본은 「건축법 시행규칙」 제11조제1항의 “권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류”에 해당되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축법 시행규칙」 제11조제1항의 <u>“권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류”에 해당될 수 있다고 할 것임.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 부동산등기법」 제2조 및 제16조 등을 살펴보면, 부동산등기부등본에는 부동산의 소유권 등에 관하여 적도록 되어 있고, 구체적으로 순위번호, 등기목적, 접수, 등기원인, 권리자 및 기타사항 등을 기록하도록 하고 있으므로, 매매를 통한 소유권 이전의 경우 부동산등기부등본을 통해 해당 부동산의 소유권 변경에 관한 내용을 확인할 수 있다고 할 것이고,</p> <p>○ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가나 대수선허가는 허가권자가 그 허가를 함에 있어 건축주가 누구인지 등의 인적요소에 관하여는 형식적 심사만 하는 점, 건축허가 등은 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 자유로이 양도할 수 있는 것이고, 그에 따라 건축허가 등의 효과는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 이전되며 별도의 승인 처분에 따라 이전되는 것이 아닌 점 등을 감안하면 부동산등기부등본이 권리관계 변경사실을 증명할 수 있는 서류에 해당하지 않는다고 볼 이유가 없다고 할 것임.</p>

③ **신탁계약에 따라 경매 또는 공개입찰 방식으로 건축물을 매각한 경우 건축 관계자 변경신고 대상 여부**(건축법 시행규칙 제11조제1항 등)

[18-0716, 2010.4.3.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「신탁법」 상의 신탁 계약에 따라 <u>수탁 재산인 토지와 그 지상에 건축 중인 건축물이 공개입찰 또는 경매의 방식으로 매각된 것이</u> - 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호의 “건축물을 양도한 경우”에 해당하여 <u>건축관계자(건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자) 변경신고 대상이 되는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>건축관계자 변경신고의 대상이 됨.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제16조제1항에서는 건축주가 같은 법 제11조나 제14조에 따라 허가를 받았거나 신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 하면서 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제12조제1항제3호에서는 변경신고를 해야 하는 경우로 건축관계자를 변경하는 경우를 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제11조제1항제1호에서는 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우 양수인이 건축관계자 변경신고서 등을 제출하도록 하고 있음. ○ 그런데 「건축법」 제16조제1항, 같은 법 시행령 제12조제1항제3호 및 같은 법 시행규칙 제11조제1항제1호에서는 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 허가 또는 신고 대상 건축물을 양도한 경우 양수인이 건축관계자 변경신고를 하도록 하면서 양도의 방식을 제한하는 규정을 두고 있지 않음. ○ 그리고 「신탁법」 상 신탁계약에 따라 신탁재산인 토지와 건축물을 공개입찰 또는 경매의 방식으로 매각하는 경우 역시 건축물의 소유권을 타인에게 이전하는 것으로 ‘건축물을 양도한 경우’에 해당함. ○ 따라서, 「신탁법」 상 신탁계약에 따라 신탁재산인 토지와 건축물을 공개입찰 또는 경매의 방식으로 매각하는 경우도 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 건축관계자 변경신고 대상에 해당한다고 보아야 함.

④ 건축주 변경신고로 농지전용 변경허가를 의제받을 수 있는지 등

(「건축법」 제11조제5항 등 관련)

[21-0290, 21-0522, 21-0689, 21-0691,
21-0692, 21-0693, 21-0694, 21-0695,
21-0696, 21-0722, 21-0723, 2021.11.2.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 자기 소유 농지에 건축물을 건축하기 위해 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 받으면서 같은 조 제5항제7호에 따라 「농지법」에 따른 <u>농지전용허가를 의제받아 건축물을 건축하던 중 해당 농지 및 그 농지에 건축 중인 건축물에 대한 소유권이 타인에게 이전된 경우,</u> 가. 「건축법」 제16조제3항 및 제4항에서는 “허가 사항의 변경허가” 및 “신고 사항의 변경신고”에 관하여는 같은 법 제11조제5항 및 제6항을 준용한다고 규정하고 있는데, 건축허가를 받은 자가 같은 법 제16조제1항 본문 및 같은 법 시행령 제12조제1항제3호에 따라 건축주를 변경하기 위하여 건축주 변경신고를 함으로써 「농지법 시행령」 제32조제5항제3호에 따른 <u>농지전용 변경허가를 의제받을 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제12조제1항제3호에 따른 건축주 변경신고를 통해 「농지법 시행령」 제32조제5항제3호에 따른 <u>농지전용 변경허가를 의제받을 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ “변경신고”는 경미한 허가 사항의 변경에 대한 규제를 완화하기 위하여 허가를 받는 대신 신고를 하도록 하는 제도이고, 「건축법」 제16조제3항 및 제4항에서 인·허가 의제 관련 규정을 준용하고 있는 것은 허가나 신고사항의 변경 시에도 관련 법률에 따른 각종 인·허가 사항의 변경을 의제 처리할 수 있도록 함으로써 행정의 효율성을 높이고 국민의 편의를 증진하기 위한 취지인바, 해당 규정에서 인·허가 의제 관련 규정이 준용되는 대상으로 “허가 사항의 변경신고”를 명시적으로 규정하고 있지 않더라도 허가사항의 변경허가의 경우와 마찬가지로 “변경신고” 시에도 관련 인·허가 변경에 관한 의제가 가능하다고 보는 것이 법령의 규정 체계와 입법 취지에 부합하는 해석임.</p>

① 「건축법」 제19조제3항에 따라 건축물의 용도변경을 하는 경우 같은 조 제7항을 적용받는지 [12-0112, 2012.3.22.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제19조제7항에 따르면 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다고 규정하고 있는데, - 「건축법」 제19조제3항에 따라 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 건축물의 용도를 변경하려고 <u>건축물대장 기재내용 변경을 신청하는 경우</u>, 같은 조 제7항에 따라 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「<u>국토계획법</u>」 제54조를 준용하는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제19조제7항에 따라 <u>같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 국토계획법</u> 제54조를 준용한다고 할 것임.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1999.5.9.부터 시행된 건축법제14조 제5항에 따라 같은 법 제3조 등의 규정을 준용받는 대상은 제2항에 따라 신고를 득하고 용도변경을 할 수 있는 경우와 신고하지 않고 용도변경을 할 수 있는 경우가 모두 포함되었다고 할 것인데, ○ 구 건축법이 2005년에 현행과 같이 개정되면서, 용도변경을 하는 경우 허가 및 신고 대상은 제14조제2항에, 신고하지 않고 건축물대장 기재사항 변경으로 용도변경을 할 수 있는 경우는 같은 조 제3항 본문에 규정하고, 같은 조 제7항에서 같은 법 제3조 등의 규정을 준용하는 대상을 “제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축물의 용도변경”이라고 규정한 점에 비추어 보더라도, 「건축법」 제19조제3항에 따라 건축물대장 기재사항 변경으로 용도변경을 하는 경우 역시 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합해야 할 것이므로 같은 조 제7항의 적용대상이 된다고 할 것임. ○ 따라서, 「건축법」 제19조제3항에 따라 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 건축물 용도를 변경하려고 건축물대장 기재내용 변경을 신청하는 경우, 같은 조 제7항에 따라 같은 법 제3조, 제5조 등의 규정과 「국토계획법」 제54조를 준용한다고 할 것임.

② 건축물의 용도변경시 변경되는 내화·방화·피난에 관한 사항과 변경되는 건축설비에 관한 사항을 모두 표시한 도서를 제출하여야 하는지 여부(「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항제2호)

[12-0226, 2012.4.27.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항제2호에서는 <u>용도변경의 허가를 받거나 신고를 하려는 자에게 “용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서”를 첨부서류로 제출하도록 하고 있는데, 내화·방화·피난에 관한 사항과 건축설비에 관한 사항이 모두 변경되는 경우에 <u>변경되는 내화·방화·피난에 관한 사항과 변경되는 건축설비에 관한 사항을 모두 표시한 도서를 제출하여야 하는지?</u></u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 용도변경에 따라 내화·방화·피난에 관한 사항과 건축설비에 관한 사항이 모두 변경되는 경우에는 <u>변경되는 내화·방화·피난에 관한 사항과 변경되는 건축설비에 관한 사항을 모두 표시한 도서를 제출하여야 한다고 할 것임.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항제2호에서 “내화·방화·피난”과 “건축설비”가 “또는”으로 연결되어 있어 변경되는 내화·방화·피난에 관한 사항과 변경되는 건축설비에 관한 사항 중 선택하여 표시할 수 있는 것이 아닌지 의문이 있을 수 있으나, 「건축법」 제19조제1항에 따르면 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 하고, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」과 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」이 피난, 방화, 건축설비 설치 등에 관한 기준을 각각 따로 정하고 있는 점에 비추어 볼 때,</p> <p>- 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항제2호의 규정은 내화·방화·피난에 관한 사항과 건축설비에 관한 사항 중 용도변경에 따라 “변경되는” 사항이 있으면 그 사항을 모두 표시하라는 의미로 해석하는 것이 합리적인 해석이라 할 것임.</p>

③ 「건축법 시행령」 제32조제2항 각 호에 해당하는 건축물을 용도변경하려는 경우 건축물의 구조 안전 확인 서류를 제출하여야 하는지 여부(「건축법」 제19조 등) [17-0107, 2017.5.1.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제32조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축이나 대수선은 하지 않고 같은 법 제19조제2항에 따라 용도변경하려는 경우에 해당 건축물의 건축주는 「건축법 시행령」 제32조제2항에 따른 <u>구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제19조제1항 및 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여 같은 법 제48조를 준용한다고 규정하고 있는 같은 법 제19조제7항은 건축물을 용도변경하는 경우에도 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우와 마찬가지로 같은 법 제48조 및 그 하위법령에 따른 건축물 구조의 안전 확인에 관한 사항을 적용하도록 한 것임.</p> <p>○ 그 위임에 따른 「건축법 시행령」 제32조에서는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 해당 건축물의 설계자는 그 구조의 안전을 국토교통부령으로 정하는 구조기준 등에 따라 확인하여야 하고(제1항), 같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 그 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다(제2항)고 규정하고 있는바,</p> <p>－ 준용의 의미와 취지를 고려하여 「건축법」 제19조제2항에 따른 건축물의 용도변경에 대하여 같은 법 제48조 및 그 위임에 따른 「건축법 시행령」 제32조를 적용해 보면, 「건축법」 제19조제2항에 따라 용도변경하려는 경우에는 「건축법 시행령」 제32조에 따라 구조의 안전을 확인하여야 할 것이고, 그 용도변경하려는 건축물이 같은 영 제32조제2항 각 호에 해당하는 경우에 해당 건축물의 건축주는 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출하여야 한다고 할 것임.</p>

④ 신고 대상 용도변경의 경우, 용도변경에 따라 건축물대장의 기재사항을 변경하기 위해 소유자가 별도로 건축물대장 기재사항 변경을 신청해야 하는지(건축법 제19조 등) [18-0076, 2018.5.15.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축법 제19조제5항 단서에 따라 <u>사용승인을 받지 않아도 되는 건축물 용도변경의 신고를 한 후</u> 그 용도변경에 따라 <u>건축물대장의 표시사항을 변경하기 위해서는</u></p> <p>- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 본문에 따라 <u>건축물대장의 표시사항 변경 신청을 해야 하는지, 아니면 용도변경 신고를 수리한 행정청이 직권으로 건축물대장의 표시사항을 변경 해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>사용승인을 받지 않아도 되는 건축물 용도변경의 신고를 한 후</u> 그 용도변경에 따라 건축물대장의 표시사항을 변경하기 위해서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 본문에 따라 <u>건축물대장의 표시사항 변경 신청을 해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법령의 규정 체계에 비추어 볼 때, 「건축법」 제22조제2항에 따라 사용승인된 경우에 대해서만 시장등이 직권으로 건축물대장의 표시사항을 변경할 수 있고, 사용승인을 받지 않는 용도변경의 경우에는 그러한 권한이 없다고 보아야 하므로, 건축물의 소유자는 건축물대장규칙 제18조제1항 본문에 따라 건축물표시 변경신청서 등 서류를 첨부하여 시장등에게 신청해야 함.</p> <p>○ 또한 건축물대장규칙 제18조제2항에 따르면 시장등은 건축물표시 변경 신청에 따라 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청 내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치하는지 여부를 대조·확인해야 하므로 신청 내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 일치하지 않는 경우에는 건축물대장의 표시사항이 변경되지 않을 것인데,</p> <p>- 만약 건축물 소유자의 용도변경 신고만으로 행정청이 직권으로 건축물대장에 기재되어 있는 용도를 변경해야 한다고 해석한다면 건축물의 실제 현황에 대한 확인 없이 해당 건축물대장에 기재되어 있는 용도가 변경되어 건축물대장상의 용도와 실제 건축물의 용도가 불일치하는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때에 고려해야 함.</p>

① 바닥면적 산입에서 제외되는 “필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조”의 범위(건축법 시행령」 제119조 등) [11-0674, 2011.12.15.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에 따르면, 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우 바닥면적에 산입하지 않도록 하고 있는바, - 건축물 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 부분 이기는 하나, 그 벽 상부에 위층에 해당하는 건축물이 없는 경우에도 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우라면 “필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조”로 보아 바닥면적에 산입하지 않는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목이 적용되지 않아 <u>바닥면적에 산입</u>하는 것으로 보아야 할 것임.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>필로티는 건물을 지상에서 기둥으로 들어올려 건물을 지상에서 분리시킴으로써 만들어지는 공간 또는 기둥으로서 필로티 구조는 필로티 상부에 건축물이 있는 경우를 전제로 하는 개념</u>이라고 할 것인바, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에 따라 바닥면적에 산입하지 않는 경우는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조에 한정된다고 할 것임. ○ 또한, 위층에 해당하는 건축물이 없이 벽면적의 2분의 1 이상이 해당 층의 바닥면에서 지붕까지 공간으로 된 것까지 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조에 포함된다고 본다면, <ul style="list-style-type: none"> - 일정한 경우 지붕과 기둥 2개로 구성된 건축물 등과 같이 같은 호 가목에 따라 벽·기둥의 구획이 없는 건축물에 해당하여 바닥면적에 일정 부분 산정하여야 하는 건축물 또한 같은 호 다목에도 포함되어 바닥면적의 산정 여부가 구분이 되지 않는 결과를 초래하여 타당하지 않다고 할 것이고, - 아울러 「건축법」 제2조제2호에 따른 건축물에는 해당하나 바닥면적에 산입하지 않는다면 바닥면적이거나 연면적이 존재하지 않는 건축물에 해당하는 것으로 보아야 할 것이어서 타당하지 않다고 할 것임.

② 1층 전체에 필로티가 설치되는 공동주택을 건축할 때 「건축법」 제 61조제2항의 “대통령령으로 정하는 높이”를 산정할 때 뿐만 아니라 같은 조 제1항에 따른 높이 기준에 있어서도 필로티의 층고를 제외하여야 하는지(건축법 제61조 등) [12-0278, 2012.6.1.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 시행령 제119조제1항제5호는 건축물의 높이 산정방법을 규정하면서 건축물의 1층 전체에 필로티가 설치되어 있는 경우에는 같은 법 제60조 및 같은 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 필로티의 층고는 제외하도록 규정하고 있는바, - 1층 전체에 필로티가 설치되는 공동주택을 건축할 때 「건축법」 제61조제2항의 “대통령령이 정하는 높이”를 산정할 때뿐만 아니라 <u>같은 조 제1항에 따른 높이 기준에 있어서도 필로티 층고를 제외하여야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 1층 전체에 필로티가 설치되는 공동주택을 건축할 때 <u>건축법 제61조제1항에 따른 높이 기준은 필로티 층고를 제외할 수 없다</u>고 할 것임.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택이든 아니든 건축물을 건축하는 경우라면 정북 방향의 높이 기준에 관해서는 건축법 제61조제1항을 따라야 하나, - 공동주택을 건축하는 경우라면 같은 조 제1항 외에도 제2항의 높이 기준 또한 따라야 한다는 의미로, 그렇다면 같은 조 제2항은 공동주택을 건축하는 경우에만 적용되는 높이 기준에 관한 내용으로서, ○ 그 주된 입법목적은 공동주택을 건축하는 경우에만 적용되는 높이 기준을 새로이 정함에 있는 것이지 같은 조 제1항의 정북방향의 높이 기준을 따로 정하려는 것은 아니라 할 것이므로, - 같은 법 시행령 제119조제1항제5호 각 목 외의 부분 본문에서 “법 제61조제2항을 적용할 때”라 함은 “법 제61조제2항에 따라 대통령령으로 정하는 높이 기준을 적용할 때”로 해석하는 것이 법체계적으로 타당할 것임.

③ 연립주택 1층 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 1층 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우 그 1층은 “주택으로 쓰는 층수”에 포함되는지(주택법 시행령 제10조제1항제2호 등)

[17-0041, 2017.3.31.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 각호 외의 부분 단서에서는 연립주택의 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외한다고 규정하고 있음 - 한편, 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호에서는 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택(원룸형 주택이 아닌 연립주택)을 도시형 생활주택의 하나로 규정하면서, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다고 규정하고 있는바, - <u>단지형 연립주택 1층의 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우 그 1층은 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호 단서의 “주택으로 쓰는 층수”에 포함되는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>“주택으로 쓰는 층수”에 포함됨.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에서는 연립주택의 경우 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에 해당 층을 층수에서 제외하도록 규정하고 있는바, 이는 공동주택 주차장의 경우 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 부속용도에 속하는 시설로서, 부속용도는 별도의 용도로 분류되지 않고 “주된 용도”에 포함되므로 공동주택 주차장의 용도는 주된 용도인 “공동주택”에 해당하고, 주차장으로 사용되는 층 또한 주택으로 쓰는 층수에 포함되는 것이 원칙이지만, - 1층 필로티 주차장을 장려하기 위하여 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 층수에서 제외하도록 한 것이므로, - 1층 중 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 그 나머지 부분을 주택 외의 용도로 사용하는 경우에 그 1층은 「건축법 시행령」 별표1 제2호나목에 따른 연립주택의 “층수”에서 제외되지 않는다고 할 것이고, 「주택법 시행령」 제10조제1항제2호에 따라 5개층까지 건축할 수 있는 “주택으로 쓰는 층수”에도 포함된다고 할 것임.

① 대지 조성용이 아닌 옹벽 등에 대하여 건축법령이 적용되는지
 (건축법 제83조제1항 및 시행령 제118조제1항제5호)
 [09-0198, 2009.7.20.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제83조제1항에서는 “대지를 조성하기 위한 옹벽”으로서 대통령령으로 정하는 것을 신고대상 공작물로서 규정하고 있고, 해당 위임에 따라 같은 법 시행령 제118조제1항제5호에서는 “높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장”을 규정하고 있는바, - <u>대지를 조성하기 위한 것이 아닌 용도, 예컨대 도로용이나 농지에 농지개량용으로 설치하는 옹벽에 대하여 건축법령이 적용되는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>대지를 조성하기 위한 것이 아닌 용도로 설치하는 옹벽에 대하여는 건축법령이 적용되지 않음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 제83조에서 <u>대지를 조성하기 위한 옹벽을 신고대상 공작물로서 규정하고 있는 것은</u> 건축허가를 받아 건축물을 건축할 것을 전제로 먼저 대지 조성을 위하여 옹벽을 설치하는 경우와 이미 건축물이 건축되어 있는 대지에 새롭게 옹벽을 설치하는 경우에 이를 신고하도록 하고, - 건축물의 건축과 동일하게 같은 법상의 제반 관련 규정들을 준용하도록 함으로서 옹벽의 설치로 인하여 발생이 예견되는 위험을 방지하려는 데 목적이 있다고 할 것임. ○ 아울러, 「건축법」은 건축물의 대지, 구조 및 용도 등을 정하여 궁극적으로 건축물의 안전 또는 기능 등을 향상시키는 것을 입법목적으로 하는 법률인 점, 같은 법은 신고의무가 있는 옹벽 등에 대한 신고의무 위반의 경우에 대한 벌칙을 규정하고 있는데 벌칙 규정은 해석에 있어서 엄격함을 요하고 유추 또는 확대해석은 허용되지 아니하는 것인 점 등에 비추어 보면, - 같은 법 제83조제1항은 ‘옹벽’을 규정함에 있어 대지 조성용이라는 용도를 명시적으로 규정하고 있으므로, 같은 항의 “이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물”의 범위에 대지를 조성하기 위한 용도가 아닌 경우의 옹벽이 포함된다고 해석하는 것은 법규정의 의미를 합리적 이유 없이 확대하는 것이라 할 것임.

② 신고 대상인 공작물의 범위(건축법 시행령 제118조 등)

[12-0275, 2012.5.18.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호 외의 부분에 따르면 「건축법」 제83조제1항에 따라 공작물을 축조할 때 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다고 규정하면서, 같은 항 제9호에서 “건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설, 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것”을 규정하고 있는데,</p> <p>– <u>제조시설 중 「건축법 시행령」 제118조제1항제9호에 따라 건축조례에서 정하고 있지 않은 제조시설도 신고를 하여야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>제조시설이 해당 건축조례의 “그 밖에 이와 비슷한 것”에 포함되는 경우에 이에 대하여 별도의 판단을 하는 것은 별론</u>으로 하고,</p> <p>○ 제조시설 중 「건축법 시행령」 제118조제1항제9호에 따라 <u>건축조례로 정하고 있지 않은 제조시설은</u> 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 <u>신고를 하여야 하는 것은 아님.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제118조제1항에서 신고대상인 공작물을 열거하면서 같은 항 제9호에서 신고대상인 공작물로 “건축조례로 정하는 제조시설”이라고 명확하게 규정하고 있는 이상, 건축조례로 정하지 않은 제조시설은 신고대상인 공작물에서 제외된다고 할 것이며,</p> <p>○ 「건축법」 제110조제3호에서는 신고의무 위반의 경우에 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있는 등 벌칙을 규정하고 있는바, 벌칙 규정은 최대한 엄격하게 해석되어야 하고 지나친 유추해석이나 확대해석은 허용되지 않으므로, 신고대상인 제조시설은 건축조례로 정한 제조시설에 한정된다고 보는 것이 타당함</p> <p>○ 다만, 「건축법 시행령」 제118조제1항제9호에서는 “건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것”이라고 규정하고 있으므로, 해당 제조시설이 해당 건축조례에 규정된 제조시설에 포함되지는 않는다고 하더라도 다시 해당 건축조례의 “그 밖에 이와 비슷한 것”에 포함되어 있는 경우라면 이는 신고대상이 될 수 있다고 할 것임.</p>

③ 철골 조립식 주차장은 건축물과 반드시 이격하여 축조해야 하는지

(건축법 시행령 제118조제1항 등)

[18-0034, 2018.3.14.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제118조제1항제8호에 따른 <u>철골 조립식 주차장을 축조하려는 경우 반드시 건축물과 이격(離隔)하여 축조해야 하는지?</u></p> <p>《질의 배경》</p> <p>○ 민원인은 자신이 거주하는 공동주택 근처에 있는 건축물에 연접하여 축조된 철골 조립식 주차장으로 인하여 조망권의 침해를 받게 되자, 「건축법 시행령」 제118조제1항제8호에 따른 신고대상 공작물인 철골 조립식 주차장의 범위는 건축물과 이격하여 축조하는 경우로 한정되는 것이므로 해당 주차장은 신고대상 공작물이 아니라 건축물의 증축에 해당한다고 생각하여 법령해석 요청.</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제118조제1항제8호에 따른 <u>철골 조립식 주차장을 축조하려는 경우 반드시 건축물과 이격하여 축조해야 하는 것은 아님.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제118조제1항에서는 높이 8미터 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것(제8호) 등의 공작물이 건축물과 분리하여 축조되는 경우 신고하도록 규정하고 있을 뿐, 해당 공작물을 건축물과 이격하여 축조하는 공작물만으로 제한하는 규정을 별도로 두고 있지 않은바,</p> <p>- 공작물이 건축물과 이격하여 축조되었는지 여부에 따라 해당 공작물을 신고해야 하는지 여부를 달리 판단해야 할 합리적인 이유가 없다는 점(수원지방법원 2012. 5. 4. 선고 2011노3428 판결례 참조)을 고려할 때, 같은 규정에 따른 공작물이 건축물과 반드시 이격되어야 한다는 것이 전제된다고 보기는 어려움.</p> <p>○ 그리고, 「건축법 시행령」 제118조제1항 각 호에서는 굴뚝, 장식탑·기념탑, 광고탑·광고판 등 일반적으로 건축물의 옥상에 설치되는 공작물을 포함하여 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때,</p> <p>- 같은 항 각 호 외의 부분에서 “건축물과 분리하여 축조”하도록 규정한 것이 건축물과 반드시 이격하여 축조하도록 규정한 것으로 볼 수도 없다고 할 것임.</p>

① 「건축법」 제22조(허용오차) 관련

[06-0143, 2006.8.22.]

질의
요지

- 1991. 5. 31. 개정된 「건축법」은 제22조에서 대지의 측량과정과 건축물의 건축에 있어 부득이하게 발생하는 오차는 이 법을 적용함에 있어서는 건설부령이 정하는 범위 안에서 이를 허용한다고 규정하고,
 - 동법 부칙 제3조는 이 법 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 관하여는 종전의 규정에 따른다고 규정하였는바, 「건축법」 제22조가 신설되기 이전에 건축이 완료된 건축물에 대하여 동조가 적용되는지?

회답

- 「건축법」 제22조는 동조가 신설되기 이전에 건축이 완료된 건축물에 대하여 적용될 수 있음.

이유
(요약)

- 「건축법」 제22조는 측량과정과 건축물의 시공기술상 불가피하게 발생하는 오차를 일정 범위 안에서 제도적으로 허용하여 주기 위한 규정으로서,
 - 동조가 신설되기 이전부터 측량과정과 건축물의 시공기술상 불가피하게 발생되어 사실상 허용되어 왔던 오차를 법규정에 명문화하여 인정한 것에 불과하고,
 - 건축기준을 신설 또는 강화하는 규정과는 달리 허용오차규정을 소급하여 적용하는 것이 건축주의 이익을 침해하는 것도 아니라 할 것이므로, 동 조가 신설되기 이전에 건축이 완료된 건축물이라 하더라도 동 조를 적용할 수 있다고 할 것임.
- 더구나, 「건축법」 제22조는 건폐율·용적률 등 건축기준 가운데 일부에 대하여 오차를 허용하는 것에 불과하고 인접대지 소유자 등의 사법상 권리에 대한 침해를 정당화하는 것이 아니므로 동조가 신설되기 이전에 건축이 완료된 건축물에 대하여 동조를 적용하더라도 인접대지 소유자 등의 사법상 권리가 침해되지 아니함.

② 건축물 허용 오차의 적용 범위(건축법 제26조)

[19-0287, 2019.8.7.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물의 건축 과정에서 부득이하게 발생하는 오차는 같은 법을 적용할 때 국토교통부령으로 정하는 범위에서 허용한다고 규정하고 있는바, - 허가 당시 설계도서 수치와 실제 건축물의 수치에 차이가 발생한 경우 그 차이가 같은 법 시행규칙 별표 5에 따른 <u>항목의 오차 범위 이내이면 해당 항목과 관련하여 「건축법」에서 정하고 있는 기준을 벗어났다고 하더라도 같은 법을 적용할 때 허용할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 허가 당시 설계도서의 수치와 실제 건축물의 수치와의 차이가 <u>허용 오차 범위 이내이면 해당 항목과 관련하여 건축기준을 벗어났다고 하더라도 「건축법」을 적용할 때 허용할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」에서는 허가권자가 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부 등에 대한 검사에 합격한 건축물에 대해서만 사용승인서를 내주도록 규정(제22조제2항제1호)하고 있는 등 건축물을 시공하는 경우 개별 건축물별로 허가 또는 신고 당시의 설계도서를 기준으로 건축을 하도록 규정하고 있는 점을 볼 때 「건축법」 제26조의 허용 오차는 허가 또는 신고 당시 설계도서의 값과 완공된 건축물의 측정값 사이의 차이에 대하여 허용할 수 있는 범위를 정한 것으로 보아야 함.</p> <p>○ 또한 「건축법」 제26조에 따른 허용 오차 규정은 1991.5.31.(법률 제4381호)로 전부개정되어 1992.6.1. 시행된 「건축법」에서 측량과정과 건축물의 시공기술상 불가피하게 발생하는 오차를 일정 범위 안에서 제도적으로 수용해 주기 위해 신설된 것임(1991.2.12. 의안번호 제131185호로 발의된 건축법 개정법률안 국회 건설위원회 심사보고서 참조).</p> <p>○ 「건축법」 제26조에 따른 허용 오차 규정은 건축기준에 맞지 않는 상황이 있음을 전제로 허가 또는 신고 당시 설계도서의 값과 완공된 건축물의 측정값 사이에 차이가 발생하여 건축기준을 부득이하게 벗어났다고 하더라도 일정 범위의 오차에 대해서는 「건축법」에서 정한 규정을 적용할 때 허용한다는 의미의 규정으로 보는 것이 관련 규정 체계 및 취지에 부합하는 해석임.</p>

- ① 경사진 형태의 지붕인 경우에 다락의 층고는 구조체 간의 높이로 산정하는지 아니면 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정하는지(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목 등)

[10-0182, 2010.7.20.]

질의 요지	<p>○ 「건축법시행령」 제119조제1항제3호라목에서 규정하고 있는 ‘<u>지붕이 경사진 형태의 다락</u>’의 층고(層高)는 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체 윗면까지의 높이 중 <u>최고 높이로 산정하는 것인지 아니면 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정하는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법시행령」 제119조제1항제3호라목에서 규정하고 있는 ‘지붕이 경사진 형태의 다락’의 층고는 층고를 산정하는 방법에 대하여 규정하고 있는 같은 항 제8호에 따라 <u>높이가 다른 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 산정하여야 함.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제8호에서 층고는 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 하지만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다고 규정하고 있음.</p> <p>○ 이와 같이, 같은 법 및 관계 법령에서 바닥면적과 층고의 산정방법을 별도로 규정하고 있지 않은 이상, 건축물의 바닥면적 및 층고를 산정할 때에는 「건축법 시행령」 제119조제1항에서 규정하고 있는 기준을 동일하게 적용하는 것이 건축물의 형태·규모 등을 일관성 있게 규율함으로써 국가 전체적인 차원에서 토지의 합리적 사용을 확보한다는 건축규제의 목적에 부합한다고 할 것임.</p>

② 「건축법 시행령」 제11조제2항제4호에서 '연면적 합계'의 의미

(「건축법」 제14조 등)

[11-0459, 2011.9.29.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제14조제1항제5호 및 같은 법 시행령 제11조제2항제4호에 따르면 「산업입지법」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장의 경우 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 볼 수 있는데, - 여기서 '연면적 합계'란 건축하려는 공장의 연면적과 하나의 대지에 있는 '기존 공장'의 연면적을 합한 것을 의미하는 것인지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 여기서 '연면적 합계'란 건축하려는 공장의 연면적과 하나의 대지에 있는 '기존 공장'의 연면적을 합한 것을 의미한다고 할 것임.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제4호는 '연면적'을 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 정의하고 있고, 건축법령에서는 '연면적'과 별도로 구분하여 '연면적 합계'라는 용어를 사용하고 있다는 점을 볼 때, 「건축법 시행령」 제11조제2항제4호에서의 '연면적 합계'란 '연면적'과는 달리 하나의 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우 그 건축물 모두의 연면적을 합한 것을 의미한다고 보는 것이 타당함. ○ 「건축법」은 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 하고 있고(제1조), 건축행위를 하기 위해서는 원칙적으로 「건축법」 제11조에 따라 허가를 받아야 하지만 예외적으로 같은 법 제14조 및 같은 법 시행령 제11조에 따른 경우에 건축신고만으로 건축행위를 허용하는 것이므로, - 이러한 경우에 해당하는지의 여부는 제한적으로 해석되어야 하고, 「건축법 시행령」 제11조제2항제4호가 소규모 공장에 해당하기만 하면 하나의 대지 안에 있는 기존 공장의 연면적과 상관없이 무한정 건축신고대상을 확대하려는 것은 아니라고 할 것이므로, 해당 규정을 새로 건축하고자 하는 공장의 연면적만을 의미한다고 보기는 어려움.

③ 소화전 설비기기, 소화전 설비배관, 소화전 등이 설치된 경우, 옥상·옥외에 설치하는 물탱크 등 설치를 위한 구조물로 판단하여 바닥면적 산정에서 제외하여야 하는지(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 등)

[12-0204, 2012.5.4.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축면적의 8분의 1이상 건축하여 층수에 포함된 철근콘크리트 구조로 건축된 건축물(고시원) 상부층 내부에 소화전 설비기기(압력탱크, 고압펌프), 소화전 설비배관, 소화전 전기기기(소방제어판넬) 및 소화전 급수물탱크(FRP)가 설치된 경우, - 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 <u>옥상·옥외에 설치하는 물탱크 등 설치를 위한 구조물로 판단하여 바닥면적 산정에서 제외하여야 하는 것인지 아니면 소화전기계실로 판단하여 바닥면적에 산입하여야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 물탱크 등 설치를 위한 구조물로 판단하여 바닥면적 산정에서 제외할 것인지 아니면 소화전기계실로 판단하여 바닥면적에 산입할 것인지 여부는 - <u>허가권자가 해당 건축물에서 소방관계시설의 설치현황, 물탱크의 위치, 용도와 면적, 건축물 각 부분의 구체적 사항 등을 종합적으로 검토하여 결정하여야 할 것임.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 그것이 물탱크 등 설치를 위한 구조물로서 바닥면적 산정에서 제외되거나 또는 그것이 소화전기계실로서 바닥면적에 산입하여야 하는지 여부는 - 설치된 물탱크와 소방설비 등을 전체적으로 보아 물탱크 등 설치를 위한 구조물인지 아니면 소화전기계실인지에 대한 판단에 따라 결정될 사안이고, 그에 대한 판단은 개별적으로 구체적인 설치 현황 등 사실관계를 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이므로, - 해당 허가권자가 해당 건축물에서 소방관계시설의 설치현황, 물탱크의 위치, 용도와 면적, 건축물의 각 부분의 구체적 사항 등을 종합적으로 검토하여 바닥면적에의 산입 여부를 결정하여야 할 것임.

④ 공공하수처리시설의 지하에 설치하는 하수처리시설의 바닥면적 산입 여부(「건축법 시행령」 제119조제1항 등)

[12-0571, 2013.1.14.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 공공하수처리시설의 지하에 설치하는 수조부(침사지, 침전지, 반응조 등), 파이프시설·펌프 및 점검통로를 「건축법 시행령」 제119제1항제3호 라목에 따라 <u>바닥면적에 산입하지 아니할 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 공공하수처리시설의 지하에 설치하는 수조부(침사지, 침전지, 반응조 등) 및 물리적·기능적으로 수조부의 일부로 볼 수 있는 설비의 경우에만 「건축법 시행령」 제119제1항제3호라목에 따라 <u>바닥면적에 산입하지 아니할 수 있다</u>고 할 것임.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 바닥면적에 산입하지 아니하는 “그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물”을 해석함에 있어서는 해당 문구와 함께 나열되어 있는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기 등과 그 구조나 기능이 유사한 구조물로 한정하여 해석해야 할 뿐만 아니라, 그 면적 역시 필요한 최소한의 면적으로 제한하여야 할 것임</p> <p>○ 그렇다면, 이 건 시설의 경우 수조부(침사지, 침전지, 반응조 등)는 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 명시적으로 규정된 정화조와 그 구성 요소와 기능이 유사하다고 할 수 있으므로 “그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물”에 해당한다고 볼 수 있으나,</p> <p>- <u>그 밖의 시설 또는 설비의 경우에는 그 구조, 기능 및 수조부와의 관계 등을 종합적으로 검토하여 물리적·기능적으로 수조부의 일부로 볼 수 있는 설비의 경우에만 “그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물”에 해당한다고 해석하는 것이 건축법령상 바닥면적 산입 규정의 취지에 부합한다</u> 할 것임.</p>

⑤ “건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이”에서 건축물 의미

(「건축법 시행령」 제119조제2항)

[16-0078, 2016.6.2.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제2항 전단에서는 건축물의 높이를 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다고 규정하고 있는바, - <u>지표면에 고저차가 있는 하나의 대지에 여러 건축물이 있는 경우 「건축법 시행령」 제119조제2항 전단에서 규정하고 있는 “건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이”에서의 건축물은 개별적인 각각의 건축물을 의미하는지, 여러 건축물 전부를 의미하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 <u>제119조제2항 전단에서 규정하고 있는 “건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이”에서의 건축물은 여러 건축물 전부를 의미하는 것이 아니라 개별적인 각각의 건축물을 의미함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호 각 목 외의 부분 본문에서는 건축물의 높이를 지표면으로부터 “그 건축물”의 상단까지의 높이라고 규정하고 있는바, 높이 산정의 대상이 되는 건축물은 그 문언상 일단(一團)의 건축물들이 아니라 개별적인 건축물임이 분명함. - 그런데, 같은 영 제119조제2항 전단은 같은 조 제1항제5호에 따른 기준에 따라 건축물의 높이를 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우 기준이 되는 지표면을 정하고 있는 규정으로서, 같은 조 제1항제5호에 따라 건축물의 높이를 산정하는 경우임을 전제하고 있으므로 여기서의 건축물도 같은 조 제1항제5호와 동일하게 개별 건축물을 의미한다고 보아야 할 것임. ○ 그렇다면, 비록 지표면에 고저차가 있는 하나의 대지에 여러 건축물이 있는 경우라고 하더라도 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호에 따라 건축물의 높이를 산정하는 경우 같은 조 제2항 전단에 따라 그 기준이 되는 지표면은 하나의 대지 안에 있는 여러 건축물 전부를 대상으로 정할 것이 아니라, 대지 안에 있는 개별 건축물을 대상으로 각각 정해야 할 것임.

⑥ 공동주택에 설치하는 장애인용 승강기 승강장의 바닥면적 산정

(「건축법 시행령」 제119조)

[16-0129, 2016.7.27.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에서는 “ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장”을 건축물의 바닥면적에 산입하지 않도록 규정하고 있고, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6)에서는 공공건물 및 공중이용시설에 “장애인들의 통행이 가능한 계단, 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장”을 설치하도록 규정하고 있으며, 같은 표 제4호가목(6)에서는 공동주택에 “장애인들의 통행이 가능한 계단·장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로”를 설치하도록 규정하고 있는바, ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에 따라 건축물의 바닥면적을 산정하는 경우, <u>공동주택의 장애인용 승강기의 탑승 등을 위한 공간이 “승강장”으로서 건축물의 바닥면적의 산입에서 제외되는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에 따라 바닥면적을 산정하는 경우, <u>공동주택의 장애인용 승강기의 탑승 등을 위한 공간은 “승강장”에 해당하지 않아 건축물의 바닥면적의 산입에서 제외되지 않음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 장애인등편의법 시행령 별표 2 제3호가목(6)(라)에서는 공공건물 및 공중이용시설의 경우 교통시설의 “승강장”을 장애인들이 안전하게 승·하차할 수 있도록 기울기, 바닥의 재질 및 마감과 차량과의 간격 등을 고려하여 설치하도록 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에 따라 건축물의 바닥면적에 산입되지 않는 “승강장”은 장애인 등이 교통시설 등을 편리하게 이용할 수 있는 형태로 설치된 승강장을 의미하는 것이므로, 단순히 승강기의 탑승 등을 위한 공간은 이를 장애인등편의법 시행령에서 규정하고 있는 장애인 등의 편의시설로서의 승강장으로 볼 수는 없다고 할 것임. ○ 따라서, 공동주택의 장애인용 승강기의 탑승 등을 위한 공간은 “승강장”에 해당하지 않아 건축물의 바닥면적의 산입에서 제외되지 않음.

⑦ 다락을 최상층이 아닌 중간층에 설치할 수 있는지 여부

(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호)

[17-0184, 2017.6.1.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 “다락”의 설치 장소가 건축물의 최상층으로 제한되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따라 바닥면적에 산입되지 않는 “다락”의 설치 장소는 건축물의 최상층으로 제한되지 않음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제3호라목에서는 다락의 경우 바닥면적에 산입하지 아니한다고 규정하면서, 그러한 다락의 층고를 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터를 말함) 이하인 것이라고만 규정하고 있는바, 통상적으로 다락이 주로 부엌 위에 2층처럼 만들어서 물건을 놓아두는 곳이라는 의미로 사용되는 점에 비추어 볼 때(국립국어원 표준국어대사전 참조),</p> <p>－ 구체적인 다락의 의미, 다락의 설치 장소나 위치 등에 대한 건축법령상 명문의 규정이 없음에도 불구하고, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목의 규정에 따라 다락의 설치 장소나 위치가 반드시 건축물의 최상층으로 제한된다고 보기는 어렵다고 할 것임.</p> <p>○ 그리고, 바닥면적 산정에서 제외되는 다락을 건축물의 최상층에만 설치할 수 있다고 해석한다면, 다락과 같은 형태의 구조물이 최상층이 아닌 층에 설치되는 경우, 그 면적은 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호라목에 따른 다락이라고 볼 수 없어 바닥면적 산정에 포함될 것이고, 그로 인해 같은 항 제4호에 따른 건축물의 연면적이나 「건축법」 제56조에 따른 용적률 적용에도 영향을 미치게 되어 건축법령상 강화된 규제가 적용될 수 있어, 결과적으로 법령상 명시적 근거도 없이 같은 형태의 구조물을 그 위치에 따라 달리 취급하게 되는 불합리한 결과가 초래될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려하여야 할 것임.</p>

⑧ **공동주택에 설치하는 장애인 등 편의시설의 건축면적 및 바닥면적 산정 방법에 관한 경과조치의 적용범위**(2016.1.19. 대통령령 제26909호로 일부 개정, 시행된 「건축법 시행령」 부칙 제3조 등)

[17-0178, 2017.7.3.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개정 건축법 시행령의 시행 전에 건축허가를 신청한 공동주택으로서 <u>같은 영의 시행 이후 해당 건축허가의 변경허가를 신청하는 공동주택의 경우에도,</u> - <u>개정 건축법 시행령 부칙 제3조가 적용</u>되어 종전 건축법 시행령 제119조제1항제2호다목8) 및 같은 항 제3호차목에 따라 건축면적 및 바닥면적 산정 시 공동주택의 장애인 편의시설 면적이 포함되는지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개정 건축법 시행령의 시행 전에 건축허가를 신청한 공동주택으로서 같은 영의 시행 이후 해당 건축허가의 변경허가를 신청하는 공동주택의 경우에는 <u>개정 건축법 시행령 부칙 제3조가 적용되지 않아,</u> - 개정 건축법 시행령 제119조제1항제2호다목8) 및 같은 항 제3호차목에 따라 <u>건축면적 및 바닥면적 산정 시 공동주택의 장애인 편의시설 면적이 제외됨.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축법 제16조제1항에 따른 건축허가의 변경허가는 기존 건축허가의 내용을 변경하여 다시 허가를 하는 것으로서, 그 변경허가 당시의 법령을 기준으로 해당 건축의 적법 여부 등을 원점에서 재검토한 후 - 요건을 충족한 경우에만 변경허가가 이루어지게 되므로, 건축허가의 변경허가는 기존 건축허가와 다른 새로운 허가라는 실질을 가진다고 할 것임. ○ 그렇다면, 이 사안과 같이 개정 건축법 시행령의 시행 전에 건축허가를 신청한 공동주택이라고 할지라도 그 후 해당 건축허가의 변경허가 즉, 실질적으로 새로운 건축허가를 다시 신청한 경우, 이는 개정 건축법 시행령 부칙 제3조의 “같은 영의 시행 전에 건축허가를 신청”한 공동주택이 아니라, “같은 영의 시행 이후 건축허가를 신청”한 공동주택에 해당한다고 할 것이므로, 이 사안에는 개정 건축법 시행령 부칙 제3조가 적용되지 않는다고 보아야 할 것임.

⑨ 바닥면적 산정 시 장애인용 승강기 등의 면적을 제외하는 규정의 적용 범위(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목 등)

[18-0246, 2018.9.3.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ <u>건축물 바닥면적 산정 시 장애인용 승강기 등의 면적을 제외</u>하도록 한 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목이</p> <p>- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호 및 제4호에 따른 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에만 적용되는지, 아니면 <u>그 밖의 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에도 적용되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>그 밖의 시설에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에도 적용됨.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목은 「건축법」 제84조의 위임에 따라 “건축물의 바닥면적 산정방법”을 구체적으로 정하고 있는 규정으로서 같은 법 제2조제1항제2호에서는 “건축물”을 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것이라고 정의하고 있는바, 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에서 정한 방법에 따라 바닥면적을 산정해야 하는 “건축물”은 그 범위를 달리 정하고 있는 특별한 규정이 없는 한 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 모두를 의미함.</p> <p>○ 그리고 2016.7.19. 대통령령 제27365호로 개정 전 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에서는 “장애인등편의법 시행령 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기 등”에 한정하여 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하고 있었으나,</p> <p>- 단독주택 등 그 밖의 건축물에 장애인용 승강기 등을 설치하는 건축주와의 형평성 문제가 제기되자 2016.7.19. 대통령령 제27365호로 개정된 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호차목에서 해당 규정의 적용 대상을 현행과 같이 모든 건축물로 확대한 것인바,</p> <p>- 이러한 입법 연혁에 비추어 볼 때에도 같은 목의 적용 대상이 특정 건축물이나 시설에 한정되는 것이 아님.</p>

⑩ 바닥면적 산정 시 산입되지 않는 공동주택 필로티의 범위

(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목 등)

[20-0536, 2020.12.2]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에서는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하고 있는바, <u>공동주택 중 연립주택의 경우 바닥면적 산정에서 제외되는 필로티 부분은 해당 필로티를 주차 용도로 사용하는 경우로 한정되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>바닥면적 산정에서 제외되는 필로티 부분은 해당 필로티를 주차 용도로 사용하는 경우로 한정되지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호다목에서는 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(이하 “필로티등”이라 함)의 부분에 대한 건축물의 바닥면적을 산정하는 방법으로 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 않는다고 규정하여, 바닥면적에 산입하지 않는 필로티등 부분은 그 부분의 용도를 기준으로 하는 경우와 필로티등 구조로 된 건축물의 종류를 기준으로 하는 경우로 구분하고 있는바,</p> <p>- 전자의 경우에는 필로티등 부분이 “공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우”로 그 용도가 한정되지만 “공동주택의 경우”에는 필로티등 부분의 용도와 관계없이 바닥면적에 산입하지 않는 것이 문언상 분명함.</p>

⑪ 건축면적에 산입하지 않는 “건축물 지상층에 차량이 통행할 수 있도록 설치한 차량통로”의 의미(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호다목3) 등)
 [21-0263, 2021.6.24.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 일부이면서 그 상부에 지붕이 설치되어 있는 경우로서, <u>지상 1층과 주차장인 지상 2층 이상의 층간을 연결하는 차량통행용 경사로는 같은 호 다목3)에 따라 건축면적에 산입하지 않는 차량통로에 해당하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 「<u>건축법 시행령</u>」 제119조제1항제2호다목3)에 따라 <u>건축면적에 산입하지 않는 차량통로에 해당하지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제2호다목3)에서는 모든 보행통로나 차량통로가 아닌 “일반인이나 차량”이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로로 한정하여 건축면적 산정의 예외를 인정하고 있고, 여기서의 “일반인”은 해당 건축물의 이용과 직접 관련되지 않은 불특정 다수의 사람도 포함한다고 보아야 하므로, 같은 규정 내의 “차량”의 의미도 해당 건축물의 이용 여부와 상관없이 일반적으로 통행하는 차량을 의미한다고 보아야 할 것인바, 이 사안과 같이 건축물 내에서 해당 건축물의 이용에 사용되는 차량통행용 경사로는 같은 목 3)에서 규정하고 있는 사람이나 차량의 일반적인 이용에 제공되는 경우에 해당한다고 하기 어려움.</p> <p>○ 또한 「건축법 시행령」 제119조제1항제2호에 따른 건축면적은 같은 법 제55조에 따라 대지면적에 대한 건축면적의 비율로 산정되는 건축물의 건폐율과 관련된 것이고, 건폐율은 같은 법 제56조에 따른 용적률 등과 함께 개발밀도를 판단하는 개념인 점에 비추어 볼 때, 같은 법 시행령 제119조제1항제2호다목3)에서 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로를 건축면적에 산입하지 않는다고 규정한 것은 불특정 다수의 사람과 차량이 통행에 사용하는 면적은 개발밀도와의 연관성이 낮아 이를 제외하도록 하는 한편, 민간 건축물에 공공기능을 부여하기 위한 취지라고 할 것인바, 이러한 기능을 수행하지 않고 단지 해당 건축물 내에 주차하기 위한 목적으로 진입하기 위해 설치된 통로를 건축면적에 산입하지 않는 차량통로로 보는 것은 위 규정의 입법취지에 부합하지 않는 해석임.</p>

⑫ 건축물의 높이 및 층수 산정 시 수평투영면적의 합계에서 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적이 제외되는지 여부

(「건축법 시행령」 제119조제1항 등 관련)

[22-0172, 2022.6.2]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 장애인용 승강기의 승강기탑이 건축물의 옥상에 설치되는 경우, 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호다목 및 같은 항 제9호에 따라 승강기탑 등의 수평투영면적의 합계를 산정할 때 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 제외되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호다목 및 같은 항 제9호에 따라 승강기탑 등의 수평투영면적의 합계를 산정할 때 <u>제외되지 않음</u>.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호다목 및 같은 항 제9호에 따라 건축물의 높이에 승강기탑 등의 높이 중 일부만 산입하거나 건축물의 층수에 승강기탑 등의 부분을 산입하지 않을 수 있는지 여부를 판단하기 위해서는 먼저 옥상에 설치되는 승강기탑 등의 수평투영면적을 합산해야 할 것인데, <u>해당 규정에서 승강기탑이 장애인용 승강기의 승강기탑인 경우 수평투영면적의 합계 산정 대상에서 제외한다는 별도의 규정을 두고 있지 않는 이상</u>, 건축물의 높이나 층수 산정을 위한 기준으로서의 수평투영면적의 합계를 산정할 때에 <u>장애인용 승강기의 승강기탑의 수평투영면적은 제외되지 않음</u>.</p> <p>○ 그리고 「건축법 시행령」 제119조제4항에서는 같은 조 제1항제5호다목 및 같은 항 제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 같은 항 제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다고 규정하고 있는데, 같은 항 제2호 본문에서는 <u>건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분을 수평투영면적으로 한다고 규정하여 원칙적인 건축면적 산정방법을 정하고 있고, 같은 호 단서 및 같은 호 다목8)은 건축물의 건축면적에 산입하지 않는 예외적인 경우를 규정한 것이므로</u>, 같은 항 제5호다목 및 같은 항 제9호에 따라 건축물 옥상 부분 승강기탑 등의 수평투영면적을 산정할 때에는 같은 항 제2호 본문에 따라 승강기탑 등 각각의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분을 측정하여 그 면적을 산정하면 된다고 할 것이고, 건축물의 건축면적 산정과는 별개인 건축물의 높이 및 층수 산정에 대해 같은 항 제2호 단서 및 같은 호 다목8)이 적용된다고 보아 승강기탑 등의 수평투영면적을 합산할 때 장애인용 승강기의 승강기탑 부분의 수평투영면적이 제외된다고 해석할 수는 없을 것임.</p>

① 대지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 건축기준

(「건축법」 46조제1항)

[06-0171, 2007.1.22]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 대지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 그 대지의 <u>과반 이상이 속하는 용도지역 안의 건축기준을 건축허가 신청인 의사와 관계없이 그 대지 전체에 적용하여야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 대지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우로서 <u>조례로 달리 정한 바가 없다면,</u> - <u>건축허가 신청인의 의사와 관계없이</u> 그 대지의 과반 이상이 속하는 용도지역 안의 건축기준을 그 대지 전체에 <u>적용하여야 함.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제46조제4항에서 동조제1항의 규정에 불구하고 당해 대지의 규모와 당해 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 당해 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 당해 지방자치단체가 조례로 적용방법을 따로 정할 수 있도록 규정하고 있으므로, 동조 제1항은 건축허가 신청인의 의사와 관계없이 과반 이상이 속하는 용도지역 안의 건축기준을 대지 전체에 적용하여야 함을 의미한다 할 것임. ○ 한편, 국가의 법체계는 통일된 체계를 이루고 있으므로 하위법령을 해석함에 있어 상위법령에 합치되게 해석하여야 하는데, 「건축법」 제46조제1항에서 대통령령으로 그 절차를 위임하였고, 그 위임을 받아 「건축법 시행령」 제77조에서 “그 대지의 전부에 대하여 적용받고자 하는 자는 당해 대지의 지역·지구 또는 구역별 면적과 적용받고자 하는 지역·지구 또는 구역에 관한 사항을 허가권자에게 제출하여야 한다.” 라고 규정하고 있는바, - 상위 법령인 「건축법」 제46조제1항에서 건축허가 신청인이 건축기준의 적용방법을 선택할 수 없도록 규정하고 있으므로 <u>「건축법 시행령」 제 77조는 법 제46조에 따라 대지의 전부를 적용하는 경우 신청인에게 필요한 자료의 제출을 받기 위하여 규정한 절차규정</u>이라고 보아야 할 것임.

② 건축물의 대지가 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에 대한 건폐율과 용적률 산정 방법(「건축법」 제54조제1항 등)

[19-0392, 2019.9.26.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 하나의 대지가 서로 다른 용도지역에 걸치는 경우로서 그 중 하나의 용도지역의 면적이 대지의 과반이고 가장 작은 용도지역의 규모가 330 m²를 초과하는 경우(걸치는 용도지역이 녹지지역이 아니며, 「국토계획법」 제84조제1항 단서 및 같은 법 시행령 제94조 단서에 해당하는 경우가 아님)</p> <p>- 건폐율과 용적률은 「건축법」 제54조제1항을 적용하여 대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」 제54조제1항을 적용하여 <u>대지의 과반이 속하는 용도지역의 건폐율과 용적률 기준에 따라야 하는 것이 아니라</u></p> <p>- <u>각각의 용도지역에 따른 건폐율과 용적률 기준에 따라야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 특정 지역이나 지구 등에서 건폐율이나 용적률의 기준을 정하는 것은 토지의 경제적·효율적 이용과 관련된 것이므로 국토계획법에서 특정 용도지역에 포함되는 대지의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항을 용도지역별로 명확하게 구분하여 규정하면서 건폐율 및 용적률의 최대한도의 범위를 같은 법 제77조 및 제78조에서 용도지역별로 세부적으로 구분하여 규정하고 있음.</p> <p>○ 그리고 국토계획법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모(330m²) 이하인 경우 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하도록 규정하고 있음</p> <p>○ 위와 같은 국토계획법의 규정 체계를 고려하면 용도지역에서의 건폐율 및 용적률은 각 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률을 적용하는 것이 원칙이고, 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역등에 걸치는 경우라 하더라도 국토계획법 제84조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 경우를 제외하고는 각각의 용도지역에 관한 건폐율 및 용적률 규정이 그 대지의 해당 부분에 적용되는 것이 원칙이라 하겠음.</p>

- ① 제2종일반주거지역에서 다가구주택을 신축하면서 정북 방향의 인접 대지보다 신축 대지의 지표면을 인위적으로 0.2미터 높게 조성한 경우, 인접대지와 지표면 높이의 차인 0.2미터를 가산한 건축물의 높이의 2분의 1 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 정북방향 인접대지 경계선으로부터 띄어야 하는지

(「건축법 시행령」 제86조 등)

[11-0633, 2012.1.12]

질의 요지	<p>○ 제2종일반주거지역에서 다가구주택을 신축하면서 정북 방향의 인접대지보다 신축 대지의 지표면을 인위적으로 0.2미터 높게 조성한 경우 인접대지와 지표면 높이의 차를 몇 미터로 보고 가산하여 건축물의 높이의 2분의 1 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 정북방향 인접대지 경계선으로부터 띄어야 하는지?</p>
회답	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호나목에 따라 건축물 대지의 지표면과 인접대지의 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 보아 건축물 대지의 지표면과 평균 수평면의 차이인 0.1미터만을 가산한 건축물의 높이의 2분의 1 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 정북방향 인접대지 경계선으로부터 띄어야 한다고 할 것임.</p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호에 따라 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하기 위해서 건축물의 높이를 산정하는 경우 남쪽 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 남쪽과 북쪽 지표면의 평균수평면을 지표면으로 보아 건축물의 높이를 산정하여야 할 것임.</p> <p>○ 또한, 남쪽 대지에 건물을 신축하는 사람의 입장에서는 「건축법」 제61조제1항의 일조 등의 확보를 위한 정북방향 높이제한은 일종의 규제에 해당한다고 할 것인바, 신축 대지의 지표면을 인위적으로 0.2미터 높게 조성하였다 하더라도, 명문의 규정이 없는 한 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호나목의 규정을 배제하고 인접대지와 지표면의 차이인 0.2미터 전부를 건축물 높이 산정에 가산하여야 하는 것은 아니라 할 것임.</p>

② 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 제한 규정의 예외 적용 범위
 (「건축법 시행령」 제86조 등) [14-0840, 15-0003, 2015.1.26.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 구 「건축법 시행령」 (2014. 11. 11. 대통령령 제25716호로 일부개정되어 11. 29. 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 “구 「건축법 시행령」 ”이라 함) 제86조제1항 단서에 따라, 가). <u>두 대지가 도로에 접하면서 그 도로를 사이에 두고 마주보고 있는 경우 구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서 규정이 적용되는지?</u> 나). <u>두 대지가 각각 다른 도로에 접한 경우 구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서 규정이 적용되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>가). 두 대지가 도로에 접하면서 그 도로를 사이에 두고 마주보고 있는 경우에는 <u>구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서 규정이 적용되지 않음.</u> 나). 두 대지가 각각 다른 도로에 접한 경우에는 <u>구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서 규정이 적용되지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>가). 구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서에서는 처음 도입된 이래로 현재까지 주거지역에서의 일조기준 적용의 예외로서 일관되게 규정되어 왔고, 이처럼 예외를 인정하는 이유는 도로변 건축물의 연속성을 유지하고[중전 「건축법 시행령」 (1986. 12. 29. 대통령령 제12022호로 일부개정·시행된 것을 말함) 제90조제1호 단서 참조] 건축물의 미관을 향상하기 위한 것[중전 「건축법 시행령」 (1992. 5. 30. 대통령령 제13655호로 전부개정되어 6. 1. 시행된 것을 말함) 제86조제3호 참조]임. - 즉, 이 규정은 주거지역 내에 건축물이 위치한다고 하더라도 일정 너비 이상의 넓은 도로에 연속하여 접한 두 대지의 경우 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여, 도로변에 위치하고 있는 건축물의 연속성 유지와 더불어 일조권 규제로 인해 건축물이 계단식으로 건축됨에 따라 도시 미관을 해치는 사례를 방지하기 위해 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 규제를 완화하려는 취지의 규정이라 하겠음. 나). “질의 가”에서 살펴본 바와 같이, 구 「건축법 시행령」 제86조제1항 단서에 해당하기 위해서는 도로에 연속하여 접한 두 대지에 건축되는 건축물이어야 하므로, 이 사안에서와 같이 대지 상호간에 접하여 있으나 두 대지가 각각 다른 도로에 접한 경우에는 이러한 예외에 해당하지 않는바, 같은 항 본문에 따른 일조 등의 확보를 위한 정북방향의 건축물 높이 제한 규정의 적용을 받는다고 할 것임.</p>

③ 일조 등 확보를 위한 건축물 높이 제한 시 “너비가 2미터 이하인 대지”의 의미(「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목)

[16-0128, 2016.8.29.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목에서는 건축물의 높이제한에 관한 같은 조 제1항 등을 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 너비가 2미터 이하인 대지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지 경계선을 인접대지경계선으로 한다고 규정하고 있는바,</p> <p>－ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목은 건축물을 건축하려는 대지와 정북방향에 있는 인접대지 한 필지의 <u>너비 전체가 2미터 이하인 경우</u>에만 적용되는지, 아니면 그 인접대지 중 <u>일부분의 너비가 2미터 이하인 경우에 대해서도 그 2미터 이하인 부분에 한정하여 적용되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목은 건축물을 건축하려는 대지와 정북방향에 있는 <u>인접대지 한 필지의 너비 전체가 2미터 이하인 경우</u>에만 적용됨.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제2조제1항제1호 본문에서는 “대지”란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다고 규정하고 있고, 대지의 조경의무에 관한 같은 법 제42조제1항, 대지의 분할 제한에 관한 같은 법 제57조, 대지 안의 공지에 관한 같은 법 제58조 등에서도 “대지”가 한 필지의 토지임을 전제로 그 대지에 건축물을 건축하려는 경우 준수해야 할 각종 사항에 관하여 규정하고 있는바, 동일한 법령에서의 용어는 법령에 다른 규정이 있는 등 특별한 사정이 없는 한 동일하게 해석·적용되어야 하므로,</p> <p>－ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목에서 규정하고 있는 “대지”도 한 필지의 대지 전체를 의미하는 것으로 보아야 할 것임. 그렇다면 한 필지의 대지의 일부분의 너비가 2미터 이하이고 나머지 부분의 너비는 2미터를 넘는 경우에는 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호가목이 적용될 여지가 없다고 할 것임.</p>

④ 건축물의 정북방향의 인접 대지가 “전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역인 경우”의 의미(「건축법 시행령」 제86조제2항제3호 등)

[17-0245, 2017.8.8.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 일반주거지역 안에서 건축물을 신축할 때, 그 건축물의 정북방향과 인접한 대지가 일반주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있고 그 중 일반상업지역이 과반을 차지하는 경우, - 그 인접대지를 「건축법 시행령」 제86조제2항제3호에 따른 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우로 볼 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 <u>그 인접 대지를</u> 「건축법 시행령」 제86조제2항제3호에 따른 <u>전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우로 볼 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제1항에서 전용주거지역 또는 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우 정북방향 인접대지경계선까지 일정한 거리를 띄우도록 규정한 입법 취지는 국토계획법에 따른 “주거지역”의 경우 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역이므로 (제36조제1항제1호가목), - 그 지역에서 주거생활을 유지하는 데 있어서 가장 중요한 요소라고 할 수 있는 일조·채광·통풍 등을 보장하기 위해서 인접한 건축물과의 사이에 일정한 공간을 확보하도록 하려는 것이고, - 다만, 건축하는 건축물의 정북방향에 위치한 대지가 주거와 상관없는 용도지역임에도 불구하고 주거지역인 경우와 같은 기준을 적용하는 것이 불합리한 측면이 있으므로, 「건축법 시행령」 제86조제2항제3호를 두어 정북방향의 인접 대지가 전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 용도지역인 경우에는 일조 등을 위한 이격 거리 제한을 적용하지 않도록 한 것이라 할 것임.</p> <p>○ 그렇다면, 신축하는 건축물과 같이 정북방향의 인접 대지가 일반상업지역과 일반주거지역에 걸치는 경우는 일조 등을 위한 건축물 간의 이격 거리 기준이 적용되지 않는 「건축법 시행령」 제86조제2항제3호의 정북방향의 인접 대지가 “전용주거지역 또는 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우”에 해당하지 않는다고 할 것임.</p>

⑤ 같은 대지에서 두 동의 건축물이 마주보고 있는 경우 건축물 간 띄어야 하는 거리를 산정할 때 적용되는 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”의 의미(「건축법 시행령」 제86조제3항 등)

[18-0122, 2018.6.11.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 한 세대 벽면에 <u>창문이 없는 벽면과 창문이 있는 벽면이 같은 방향으로 구분되어 설치되어 있고, 그 중 창문이 없는 벽면만 서로 마주보는 형태로</u> 두 동(棟)의 건축물을 건축하는 경우 - 일조 등의 확보를 위해 건축물의 높이를 제한하고 있는 「<u>건축법 시행령</u>」 제86조제3항제2호가목이 적용되는지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 「<u>건축법 시행령</u>」 제86조제3항제2호가목이 적용됨.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호 가목을 적용할 때 인동간격 기준점이 되는 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”도 마주보는 건축물에 있는 “각 세대”를 기준으로 판단해야 함. ○ 이 사안과 같이 창문이 없는 벽면만 서로 마주보는 형태로 두 동의 건축물을 건축한다고 하더라도 “마주보는 벽면이 속한 세대”에 창문이 없는 벽면과 같은 방향으로 창문이 있는 벽면이 설치되어 있다면, 이는 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목에 따른 “채광을 위한 창문 등이 있는 벽면”에 해당한다고 보아 인동간격을 확보하도록 하는 것이 그 건축물에 위치한 모든 세대의 일조권을 일정 수준으로 보호하려는 해당 규정의 입법 취지에 부합함. ○ 만약 이와 달리 창문이 없는 벽면끼리 서로 마주보고 있는 경우 마주보는 벽면이 속한 “각 세대”가 아니라 마주보는 “벽면”을 기준으로 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목을 적용 할 경우 인동간격을 줄이기 위해 맞은 편 건축물과 마주보는 벽면에는 창문을 설치하지 않는 건축물의 난립 등으로 일조권을 보장하려는 입법 취지가 훼손될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때에 고려할 필요가 있음.

⑥ 복합 건축물의 각 부분 높이 산정의 기준이 되는 지표면의 의미

(「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목)

[18-0172, 2018.5.26.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제61조제2항제2호에 따른 하나의 대지에 건축된 두 동(棟)의 공동주택에 A층 미만인 층에는 업무시설만, B층 이상인 층에는 공동주택만 위치하고 있고, A층 이상부터 B층 미만까지의 모든 층에는 공동주택과 업무시설이 복합되어 있으나 같은 대지의 다른 건축물과 마주보는 부분에는 업무시설만 위치하고 있는 공동주택에 대해,</p> <p>- 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목에 따른 건축물 <u>각 부분 높이</u>를 같은 영 제119조제1항제5호나목 단서에 따라 산정하는 경우 그 <u>기준이 되는 지표면은 해당 건축물에 있는 “공동주택의 가장 낮은 부분”인지 아니면 “다른 건축물과 마주보는 부분에 위치한 공동주택의 가장 낮은 부분”인지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 그 기준이 되는 지표면은 해당 건축물에 있는 <u>“공동주택의 가장 낮은 부분”</u>임.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제61조제2항에서 제2호를 규정한 취지는 하나의 대지에 두 동 이상의 건축물을 건축하는 경우 공동주택에서 이루어지는 주거생활에 중요한 영향을 미치는 채광, 통풍 등을 일정 수준으로 확보할 수 있도록 그 공동주택의 높이를 일정한 수준 이하로 제한하려는 것이고,</p> <p>- 같은 법 시행령 제86조제3항에서 이러한 높이 제한의 방안으로 같은 대지의 건축물 사이에 이격해야 하는 거리를 건축물의 높이를 기준으로 하여 규정한 것임을 고려해 볼 때도 같은 법 시행령 제119조제1항제5호나목 단서의 “공동주택의 가장 낮은 부분”은 “전체 건축물에 있는 공동주택의 가장 낮은 부분”을 의미하는 것으로 보는 것이,</p> <p>- 지표면으로부터 산정하는 건축물 높이 산정의 원칙에 대한 예외로서 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우 그 지표면 보다 높은 위치인 공동주택의 가장 낮은 부분을 지표면으로 보아 이를 기준으로 높이를 산정할 수 있도록 한 「건축법 시행령」 제119조제1항제5호나목 단서에 부합하는 해석임.</p>

⑦ 「건축법 시행령」 제86조제6항제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”의 의미(「건축법 시행령」 제86조제6항 등) [19-0503, 2019.12.5]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제44조에 따른 건축물의 대지가 <u>도로에 접하여야 하는 요건(이하 “접도요건”이라 함)을 충족하지 못하는 대지가 「건축법 시행령」 제86조제6항제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 접도요건을 충족하지 못하는 대지는 「건축법 시행령」 제86조제6항제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하지 않음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항은 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 있는 시설이나 부지에 건축물이 건축될 여지가 없는 경우 인접대지경계선을 기준으로 일조 등의 확보가능성을 판단할 필요가 없다는 점을 고려하여 일정한 요건을 충족하는 경우 반대편의 대지경계선을 인접대지경계선으로 보아 건축물의 높이 제한을 산정할 수 있도록 한 규정이므로, 같은 항 제3호에 따른 “건축이 허용되지 아니하는 공지”는 같은 항 제1호 및 제2호에 따른 공원, 도로 등 시설과 너비가 2미터 이하인 대지 등과 같이 그 속성상 건축을 할 수 없는 공지로 한정하여 해석할 필요가 있음.</p> <p>○ 그런데 「건축법」 제44조는 건축물의 이용자로 하여금 교통상, 피난상 안전한 상태를 유지할 수 있도록 도로에 접하지 아니하는 토지에는 건축물을 건축하는 행위를 허용하지 않도록 하는 규정이므로 해당 규정에 따른 접도요건을 충족하지 못하는 대지는 현재 대지의 현황 상 건축허가를 받지 못하는 것일 뿐 향후 도로로 사용할 인접 토지를 매입하는 등의 방법을 통해 접도요건을 충족하게 될 경우에는 건축허가를 받을 수도 있는 대지이므로 「건축법 시행령」 제86조제6항제1호 및 제2호와 같이 그 속성상 건축을 할 수 없는 공지로 볼 수 없고, 따라서 접도요건을 충족하지 못한 대지는 같은 항 제3호의 “건축이 허용되지 아니하는 공지”에 해당하지 않음.</p>

⑧ 자연녹지지역 안에 높이 4미터를 넘는 광고탑을 축조하려는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 적용 여부

(「건축법 시행령」 제83조 등)

[20-0617, 2020.12.29.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>자연녹지지역 안에서 높이 4미터를 넘는 광고탑을 축조하려는 경우 「건축법」 제83조제3항에 따라 같은 법 제61조를 준용하여 인접대지경계선으로부터 일정한 거리를 띄어야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제61조를 준용하여 인접 대지경계선으로부터 일정한 거리를 띄어야 하는 것은 아님.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제61조제1항 및 같은 법 시행령 제86조제1항 각 호 외의 부분에서는 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 일조(日照) 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 띄어 건축해야 한다고 규정하고 있는바, 일조 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격 거리 제한은 전용주거지역이나 일반주거지역을 적용 대상으로 하고 있음이 문언상 명백함. ○ 또한 준용이란 특정 조문을 그와 성질이 유사한 규율 대상에 대해 그 성질에 따라 다소 수정해 적용하는 것을 의미하는바, 「건축법」 제83조제3항 및 같은 법 시행령 제118조제3항에서 높이 4미터를 넘는 광고탑 등 같은 조 제1항 각 호의 공작물에 대해 같은 법 제61조를 준용한다고 규정한 것은, 공작물을 축조하려는 경우에도 건축물을 건축하려는 경우에 준하여 「건축법」 제61조 및 같은 법 시행령 제86조에 따른 일조 등 확보를 위한 건축제한을 적용하려는 취지임.

⑨ 일조 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격거리 기준 적용 시 대지경계선의 범위(「건축법 시행령」 제86조제6항 등)

[20-0602, 0620, 2020.12.30.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 대지가 있는 경우로 사이에 있는 <u>대지의 면적이 분할제한 기준 이하이고 건축물이 건축되어 있는 경우</u>, 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호나목을 적용하여 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호나목을 적용하여 <u>건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호는 너비가 2미터 이하이거나 면적이 같은 영 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준인 대지의 경우 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어렵거나 건축이 허용되지 않는 부지임에도 불구하고 인접대지에 위치한 건축물의 일조 등 확보를 위한 이격 거리 제한이 적용되는 문제가 있어, 인접 대지에 공원, 도로 등 시설이 있는 경우 또는 인접 대지가 건축이 허용되지 않는 공지인 경우와 마찬가지로 이격 거리 제한을 완화할 수 있게 신설된 규정(2014. 11. 11. 대통령령 제25716호로 일부개정된 「건축법 시행령」 개정이유 및 주요내용 참조)임에 비추어 보면, 같은 영 제86조제6항제2호 각 목에서 일정 너비 또는 면적 이하인 대지를 규정한 것은 해당 대지에 건축물이 건축되어 있지 않은 경우를 전제한 것으로 보아야 함.</p> <p>○ 즉 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호 각 목에서 규정한 너비 또는 면적 이하의 대지가 있더라도 그 대지에 이미 건축물이 있는 경우라면 해당 건축물의 일조 등 확보를 위해서는 여전히 「건축법」 제61조제1항 및 같은 법 시행령 제86조제1항에 따라 건축하려는 대지의 인접 대지경계선을 기준으로 이격 거리 제한이 적용될 필요가 있음.</p>

⑩ 인접대지경계선을 반대편의 대지경계선으로 하기 위한 대지의 요건
 (「건축법 시행령」 제86조제6항제2호 등)

[21-0054, 2021.3.15.]

질의 요지	<p>○ 건축물을 건축하려는 <u>대지와 다른 대지 사이에</u> 대지가 있는 경우로서 사이에 있는 <u>대지의 너비가 2미터를 초과하지만 면적이 「건축법 시행령」 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 경우</u>, 같은 영 제86조제6항제2호를 적용하여 건축물을 <u>건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호를 적용하여 <u>건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 할 수 있음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제6항에서는 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원, 도로, 철도 등 시설(제1호), 너비나 면적이 일정 기준 이하인 대지(제2호) 및 그 밖에 건축이 허용되지 않는 공지(제3호)가 있는 경우에는 건축물을 건축하려는 대지 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 한다고 규정하여, 이격 거리 제한을 완화하여 적용할 수 있는 예외를 허용하고 있음.</p> <p>○ 그런데 「건축법 시행령」 제86조제6항제2호에서 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 목에 해당하는 대지가 있는 경우에 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 하도록 규정한 취지는, 인접 대지에 공원, 도로 등 시설이 있는 경우 또는 인접 대지가 건축이 허용되지 않는 공지인 경우와 마찬가지로 대지가 협소하여 사실상 건축물의 건축이 어려운 경우에는 인접 대지의 일조 등 확보를 위한 이격 거리 제한을 완화할 수 있도록 하려는 것인바, 같은 호 각 목의 너비가 2미터 이하인 대지(가목) 및 면적이 분할제한 기준 이하인 대지(나목)는 사실상 건축물의 건축이 어려운 협소한 대지의 유형을 열거한 것으로 보는 것이 해당 규정취지에 부합하는 해석임.</p>

⑪ 일조 등 확보를 위한 이격 거리 기준이 배제되는 요건 중 너비 20미터 이상의 도로에 접하는 대지의 범위

(「건축법 시행령」 제86조제2항 등)

[21-0081, 2021.5.12.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에서는 지구단위계획구역 등 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 <u>대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에는 같은 조 제1항에 따른 일조(日照) 등 확보를 위한 인접 대지경계선으로부터의 이격 거리 제한을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 이는 상호간의 두 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접하는 경우를 의미하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목 외의 부분은 <u>상호간의 두 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 연속하여 접하는 경우를 의미함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목 외의 부분에서는 일정 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우에는 같은 조 제1항을 적용하지 않는다고 규정하고 있는바, 너비 20미터 이상의 도로에 접하는 대상인 “해당 대지”는 앞에서 수식하고 있는 건축물을 건축하기 위한 상호간의 두 대지 모두를 의미하는 것이 문언상 분명함.</p> <p>○ 그리고 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호는 일정 너비 이상의 넓은 도로에 접한 두 대지 상호간에는 정북방향으로의 이격 거리 제한을 적용하지 않더라도 두 대지가 접한 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여 같은 조 제1항에 따른 이격 거리 제한의 적용 예외를 인정한 것이므로, 이러한 규정취지에 비추어 보더라도 연속하는 상호간의 대지가 모두 너비 20미터 이상의 도로에 접해야 한다고 보는 것이 타당함.</p>

⑫ 마주보는 건축물을 띄어 건축해야 하는 기준인 “건축물 각 부분의 높이”의 범위(「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목 등 관련)

[21-0403, 2021.10.15.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문 및 같은 호 가목에 따르면 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 채광을 위한 창문 등 (이하 “채광창등”이라 함)이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 하는바,</p> <p>- <u>같은 대지에서 두 동의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우</u>로서, 채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A건축물)과 채광창등이 없는 측벽으로 된 건축물(B건축물)이 서로 마주보고 있는 경우, 「건축법 시행령」 제 86조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에 따른 <u>“건축물 각 부분 사이의 거리”</u>는 <u>채광창등이 있는 벽면으로 된 건축물(A건축물)의 높이만을 기준으로 하여 산정해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호에 따른 “건축물 각 부분 사이의 거리”는 <u>채광창등이 없는 측벽으로 된 건축물(B건축물)의 높이도 기준으로 하여 산정해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호 각 목 외의 부분 본문에서는 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에는 해당 두 동 이상의 마주보고 있는 건축물 각 부분 사이의 거리를 일정 거리 이상으로 할 것을 규정하고 있고, 같은 호 가목에 대한 예외규정을 둔 같은 호 나목에서는 “높은 건축물”, “낮은 건축물”과 같이 명시적으로 두 건축물의 높이를 모두 고려하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 이 사안이 적용되는 같은 항 제2호가목의 “건축물 각 부분 높이”에서 <u>“건축물의 각 부분”은 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우 각각의 건축물 부분을 가리키는 것으로 보아야 하므로</u>, 건축물 각 부분 높이 모두를 기준으로 하여 이격거리를 산정해야 할 것임.</p>

⑬ 창 넓이가 0.5제곱미터 미만인 창이 마주보고 있는 공동주택 두 동의 이격거리 기준(「건축법 시행령」 제86조제3항제2호 등 관련)

[21-0590, 2021.12.1.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 각각 창 넓이가 0.5제곱미터 미만인 창이 있는 벽면이 서로 마주보고 있는 공동주택 두 동의 경우, 동 사이의 거리 기준을 적용할 때 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목을 적용해야 하는지, 아니면 같은 호 마목을 적용해야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호가목에 따른 건축물 사이의 거리 규정을 적용해야 함.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 이 사안과 같이 0.5제곱미터 미만의 창이 마주보고 있는 건축물의 경우가 같은 호 나목부터 마목까지의 예외 규정에 해당되는지 여부를 살펴 보아야 하고, 창문 등이 있는 벽면과 관련해서는 「건축법 시행령」 제 86조제3항제2호라목에 따른 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우나 같은 호 마목에 따른 측벽과 측벽이 마주보는 경우에 해당하는지 여부를 판단해야 할 것인데, 이를 위해서는 같은 호 라목 및 마목에 따른 “측벽”의 의미를 파악할 필요가 있음.</p> <p>○ 그런데 「건축법 시행령」 제86조제3항제2호라목에서는 채광창이 없는 벽면과 측벽을 구분하여 규정하면서, 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 건축물 사이의 간격을 8미터 이상으로 규정한 반면, 같은 호 마목에서는 측벽과 측벽이 마주보는 경우 건축물 사이의 간격을 4미터 이상으로 규정하여 완화된 거리 규정을 적용하고 있고, 같은 목의 괄호 부분에서는 “하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 않은 일정 규모 이하의 발코니를 설치하는 경우”를 측벽에 포함하고 있는 점에 비추어 볼 때, 측벽은 0.5제곱미터 미만의 창을 포함한 창문 등이 없는 벽면을 말한다고 보아야 할 것인바, 이 사안과 같이 0.5제곱미터 미만의 창이 있는 벽면을 측벽으로 볼 수는 없으므로, 이러한 벽면이 서로 마주보는 경우가 같은 호 라목에 따른 채광창이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우 또는 같은 호 마목에 따른 측벽과 측벽이 마주보는 경우에 해당한다고 할 수 없음.</p>

⑭ **너비 20미터 이상의 도로에 접하는 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 일조 등 확보를 위한 이격거리 기준이 배제되는지 여부**(「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 등 관련)

[21-0710, 2022.1.27.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지로서 <u>너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있는 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우</u>, 두 대지에 건축하는 건축물에 같은 조 제1항에 따른 거리 기준이 적용되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있는 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 두 대지에 건축하는 건축물에 대하여는 <u>「건축법 시행령」 제86조제1항에 따른 거리 기준이 적용되지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호는 일정 너비 이상의 넓은 도로에 접한 두 대지의 경우에는 도로 방향으로 일조권 확보가 비교적 용이하다는 점을 고려하여, 도로변에 위치하고 있는 건축물의 연속성을 유지하고 이와 더불어 일조권 규제로 인해 건축물이 계단식으로 건축됨에 따라 도시 미관을 해치는 것을 방지하기 위해 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 규제를 완화하려는 취지(각주: 법제처 2015. 1. 26. 회신 14-0840 해석례 참조)의 규정인데,</p> <p>- 이 사안의 경우에는 건축물을 건축하기 위한 두 대지가 이미 너비 20미터 이상의 도로에 접하고 있어 도로 방향으로의 일조권 확보가 용이한 경우이고, 추가적으로 두 대지 사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우에 해당하므로, 건축물을 건축할 때 인접 대지경계선으로부터 일정 거리를 띄어 건축하지 않아도 된다고 보는 것이 같은 규정의 취지에도 부합하는 해석임.</p>

⑮ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에 따른 “도로”에 포함되는 공공
공지, 녹지, 광장의 범위(「건축법 시행령」 제86조제2항제1호 등 관련)

[22-0155, 2022.6.17.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장” 은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 함) 제2조제7호에 따른 <u>도시·군계획시설</u>(이하 “도시·군계획시설”이라 함)인 공공공지, 녹지, 광장으로 한정되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장” 은 <u>도시·군계획시설인 공공공지, 녹지, 광장으로 한정됨.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 도시·군계획시설은 국토계획법 제43조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 시설로서, 해당 시설의 설치가 결정된 부지에서는 원칙적으로 그 도시·군계획시설이 아닌 건축물의 건축이나 공작물의 설치가 금지 되고(제64조), 도시·군계획시설사업에 필요한 토지가 국공유지인 경우 매각 또는 양도가 제한(제97조)되는 등 도시·군계획시설로 결정된 공 공공지, 녹지, 광장에서는 임의적인 개발행위 및 그 처분이 제한되는 반면, 도시·군계획시설이 아닌 공공공지, 녹지, 광장은 현재 해당 부지 에 건축물이 건축되어 있지 않더라도 장래의 사정 변경에 따라 해당 부지에 건축물이 건축될 가능성이 도시·군계획시설인 경우보다 훨씬 크다고 할 것인바, - 만약 도시·군계획시설이 아닌 공공공지, 녹지 및 광장까지 「건축법 시행령」 제86조제2항제1호에 따른 “공공공지, 녹지, 광장”에 포함된다 고 보아 해당 시설에 접한 대지의 건축물의 높이 제한 기준의 적용을 배제하게 되면, 예외 사유의 범위가 과도하게 확장될 수 있고, 주거생 활의 일조·채광·통풍 등의 확보를 목적으로 하는 「건축법 시행령」 제86조제1항의 입법 취지에 반하는 결과를 초래하게 됨.</p>

① 상주감리를 요하는 “바닥면적 합계 5,000㎡ 이상인 건축공사”의 의미
 (「건축법 시행령」 제19조제5항제1호 등) [15-0712, 2015.12.24.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제19조제5항제1호에서는 공사감리를 위해 건축사보가 공사현장에 상주하여야 하는 경우로 “바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사”를 규정하면서, 축사 또는 작물 재배사의 건축공사는 제외 하도록 규정하고 있는바, - 「건축법 시행령」 제19조제5항제1호에서 “바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사”란 <u>건축물 1개 동의 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 경우를 의미하는지</u>, 아니면 하나의 대지 안에서 <u>건축허가를 받은 전체 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 경우를 의미하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제19조제5항제1호에서 “바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축공사”는 <u>하나의 대지 안에서 건축허가를 받은 전체 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 경우를 의미함.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제19조제3항에서는 “공사”라는 문언을 사용하면서, 괄호 부분에서 “하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우에는 각각의 건축물에 대한 공사를 말한다”는 내용을 규정하고 있음. - 이에 대한 반대 해석상, 법령에서 “공사”라는 문언을 사용하면서 그 범위를 한정하는 규정을 특별히 두지 아니하였다면, 이는 하나의 대지에서 둘 이상의 건축물이 건축되는 경우 그러한 건축물 전체에 대한 공사를 뜻한다고 보아야 할 것임. ○ 그리고, 「건축법」 제25조제1항에서는 공사감리의 의무를 건축주에게 부과하고 있고, 같은 법 시행령 제19조제5항제1호에서는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 “건축공사”라 하여 개별 건축물이 아닌 건축공사를 단위로 공사감리를 위해 건축사보가 공사현장에 상주하여야 하는 대상을 판단하도록 규정하고 있으며, 그 공사의 범위를 한정하는 규정을 두지도 아니하였는바, - 이 규정에서의 바닥면적의 합계는 건축물 1개 동에 대한 것으로 한정된다고 볼 수 없고, 해당 대지 안에서 건축허가를 받아 시행하는 전체 건축공사에 대한 것이라 보는 것이 타당함.

② 상주감리대상 건축물의 건축사보 배치기준으로서 “토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상”의 의미(「건축법 시행령」 제19조제5항)

[16-0523, 2016.10.13.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제19조제5항에서는 공사감리자는 아파트 건축공사 등 같은 항 각 호의 건축공사를 감리하는 경우에는 건축 분야의 건축사보 한 명 이상을 전체 공사기간 동안, “토목·전기 또는 기계 분야의 건축사보 한 명 이상”을 각 분야별 해당 공사기간 동안 각각 공사현장에서 감리업무를 수행하게 하여야 한다고 규정하고 있는바, - 「건축법 시행령」 제19조제5항에 따른 “토목·전기 또는 기계 분야의 <u>건축사보 한 명 이상</u>”의 의미가 토목, 전기 또는 기계의 3개 분야에서 <u>각각 건축사보 한 명 이상인지</u>, 아니면 <u>토목 1개 분야, 전기 또는 기계 중 1개 분야 즉, 2개 분야에서 각각 건축사보 한 명 이상인지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 토목, 전기 또는 기계의 3개 분야에서 각각 건축사보 한 명 이상을 의미함.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가운뎃점(·)의 의미에 대해서 살펴보면, 가운뎃점(·)이란 열거한 어구들을 일정한 기준으로 묶어서 나타낼 때 쓰거나, 짝을 이루는 어구들 사이에 공통 성분을 줄여서 하나의 어구로 묶을 때 쓰는 문장부호라고 할 것인바(국립국어원 표준국어대사전 참조), 「건축법 시행령」 제19조제5항에 따른 “토목·전기 또는 기계 분야에서 각각 건축사보 한 명 이상”은 짝을 이루는 어구들인 “토목 분야에서 건축사보 한 명 이상”, “전기 분야에서 건축사보 한 명 이상” 또는 “기계 분야에서 건축사보 한 명 이상”의 공통 성분인 “OO 분야에서 건축사보 한 명 이상”을 줄여서 하나의 어구로 묶어 쓴 문장이라고 할 것이므로, 해당 문장에서 지칭하는 분야는 “토목, 전기, 기계”의 3개 분야라고 할 것임. ○ 또한, 「건축법 시행령」 제19조제7항에서는 같은 조 제5항에 따라 공사현장에 건축사보를 두는 공사감리자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축사보의 배치현황을 허가권자에게 제출하여야 한다고 규정하고 있는데, - 「건축법 시행규칙」 제19조의2 및 별지 제22호의2서식에 따르면 토목, 전기, 기계 각각의 분야별로 해당 건축사보의 성명, 생년월일, 배치기간, 자격구분, 경력 적합 여부 등을 구분하여 기재하도록 하고 있다는 점도 이 사안을 해석하는 데에 고려되어야 할 것임.

③ 상주감리를 요하는 “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”의 의미(「건축법 시행령」 제19조제5항제2호 등)
[16-0705, 2017.5.2.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 하나의 대지에 여러 동(棟)의 건축물을 건축하는 내용의 건축허가를 받은 경우, 「건축법 시행령」 제19조제5항제2호에 따른 “연속된 5개 층 이상으로서 <u>바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사</u>” 해당 여부는</p> <p>– <u>건축허가를 받은 모든 건축물의 바닥면적을 기준으로</u> 판단하여야 하는지, 아니면 건축허가를 받은 건축물 중 <u>연속된 5개 층 이상으로 공사할 각 건축물의 바닥면적을 기준으로</u> 판단하여야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>건축허가를 받은 건축물 중 연속된 5개 층 이상으로 공사할 각 건축물의 바닥면적을 기준으로</u> 판단하여야 함.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제19조제5항제2호에서 사용하고 있는 “~로서”라는 문언은 지위나 신분 또는 자격을 나타내는 격조사(국립국어원 표준국어대사전 참조)이므로, 이를 달리 해석해야 할 특별한 사정이 없다면</p> <p>– “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”는 연속된 5개 층 이상인 건축물 중 하나의 건축물의 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 경우를 의미한다고 보는 것이 그 문언의 통상적인 의미에 맞는 해석이라고 할 것임.</p> <p>○ 여러 동을 건축하는 내용의 건축허가를 받아 건축물을 건축하는 경우, 「건축법 시행령」 제19조제5항제2호에 따른 “연속된 5개 층 이상으로서 바닥면적의 합계가 3,000㎡ 이상인 건축공사”에 해당하는지 여부는 건축허가를 받은 모든 건축물의 바닥면적을 기준으로 판단하여야 한다는 의견이 있을 수 있으나,</p> <p>– 「건축법 시행령」 제19조제5항제2호에서는 “연속된 5개 층 이상으로서”라고 규정하여 연속된 5개 층 이상으로 건축되는 건축물로 그 범위를 한정하고 있으므로 그와 같은 의견은 타당하지 않다고 할 것임.</p>

④ 건축공사의 공사감리자 지정 주체(「건축법」 제25조제2항 등)

[17-0495, 2017.12.18.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축주가 「건축법」 제25조제1항에 따라 공사감리자를 지정하고 착공 신고를 한 후, 그 <u>건축공사의 내용이 변경되어 같은 법 제25조제2항에 따라 허가권자가 공사감리자를 지정해야 하는 건축물에 해당</u>하게 된 경우, - 건축주가 이미 지정한 공사감리자가 있음에도 <u>허가권자가 새로 공사감리자를 지정해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축주가 <u>이미 지정한 공사감리자가 있어도 허가권자는 새로 공사 감리자를 지정해야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2016.2.3. 법률 제14016호로 일부개정되어 2017.2.4. 시행되기 전의 「건축법」 제25조에서는 공사감리자의 지정 주체를 건축주로만 규정하고 있었으나, 건축물 건축과정에서의 부실 설계·시공 등으로 인한 안전 사고가 빈발하자 이러한 불법행위를 근절하기 위하여 원칙적으로 건축주가 공사감리자를 지정하되 감리에 취약할 수 있는 소규모 건축물로서 건축주가 직접 시공하는 건축물 및 분양목적 건축물 등에 대하여는 허가권자가 직접 공사감리자를 지정하도록 하는 예외 규정을 신설하게 된 것인바, - 이러한 입법 취지에 비추어 볼 때 당초 「건축법」 제25조제1항에 따라 건축주가 공사감리자를 지정하였더라도, 그 후 그 건축물이 같은 조 제2항의 적용을 받게 된다면 같은 규정에 따라 허가권자가 직접 공사감리자를 지정해야 한다고 할 것임. ○ 「건축법 시행규칙」 제11조제2항에 따르면 공사감리자를 변경한 경우 일정 기간 내에 건축관계자 변경신고를 해야 하는 점에 비추어 볼 때, 건축법령상 착공신고 이후에도 공사감리자를 변경하는 것이 가능하다고 할 것이므로, 이미 공사감리자를 지정하여 착공신고를 했다는 사정만으로 그 이후 공사감리자를 변경할 수 없는 것은 아니라고 할 것임.

⑤ 사업계획승인 대상인 건축물 공사감리 시 「건축법」 제67조에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는지(「건축법」 제67조제1항)

[18-0513, 2018.11.16.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제25조제10항에서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상인 건축물의 공사감리는 해당 법령으로 정하는 바에 따르도록 규정하고 있는데, - 「주택법」 제15조에 따른 <u>사업계획 승인 대상인 건축물의 감리자가 감리를 할 때에 「건축법」 제67조제1항에 따라 관계전문기술자의 협력을 받아야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>관계전문기술자의 협력을 받아야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제25조에서는 공사감리자의 지정(제1항 및 제2항), 공사감리자의 시정·재시공 요청 및 공사중지 요청 권한(제3항), 보고 의무(제4항) 및 감리보고서 제출의무(제6항), 감리비용(제11항 및 제12항) 등 공사감리에 관한 일반적인 절차 및 감리자의 권한 등을 규정하고 있고, - 같은 조 제10항에서는 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상인 건축물의 공사감리는 「건축법」 제25조제1항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항의 규정에도 불구하고 해당 법령으로 정하는 바에 따른다고 규정하고 있는바, - 문언상 해당 규정에 따라 적용이 배제되는 공사감리에 관한 규정은 같은 조 제1항부터 제9항까지, 제11항 및 제12항에 따른 공사감리와 관련된 보고 절차·보고 종류 및 비용처리 등에 관한 규정일 뿐 공사감리와 관련한 「건축법」의 다른 규정까지 적용을 배제한다는 의미로 볼 수 없음.

① 조경 의무면적 위반 시 이행강제금의 산정 기준

〔건축법 시행령〕 별표 15 제3호)

[09-0113, 2009.5.19.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 15, 제3호에 해당하는 건축물의 이행강제금과 관련하여 - “<u>위반한 조경 의무면적에 해당하는 바닥면적</u>”은 위반면적인지, 아니면 <u>조경 의무면적 대비 위반면적 비율을 연면적에 곱하여 산출한 면적</u>인지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 15 제3호에 해당하는 건축물에 대한 이행강제금에 있어서 “<u>위반한 조경의무면적에 해당하는 바닥면적</u>”은 위반면적을 말함.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 15 제3호에서는 위반한 “조경의무면적에 해당하는”이라고 명시적으로 규정하고 있고 위반한 “조경의무면적의 비율에 해당하는” 등으로 규정하고 있지 않은 점과, 같은 영 제119조제1항제4호에서 연면적은 하나의 건축물의 각 층의 바닥면적의 합계라고 규정하고 있어 연면적과 바닥면적은 법령상 명확히 구분되는 개념이므로, - 같은 영 별표 15 제3호에서 위반한 조경의무면적에 해당하는 바닥면적이라고 규정하면서 이에 대한 예외를 두고 있지 않은데도 불구하고 이를 연면적으로 보아 이행강제금을 산출할 법령상 근거가 전혀 없는 점에서 볼 때, - “위반한 조경의무면적에 해당하는 바닥면적”이란 대지의 조경에 관한 규정인 「건축법」 제42조제1항 및 위 규정에 따른 지방자치단체의 조례 등을 위반한 면적 자체를 말하는 것이라고 할 것임.

② 국립공원 안에서 허가를 받지 않고 건축물을 증축한 경우에 해당 건축물에 대한 단속주체

(「자연공원법」 제23조제1항제1호, 「건축법」 제11조 및 제14조)

[09-0369, 2009.12.4.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「자연공원법」 제2조제2호에 따른 국립공원 안에서 같은 법 제23조제1항제1호에 따른 행위허가나 「건축법」 제11조 등에 따른 건축허가 등을 받지 않고 건축물을 증축한 경우, 해당 건축물에 대한 단속주체는?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「자연공원법」 제4조제2항에 따른 공원관리청과 「건축법」 제11조에 따른 건축허가권자인 특별시장·광역시장이나 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 등임.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」에서 건축물의 건축행위를 규제하려는 목적은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하려는 것이고(제1조), 「자연공원법」에서 자연공원에서의 건축물의 건축행위 등을 규제하려는 목적은 자연공원에 있는 건축물이 자연생태계와 자연 및 문화경관 등을 보존하고 지속가능한 이용을 도모하는데 지장을 초래하지 아니하도록 하는데(제1조) 있어, - 두 법률에서 건축물의 건축행위를 규제하려는 입법목적이 다르고, 그에 따라 「건축법」에서 정하고 있는 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도에 관한 기준(제2조제2항, 제4장: 건축물의 대지와 도로, 제5장: 건축물의 구조 및 재료, 제6장: 지역 및 지구의 건축물, 제7장: 건축설비)과 「자연공원법」에서 자연공원의 용도지구별 건축물의 허용기준 등 행위허가기준(제18조 및 제23조제2항)은 그 성격이나 내용이 다르다 할 것임. ○ 그렇다면 입법목적 등을 달리하는 법률들이 일정한 행위에 관한 요건을 각기 정하고 있는 경우 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용된다고 풀이되지 아니하는 한 그 행위에 관하여 각 법률의 규정이 적용된다고 할 것이므로(대법원 1998. 3. 27. 선고 96누19772 판결), 자연공원 내 각 법률에 따른 허가 또는 신고 없이 건축한 건축물이 「건축법」상 불법 건축물이 될지, 「자연공원법」상 불법 건축물이 될지, 또는 「건축법」 및 「자연공원법」 모두에 위반되는 불법 건축물이 될지는 각각의 법률에 따라 결정하여야 할 것이고, 그 위법행위에 대한 단속주체도 각각 개별 법률의 규정에 따라 결정된다 할 것임.

③ 「건축법」 제79조제2항에 따라 「게임산업진흥에 관한 법률」에 따른 게임 제작업의 등록 제한을 요청할 수 있는지
 (「건축법」 제79조제2항 등) [11-0027, 2011.2.17.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제79조제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물을 영업소로 하여 게임산업진흥에 관한 법률」 제25조에 따라 게임제작업의 등록을 하려는 경우, - 건축허가권자는 「건축법」 제79조제2항에 따라 해당 등록관청에 게임제작업의 등록을 받아주지 않도록 요청할 수 있는지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축허가권자는 「건축법」 제79조제2항에 따라 해당 등록관청에 <u>게임제작업의 등록을 받아주지 않도록 요청할 수 있음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제79조제2항이 건축법령 위반 건축물에 대한 건축허가권자의 의무이행 확보수단이라는 점 등을 고려하면, 「건축법」 제79조제2항에 따른 영업제한을 영업에 대한 여러 규제 방식 중 하나인 영업에 대한 허가에 한정되도록 규정한 것으로 볼 수는 없고, - 행정관청이 일정한 영업의 허용에 대한 신청에 대하여 그 허용 요건을 심사하는 등 일정한 규제권한을 가지고 있는 경우에 있어서 그 영업의 허용을 제한하는 것을 의미한다 할 것인바, - 행정청에 일정한 사항을 통고만 하면 행정청의 수리행위 등 별다른 조치를 기다릴 필요 없이 영업이 가능한 신고제의 경우를 제외하고는, 허가 이외에 영업에 대한 다른 규제 방식인 면허·인가·등록 등을 제한하는 것도 이에 포함된다고 보는 것이 타당하다 할 것임.

④ 신고하지 아니한 건축물의 용도변경에 대한 이행강제금 부과기준 면적

(「건축법」제19조·제80조 및 「건축법 시행령」 제14조·별표 1 및 별표 15 등)

[11-0016, 2011.2.24.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물대장상 집합건축물이 아닌 건축물의 용도가 2층은 금융업소(근린생활시설군)로 되어 있고, 1층은 전시장(문화 및 집회시설군)으로 되어 있으며 각 층은 각각 약 250㎡ 정도의 면적으로서 합산하는 경우, <ul style="list-style-type: none"> - 500㎡ 이상 되는 상태에서 「건축법」에 따른 신고를 하지 아니하고 1층을 사무소 용도로 변경(주거업무시설군)한 경우, 신고 없이 행한 용도 변경 행위에 대하여 - 이행강제금을 부과할 때 <u>실제 용도변경된 1층 면적만을 기준으로 해야 하는지, 아니면</u> 같은 건축물 내의 사무소라는 용도에 중점을 두어 <u>1층과 2층 면적 모두가 무단 용도변경된 것으로 보아 1층과 2층 면적을 합산하여 부과해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 경우 <u>실제 용도변경된 1층 면적만을 기준으로</u> 해야 함.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 행정관청에 대한 허가 또는 신고의 전제가 되는 ‘용도변경 행위’란 다른 용도로의 유형적인 변경행위뿐만 아니라 다른 용도로 사용하는 행위도 가리킨다는 점을 고려하더라도, <ul style="list-style-type: none"> - 기존에 금융업소로 사용되던 부분에 유형적인 변경은 물론 사용행위의 변경도 없었던 경우까지 「건축법」에서 규제하고자 하는 ‘용도변경 행위’가 있었던 것으로 보기는 어렵다고 할 것이므로, - 불법 용도변경 행위의 시정명령에 따른 이행강제금을 적법하게 사용하고 있던 다른 부분에까지 적용하는 것은 타당하지 않다고 할 것임.

⑤ 건축물대장에 “위반건축물”의 표시 범위

(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조 등)

[13-0333, 2013.8.14.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「주택법」 제42조제2항제4호, 같은 법 시행령 제47조제2항제2호 및 별표 3 제5호에 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지않고 <u>비내력벽을 철거한 경우 건축물의 건축물대장에 “위반건축물”의 표시를 하여야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 그 건축물의 건축물대장에 <u>“위반건축물”의 표시를 하여야 하는 것은 아니라고 할 것임.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제79조제1항 및 제4항에 따르면 허가권자는 건축물이 같은 법 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다고 규정하고 있으며, 건축물대장규칙 제8조제1항에서는 「건축법」 제79조제4항에 따라 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시를 하도록 규정하고 있는바,</p> <p>- 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반된 경우가 아니라 「주택법」에 위반된 경우에는 <u>건축물대장에 “위반건축물”의 표시를 강제할 법적 근거가 없음.</u></p> <p>○ 「주택법」 위반의 경우에도 건축물대장에 “위반건축물”의 표시를 하여야 한다는 의견이 있을 수 있으나,</p> <p>- 「주택법」 제98조제6호 및 제101조제3항제5호에 따르면 허가를 받지 않고 비내력벽을 철거한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고, 신고를 하지 않고 비내력벽을 철거한 경우 5백만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는 등 「주택법」 제94조부터 제102조까지에서 「주택법」 위반에 대한 벌칙규정을 두어 별도의 이행확보수단을 가지고 있는 점 등을 고려하면, 위와 같은 의견은 타당하지 않은 것으로 보임.</p>

⑥ 「건축법」 제79조제1항에서 규정하는 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에 「주차장법」 위반이 포함되는지?
 (「건축법」 제79조 등) [14-0550, 2014.9.30.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제79조제1항에서는 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 건축주등에게 공사의 중지 등 시정명령을 명할 수 있다고 규정하고 있는바, - “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에 같은 법 제12조제1항에 따른 관계 법령인 「주차장법」 제19조 위반이 포함되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」 제79조제1항의 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에는 같은 법 제12조제1항에 따른 관계 법령인 「주차장법」 제19조 위반은 포함되지 않는다고 할 것임.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제79조제1항에서 규정하는 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에 「건축법」 위반만이 포함되는지, 아니면 같은 법 제12조제1항에 따른 관계 법령인 「주차장법」 제19조 위반도 포함되는지에 관한 것이라 하겠음, ○ 먼저, 법률의 본칙에서 관형사 “이”를 붙여 “이 법”이라고 지칭하면 문언적으로 해당 법률 그 자체를 가리키는 것으로 해석되므로 「건축법」 제79조제1항의 “이 법”이란 일단 「건축법」 자체를 가리키는 것으로 볼 수밖에 없는 것이고, 이러한 점은 같은 법 제12조제1항에서 「건축법」 이외의 법률에 대해서는 해당 법률의 제명을 직접 밝히거나 “관계 법령”이라는 표현으로 대신하고 있다는 점에서도 나타난다고 할 것임. ○ 그리고, 「건축법」 제12조제1항에서 규정하는 건축복합민원 일괄협의회는 민원인의 편의를 위하여 복합민원과 관련된 모든 민원서류를 일괄하여 제출하게 하는 절차일 뿐, 이러한 협의회를 개최한다고 하여 다른 법률의 요건이 「건축법」에 따른 요건으로 전환되는 것이 아니므로, 「주차장법」 제19조 위반을 「건축법」 제79조제1항에서 규정하는 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”으로 볼 수는 없을 것임.</p>

⑦ 허가 등을 받지 않고 공동주택을 증축한 경우 「건축법」에 따른 이행 강제금을 부과할 수 있는지(「주택법」 제42조)

[15-0186, 2015.4.30.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「주택법」 제42조제2항에 따른 증축 허가 및 「건축법」에 따른 건축 허가나 신고 없이 공동주택을 증축한 경우, 「주택법」 제98조에 따른 벌금 외에 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 부과할 수 있는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「주택법」 제98조에 따른 벌금 외에 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금을 부과할 수 있음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「주택법」 제42조제6항에서는 증축에 관하여 허가를 받은 경우 같은 법 제17조를 준용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가와 같은 법 제14조에 따른 건축신고가 의제되도록 규정하고 있으므로,</p> <p>– 「주택법」 제42조제2항에 따라 증축허가를 받게 되면 「건축법」에 따라 허가를 받거나 신고를 하지 않아도 그 허가를 받거나 신고를 한 것으로 처리되는 것임.</p> <p>○ 그런데, 이 사안의 경우와 같이 공동주택 증축에 대하여 의제하는 법령인 「주택법」 제42조제2항에 따른 허가를 받지 않았다면, 같은 조 제6항에 따른 인허가 의제의 효과가 발생할 여지가 없고,</p> <p>– 따라서 이러한 경우는 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따른 허가를 받거나 신고를 하지 않은 것이 되므로, 「주택법」 뿐만 아니라 「건축법」 위반에도 해당하게 됨.</p> <p>○ 그렇다면, 이 사안의 경우 행정청은 「주택법」 위반에 대하여 주택법령에 따른 제재처분을 하는 외에 「건축법」 위반에 대해서도 건축법령이 정하는 바에 따라 제재처분을 할 수 있다고 할 것임.</p>

⑧ 무허가 대수선에 대한 이행강제금 산정기준(「건축법 시행령」 별표 15 등)

[16-0088, 2016.6.23.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 일부 층은 근린생활시설이고 나머지 층은 다가구주택인 건축물의 건축주가 그 건축물의 <u>다가구주택에 해당하는 부분의 일부에 대해서 허가를 받지 않고 대수선(경계벽 증설)을 하여</u> 시정명령을 받고 이를 이행하지 않은 경우, - 건축주에 부과하는 <u>이행강제금은 건축물 전체의 면적을 기준으로 산정해야 하는지</u>, 아니면 건축물의 다가구주택에 해당하는 부분 중 <u>무허가 대수선이 이루어진 부분의 면적을 기준으로 산정해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이행강제금은 <u>건축물 전체의 면적을 기준으로 산정</u>해야 함.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표 15에서는 위반행위의 종류에 따라 이행강제금의 부과 범위를 위반행위가 존재하는 부분으로 제한하려는 경우에는 그러한 취지를 명시하여 규정하고 있으므로, - 같은 별표 제1호에서 무허가 대수선이 행해진 건축물에 대해서 이행강제금의 부과 범위를 한정하는 별도의 문구 없이 “시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액”이라고만 규정하고 있는 것은 - 위반행위가 존재하는 부분만이 아니라 건축물 전체에 대해서 그 시가표준액을 기준으로 이행강제금을 산정하라는 의미로 보는 것이 해당 규정의 문언에 충실한 해석이라고 할 것임.

⑨ 시정명령 불이행 건축물에 대한 행위 허가 등의 제한요청 규정의 적용 대상(「건축법」 제79조제2항 등) [16-0663, 2017.1.23.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제79조제2항에 따라 <u>허가권자가 다른 법령에 따른 영업 등의 행위 허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있는 경우에는</u> - 같은 조 제1항에 따른 시정명령을 받은 자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우뿐만 아니라, 같은 조 제1항에 따른 <u>시정명령을 받은 자 외의 제3자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우도 포함되는 것인지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시정명령을 받은 자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우뿐만 아니라, - 같은 조 제1항에 따른 <u>시정명령을 받은 자 외의 제3자가 해당 건축물에서 영업 등을 하기 위해 다른 법령에 따라 행위 허가 등을 신청한 경우도 포함됨.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제79조제2항은 위법 건축물에 대한 조치를 강화하고 시정명령의 실효성을 확보하기 위해 1972.12.30. 일부개정되어 1973.7.1. 시행된 「건축법」 제42조제2항에서 신설된 규정으로(법률 제2434호로 공포·시행된 건축법 일부개정법률안 제안이유 및 주요골자 참조), - 그 당시에도 “건축물을 사용하여 행할 다른 법령에 의한 영업 기타 행위를 허가할 수 없다”고 규정함으로써 해당 건축물을 사용하여 영업 등을 하기 위해 허가 등을 신청한 자이기만 하면 그 자가 「건축법」을 위반하여 시정명령을 받은 자에 해당하는지 여부와 상관없이 해당 허가 등을 할 수 없도록 규정하고 있었고, 그 취지 및 내용 등에 본질적인 변경 없이 일부 표현 등의 수정을 거쳐 현재에 이르게 되었으므로 - 현행 「건축법」 제79조제2항을 해석할 때에도 해당 건축물을 기준으로 다른 법령에 따른 영업 등의 행위 허가 등을 하지 않도록 요청할 수 있는지 여부를 판단하여야 할 것임.

⑩ 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행강제금 부과 방법의 결정

(「건축법」 제80조제1항제1호 등)

[17-0039, 2017.3.20.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축주등이 건축허가 및 사용승인을 받은 다가구주택을 허가나 신고 없이 증축하면서 <u>증축 부분이 아닌 기존 다가구주택의 내력벽 및 가구 간 경계벽까지 해체하고 새로운 내력벽 및 가구 간 경계벽을 증설</u>하여 「건축법」 제79조제1항에 따른 시정명령을 받고 이를 이행하지 않아 허가권자가 다시 정한 이행기한까지 시정명령을 이행하지 않은 경우, <ul style="list-style-type: none"> - 허가권자는 해당 건축물의 전체가 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 것으로 보아 전체 건축물의 면적을 위반면적으로 하여 같은 법 제80조제1항제1호에 따라 이행강제금을 부과하여야 하는지, - <u>아니면 증축된 면적에 대해서는 같은 호에 따라 이행강제금을 부과</u>하고 허가 또는 신고 없이 <u>내력벽과 가구 간 경계벽을 해체 및 증설한 것은 같은 항 제2호에 따라 이행강제금을 부과하여야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허가권자는 <u>증축된 면적에 대해서는 같은 법 제80조제1항제1호에 따라</u> 이행강제금을 부과하고, <ul style="list-style-type: none"> - 허가 또는 신고 없이 <u>내력벽과 가구 간 경계벽을 해체 및 증설한 것에 대해서는 같은 항 제2호에 따라 이행강제금을 부과하여야 함.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허가 또는 신고 없이 건축물을 증축하여 시정명령을 불이행한 경우는 같은 법 제80조제1항제1호에서 규정하고 있는 허가 또는 신고 없이 건축물이 건축된 경우로서 이행강제금은 해당 규정에 따라 위반면적, 즉 허가 또는 신고 없이 증축된 면적을 기준으로 산정된다고 할 것임. ○ 이미 적법하게 건축허가 및 사용승인을 받은 기존 다가구주택 부분에서 이루어진 내력벽 및 가구 간 경계벽의 해체와 증설은 건축물의 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 대수선이라고 할 것이므로 <ul style="list-style-type: none"> - 같은 법 제80조제1항제2호에서 규정하고 있는 같은 항 제1호 외의 위반 건축물로서, 그 건축물에 대한 이행강제금은 같은 항 제2호에 따라 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액으로 산정된다고 할 것임.

⑪ **사용승인 신청 전에 건축면적 및 세대수를 변경한 경우 이행강제금 산정 기준**(「건축법」 제80조제1항제1호 등) [17-0664, 2018.4.16.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축면적이 180㎡ 3세대 다가구주택으로 건축허가를 받았으나, 사용승인 신청전에 건축면적을 30㎡ 만큼 초과하여 건축(건축법 시행령 제12조제3항제1호, 제2호, 제4호, 제5호에 따른 일괄신고 사항에 해당하지 않는 경우로 한정)하면서 <u>건축허가를 받은 부분(180㎡)에 가구 간 경계벽을 증설하여 세대 수를 3세대에서 6세대로 변경한 건축주에게 허가권자가 <u>이행강제금을 부과하려는 경우,</u></u> - 건축법 제80조제1항제1호에 따라 이행강제금을 산정할 때의 위반면적은 <u>당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분인지(30㎡), 아니면 건축물의 전체 면적인지(210㎡)?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제80조제1항제1호에 따라 이행강제금을 산정할 때의 위반면적은 <u>당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분(30㎡)</u>임.
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>건축허가를 받은 건축면적을 초과하여 건축하면서 그러한 변경을 하기 전에 「건축법」 제16조에 따라 건축허가사항의 변경허가를 받거나 변경신고를 하지 않았다면 이는 “허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축”한 경우로서</u> - 같은 법 제79조제1항에 따른 시정명령 대상에 해당하고, 이에 대하여 시정명령을 받은 후 허가권자가 정한 이행기한까지 시정명령을 이행하지 않은 경우 허가권자는 <u>당초 건축허가를 받은 부분보다 초과하여 건축한 부분</u>을 같은 법 제80조제1항제1호에 따른 “<u>위반면적</u>”으로 보아 이행강제금을 산정하여 부과할 수 있다고 할 것임. ○ 다음으로, <u>다가구주택의 가구 간 경계벽의 증설은 「건축법 시행령」 제3조의2제8호에 따른 대수선에 해당하고, 다가구주택의 가구 간 경계벽의 증설은 같은 법 제80조제1항제1호에 따른 “건축”에 해당하지 않는다고 할 것인바,</u> - 가구 간 경계벽을 증설한 부분은 향후 사용승인 시 같은 법 제16조제2항, 같은 법 시행령 제3조의2제8호 및 제12조제3항제3호에 따라 일괄신고 하면 될 사항이므로, 가구 간 경계벽을 증설한 부분을 「건축법」 제80조제1항제1호에 따른 “<u>위반면적</u>”으로 볼 수는 없음.

⑫ 차면시설 설치의무 위반이 시정명령의 대상이 되는지

(「건축법」 제79조제1항 및 시행령 제55조 등)

[18-0323, 2018.11.2.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제55조에 따른 차면시설(遮面施設) 설치 대상 건축물에 대하여 허가권자가 「건축법」 제22조에 따라 <u>사용승인을 한 이후</u> - 건축주가 <u>임의로 차면시설을 철거한 경우</u> 이를 「건축법」 제79조제1항의 “이 법 또는 이 법에 따른 명령” 위반으로 보아 시정명령을 할 수 있는지?
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>차면시설의 철거에 대하여 시정명령을 할 수 있음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제22조제2항제1호에서는 허가권자가 사용승인을 할 때에 “사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지 여부”를 확인하도록 하고 있으므로, - 같은 법 시행령 제55조 등 건축법령을 준수하여 같은 법 제22조에 따른 <u>사용승인을 받은 이후에 임의로 차면시설을 철거한 것은 같은 법 제79조제1항에 따른 “이 법 또는 이 법에 따른 명령”을 위반한 것에 해당한다고 보는 것이 관련 규정체계에 부합하는 해석임.</u> ○ 아울러, 「건축법」 제22조에 따라 건축물의 사용승인을 받은 이후 해당 건축물의 건축주가 「건축법 시행령」 제55조에 따른 차면시설을 철거한 경우에도 시정명령이 불가능한 것으로 본다면 차면시설을 임의로 철거하여도 이를 제재할 수단이 없으므로 해당 규정이 사실상 무력화된다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

⑬ **이행강제금 감경 특례를 중첩적으로 적용할 수 있는지**

(건축법 제80조의2 등)

[18-0466, 2018.11.26.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제80조의2제1항제2호에 따른 감경 요건과 같은 조 제2항에 따른 감경 요건을 동시에 충족하는 건축물의 경우 - 같은 법 시행령 제115조의4제2항의 이행강제금 감경 비율과 같은 조 제3항의 <u>이행강제금 감경 비율을 중첩하여 적용할 수 있는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>이행강제금 감경 비율을 중첩하여 적용할 수 없음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제80조의2제1항 및 같은 조 제2항 중 어느 규정을 적용하여 이행강제금을 감경하더라도 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”이 그 기준이고 각각의 감경 규정을 중첩하여 적용할 수 있다는 명시적인 규정이 없으므로 - 같은 법 제80조에 따른 이행강제금을 기준으로 하여 같은 법 시행령 제115조의4제2항과 제3항에서 정해진 <u>감경 비율 중 어느 하나를 적용하여 이행강제금을 감경할 수 있다고 보는 것이 원칙적으로 이행 강제금을 부과되 예외적으로 감경하고 있는 건축법령의 체계에 부합하는 해석임.</u> ○ 한편 「건축법」 제80조의2제1항제2호 및 같은 조 제2항을 중첩 적용하여 이행강제금을 감경할 수 있다고 본다면 같은 법 제80조의2제1항 본문에 따라 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”에 대해 같은 법 시행령 제115조의4제2항제1호에 따른 감경 비율인 “100분의 50”을 감경하면서, - 추가로 같은 법 제80조의2제2항에 따라 “같은 법 제80조에 따른 이행강제금”을 기준으로 같은 법 시행령 제115조의4제2항제1호에 따른 감경 비율인 “100분의 60” 또는 “100분의 80” 만큼 감경할 수 있고 이를 합하여 적용하면 최대 “100분의 130”의 감경이 가능하게 되어 이행 강제금의 전액 면제를 초과하는 비율로 감경하는 결과를 초래할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

⑭ **사용승인을 받지 않고 사용한 건축물에 대한 이행강제금 산정 기준**

(건축법 제80조제1항제2호 등)

[18-0714, 2019.1.16.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축허가를 받고 건축공사가 완료되었으나 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받지 않은 건축물 일부를 사용하는 경우(건축법 제22조제3항 각 호에 해당하지 아니하는 경우를 전제로 함.)</p> <p>- 같은 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금은 <u>건축물 전체 면적을 기준으로 산정해야 하는지 아니면 사용승인을 받지 않고 사용하는 면적을 기준으로 산정해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 이행강제금은 <u>사용승인을 받아야 하는 건축물 전체 면적을 기준으로 산정</u>해야 함.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축법」 제80조제1항제2호의 위임에 따라 위반내용에 따른 이행강제금의 산정기준을 정하고 있는 「건축법 시행령」 별표 15에서는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 건축물의 경우에는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 “용도변경을 한 부분”의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액을(제1호의2), 유지·관리 상태가 「건축법」 제42조에 따른 기준에 적합하지 않은 건축물의 경우에는,</p> <p>- “위반한 조경의무면적에 해당하는 바닥면적”의 시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액을(제3호) 각각 이행강제금으로 산정하도록 규정하여 이행강제금의 부과 대상을 전체 건축물 중 위반행위가 존재하는 부분으로 한정하고 있는 반면,</p> <p>- <u>사용승인을 받지 않고 사용 중인 건축물에 대해서는 “시가표준액의 100분의 2”에 해당하는 금액이라고 규정하여 그 부과 대상을 한정하고 있지 않음</u>(제2호).</p>

⑮ 부칙에 규정된 “종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금”의 적용범위(「건축법」 법률 제16380호 부칙 제3조)

[19-046, 19-0617, 2019.11.11.]

<p>질의 요지</p>	<p>가). <u>2019년 4월 23일 전에</u> 구 「건축법」 (2019. 4. 23. 법률 제16380호로 일 부개정되어 같은 날 시행되기 전의 것을 말하며, 이하 같음) <u>제79조제1항에 따라 시정명령을 하였으나, 그 시정명령을 이행하지 아니하여 2019년 4월 23일 이후에 이행강제금을 부과하는 경우 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되는지?</u></p> <p>나). <u>2019년 4월 23일 전에</u> 구 「건축법」 제80조제3항에 따른 <u>계고(戒告)를 하고, 2019년 4월 23일 이후에 이행강제금을 부과하는 경우 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>가). 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되지 않음.</p> <p>나). 구 「건축법」의 이행강제금 규정이 적용되지 않음.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>가). 개정 「건축법」 부칙 제3조에서는 “부과되고 있는 이행강제금”으로 표현하고 있으므로 구 「건축법」이 적용되는 대상은 2019년 4월 23일 전에 구 「건축법」 제80조에 따라 이행강제금이 부과된 경우임이 문언상 명백하고, 「건축법」 제79조에 따라 허가권자가 위반 건축물의 건축주등에게 명할 수 있는 시정명령은 의무위반자에게 자발적으로 의무를 이행하도록 명하는 것으로서 의무를 이행하지 않을 경우 그 의무를 강제적으로 이행하도록 하기 위해 이행강제금을 부과하는 것과는 별개의 처분이므로 개정 「건축법」 부칙 제3조에 따른 경과조치를 구 「건축법」에 따라 시정명령을 한 경우까지 확대하여 적용하는 것은 문언에 반하는 해석임.</p> <p>나). 「건축법」 제80조제3항에 따르면 허가권자는 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로써 계고하여야 하는바, 이 때의 계고는 이행강제금 부과를 위한 절차 중 하나로 이행강제금을 부과·징수할 것을 미리 알려주는 동시에 실제 이행강제금이 부과되기 전까지 그 시정명령을 이행하도록 하려는 것으로서 이행강제금의 부과와는 구분되므로 개정 「건축법」 부칙 제3조에 따른 경과조치를 구 「건축법」에 따라 이행강제금을 부과·징수한다고 계고한 경우까지 확대하여 적용하는 것은 문언에 반하는 해석임.</p>

⑩ 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수 제한 여부

(법률 제16380호 「건축법」 부칙 제3조 등)

[20-0149, 2020.6.22]

질의
요지

- 「건축법」이 2019년 4월 23일 법률 제16380호로 개정(이하 “개정 건축법”이라 함)되면서 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 5회의 범위에서 조례로 정할 수 있도록 한 종전의 제80조제5항 단서 부분이 삭제되었는바,
- 개정 건축법 제80조제5항이 시행된 2019년 4월 23일부터 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 지방자치단체의 조례가 개정되어 시행된 날까지의 기간 중에 소규모주택에 대해 최초로 부과된 이행강제금의 경우 총 부과 횟수가 제한되는지?

회답

- 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한되지 않음.

이유
(요약)

- 부칙 제3조에서는 이미 구 건축법 규정에 따라 이행강제금을 부과 받던 대상자의 신뢰를 보호하고자 같은 법 시행 전 종전의 규정에 따라 부과되고 있는 이행강제금에 대해 제80조제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따르도록 경과규정을 두었음.
- 그렇다면 이 사안과 같이 2019년 4월 23일 이후에 최초로 부과된 이행강제금은 개정 건축법 부칙 제3조의 경과규정의 적용 대상에 해당하지 않는 것이 문언상 명백하므로, 이행강제금 부과 처분 당시 시행 중인 개정 건축법 제80조제5항에 따라 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한되지 않음.
- 또한 개정 건축법 제80조제5항에서는 건축물 종류의 제한 없이 “시정 명령이 이행될 때까지” 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 하면서 1년에 2회 이내의 범위에서 부과할 수 있는 이행강제금의 횟수에 대해서만 조례에 위임하고 있을 뿐이므로, 이 사안과 같이 개정 건축법이 시행되었음에도 불구하고 구 건축법 제80조제5항 단서에 따라 소규모주택에 대한 이행강제금의 총 부과 횟수를 제한하던 조례가 개정되지 않은 경우 해당 조례의 규정은 법률의 위임이 없는 사항을 정한 것인바, 이를 근거로 이행강제금의 총 부과 횟수가 제한된다고 볼 수는 없음.

⑰ 「건축법」상 이행강제금의 부과 절차 등(「건축법」 제80조 등)

[20-0590, 20-0026, 20-0027, 2021.2.24]

<p>질의 요지</p>	<p>가). 「건축법」 제80조제1항에 따라 <u>이행강제금을 부과하기 위하여 시정 명령의 이행에 필요한 상당한 기한을 정하여 통보하는 행위(이하 “이행기간의 부여”라 함)에 대해 「행정절차법」 제21조에 따른 사전 통지를 해야 하는지?</u></p> <p>나). 「건축법」 제80조제1항에 따른 <u>이행기간의 부여는 반드시 같은 조 제3항에 따른 계고와 별개의 절차로 해야 하는지?</u></p> <p>다). 「건축법」 제80조제5항에 따라 허가권자가 <u>이행강제금을 재부과하려는 경우</u> 같은 법 제79조제1항에 따른 <u>시정명령을 다시 거쳐야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>가). 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행기간의 부여에 대해 「행정절차법」 제21조에 따른 <u>사전 통지를 하지 않아도 됨.</u></p> <p>나). 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행기간의 부여는 같은 조 제3항에 따른 <u>계고 절차에 포함하여 할 수 있음.</u></p> <p>다). 「건축법」 제79조제1항에 따른 <u>시정명령은 다시 거치지 않아도 됨.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>가). 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행기간의 부여는 같은 법 제79조제1항에 따른 시정명령을 통해 부여된 의무에 대해 일정 기간 내에 이행하지 않으면 이행강제금이 부과될 수 있다는 사실을 통지하는 것에 불과하고, 같은 법 제80조제1항에서 일정 기한까지 이행하도록 한 시정명령은 같은 법 제79조제1항에 따른 시정명령인바, 이행기간의 부여로 인해 새롭게 의무가 부과되는 것으로 볼 수 없음.</p> <p>나). 이행강제금을 부과하기 전에 이행기간의 부여와 계고를 이행하도록 하고 있으나 이행기간의 부여를 반드시 계고와 별도의 절차로 하도록 명시하고 있지는 않음.</p> <p>다). 이행강제금의 부과 전에 이행기간의 부여를 통해 의무를 이행할 수 있는 기회를 제공한 이상 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 때마다 시정명령 절차부터 다시 거쳐야 한다고 볼 수는 없음.(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012두20397 판결례 참조)</p>

⑱ 건축물의 피난시설 등이 법령 등의 기준에 적합하지 않은 경우, 건축주 등에 대해 부과하는 이행강제금의 산정기준(「건축법」 제80조 제1항제2호 및 같은 법 시행령 별표 15 등)

[21-0233, 2021.6.8]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제80조, 같은 법 시행령 제115조의2제2항 및 같은 영 별표 15 제6호에서는 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물의 경우 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다고 규정하고 있는바, ○ 같은 호에 해당하는 건축물에 대한 <u>이행강제금의 산정기준이 되는 “시가표준액”은 그 건축물 전체에 대한 시가표준액을 의미하는지, 아니면 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 부분의 시가표준액을 의미하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 시가표준액은 <u>건축물 전체에 대한 시가표준액을 의미함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하위법령에서 “시가표준액”이라는 용어를 사용하면서 그 의미나 범위를 특별히 한정하고 있지 않으므로, 이 경우의 시가표준액은 법률에서 규정한 “그 건축물에 적용되는 시가표준액”을 의미한다고 보는 것이 건축법령의 체계에 부합하는 해석임. ○ 또한 「건축법 시행령」 별표 15에서는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 용도변경을 한 건축물의 경우에는 “허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 부분의 시가표준액”의 100분의 10에 해당하는 금액을(제1호의2), 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 건축물에 대해서는 “조경의무를 위반한 면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액”의 100분의 10에 해당하는 금액(제3호)을 각각 이행강제금의 금액으로 규정하고 있는 것에 비추어 볼 때, 같은 표 제6호에 해당하는 건축물의 경우 명시적으로 이행강제금의 산정기준을 특정한 부분이나 면적으로 한정하지 않고 “시가표준액”만으로 정하고 있음에도 불구하고 그 의미를 임의로 제한하여 해석할 수는 없다고 할 것임.

⑨ 이행강제금의 금액 가중요건인 상습적 위반의 범위

(「건축법 시행령」 제115조의3제2항제4호 등 관련)

[21-0876, 2022.5.4]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제79조제1항에 따른 시정명령을 받은 건축주 등이 그 <u>시정명령을 이행하지 않아 같은 법 제80조제5항에 따라 그 시정명령이 이행될 때까지 이행강제금을 반복하여 부과받는 경우</u>가 같은 법 시행령 제115조의3제2항제4호에 따른 <u>이행강제금의 금액 가중요건에 해당하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 이 사안의 경우 「건축법 시행령」 제115조의3제2항제4호에 따른 <u>이행강제금의 금액 가중요건에 해당하지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 시정명령의 원인이 되는 위반행위에 대해 시정이 이루어지지 않아 위법상태가 지속됨에 따라 허가권자가 같은 법 제80조제5항에 따라 이행강제금을 반복하여 부과한 경우는 시정명령의 원인이 된 위반행위가 있는 후 <u>추가적인 위반행위가 새로 발생한 경우는 아니므로</u> 같은 법 시행령 제115조의3제2항제4호에 따른 이행강제금의 금액 가중요건에 해당하지 않는다고 할 것임.</p> <p>○ 그리고 「건축법」 제80조제1항에 따른 이행강제금은 시정명령을 이행하지 않고 있는 건축주 등이 일정한 기한까지 시정명령을 이행하지 않을 때에는 일정한 금전적 부담을 과할 뜻을 미리 계고함으로써 의무자에게 심리적 압박을 주어 장래에 그 의무를 이행하게 하려는 행정상 간접적인 강제집행 수단으로서, 같은 조 제5항에서 허가권자가 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 일정 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있도록 규정한 것은 “최초의 시정명령”에 따른 의무이행의 실효성을 확보하기 위한 취지라고 할 것인데, 이와 같은 이행강제금 제도 및 반복 부과 규정을 둔 취지에 비추어 볼 때 이행강제금을 반복하여 부과·징수할 때마다 최초의 시정명령과 다른 시정명령이 있는 것은 아니라고 할 것이므로, 이행강제금을 반복하여 부과·징수했다고 하여 그 때마다 동일인이 새로운 위반행위를 했다고 보기도 어려움.</p>

① **직권에 의한 지번 변경 가능 여부**(「건축물대장의 기재 및 관리에 관한 규칙」 제20조제2항 등) [08-0011, 2008.5.1.]

질의 요지	<p>○ 지적공부를 관리하는 시장·군수는 「지적법」 제3조제2항 및 제26조제1항에 따라 위 도시개발사업이 완료된 지역 내 토지에 대하여 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적 등을 조사·측량하고 토지의 지번과 면적을 결정하여 2007년 9월경 새로운 토지대장을 작성한 후 구토지대장을 폐쇄하였고, 이에 따라 확정된 지번 및 면적이 기재된 신토지대장을 첨부하여 건축물대장 관리기관에 지적정리 통지를 한 경우,</p> <p>가). 건축물대장 관리기관은 <u>건축물 소유자의 신청이 없어도</u> 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제20조제2항에 따라 건축물 대장의 <u>지번을 직권으로 변경할 수 있는지?</u></p> <p>나). <u>구 토지대장 및 신토지대장에 각각 기재된 면적에 차이가 있으나 신토지대장에 기재된 면적이 사실관계에 부합하는 경우</u> 건축물대장 관리기관은 건축물 소유자의 신청이 없어도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제21조제1항에 따라 직권으로 <u>건축물대장의 대지면적을 변경할 수 있는지?</u></p>
회답	<p>가). 건축물대장 관리기관은 건축물 소유자의 신청이 없더라도 <u>직권으로 건축물대장의 지번을 변경할 수 있음.</u></p> <p>나). 구 토지대장에 기재된 대지면적이 측량상의 오차 등에 의해 잘못 기재된 것이고 신토지대장에 기재된 대지면적이 사실관계에 부합되는 것이라면, 건축물대장 관리기관은 건축물 소유자의 신청이 없더라도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제21조제1항에 따라 직권으로 <u>건축물대장의 대지면적을 변경할 수 있음.</u></p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축물대장규칙」 제21조제1항은 건축물대장 관리기관이 건축물대장의 “기재내용에 잘못이 있음”을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정할 수 있도록 하고 있으며, 같은 조 제2항은 건축물 소유자의 정정신청을 할 수 있도록 하고 있는바, 실제 건축물의 대지면적에 부합되지 않게 기재되어 있는 경우라면 건축물대장상의 “기재내용에 잘못이 있음”으로 보아야 할 것이므로 위 규정을 적용할 수 있음.</p>

② 공동주택 공용부분의 평면도를 발급받기 위해 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지(「건축물대장의 기재 및 관리에 관한 규칙」 제11조제3항 등)

[16-0045, 2016.9.21.]

질의
요지

- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항에서는 같은 조 제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대별 평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 건축물 소유자의 배우자와 직계 존·비속 및 그 배우자(제1호) 등 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청하는 경우에 한하여 발급하거나 열람하게 할 수 있다고 규정하고 있는바,
- 공동주택의 구분소유자가 해당 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분에 대한 평면도를 발급받으려는 경우,
 - 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항에 따라 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 하는지?

회답

- 다른 구분소유자의 동의를 얻어야 함.

이유
(요약)

- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항의 개정(건설교통부령 제547호) 취지는 상·하수도 및 도시가스 배관의 인입(引入) 현황을 포함한 도면으로서 건축물의 현황 등에 대한 구체적인 도면에 해당하는 평면도의 발급으로 인해 건축물의 내부가 공개되어 범죄에의 이용 또는 사생활 침해의 우려가 있는 것을 방지하고자 건축물 소유자의 동의를 얻은 경우 등으로 그 발급을 제한하려는 것이라고 할 것인데 (2007.1.16. 건설교통부령 제547호로 전부개정되어 같은 해 2.1. 시행된 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 개정이유서 참조),
- 공동주택의 주민공동시설과 같은 공용부분이라고 하더라도 범죄의 발생이나 사생활 침해의 여지가 없다고 단정하기 어렵다고 할 것이므로,
 - 해당 공용부분 사용자의 안전과 사생활의 보장 등을 위하여 공동주택의 공용부분에 대한 평면도의 발급에 대해서도 다른 구분소유자의 동의를 받아야 한다고 해석하는 것이 위와 같은 해당 규정의 취지에 부합하는 해석이라고 할 것임.

③ 주차전용건축물의 집합건축물대장 중 건축물현황도란에 표기되어 있는 부대시설에 관한 사항은 같은 대장의 용도란에도 반드시 표기해야 하는지 여부

(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조제1항 등 관련)

[21-0773, 2021.11.25.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」(이하 “건축물대장규칙”이라 함) 제5조제1항 및 제4항에 따르면 건축물대장은 건축물마다 작성하고, 건축물대장에는 건축물현황도가 포함되는데, 「주차장법」 제2조제11호에 따른 주차전용건축물(이하 “주차전용건축물”이라 함)에 대한 집합건축물대장의 건축물현황도란에 같은 법 시행규칙 제6조제4항에 따른 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있는 경우, 같은 대장의 용도란에도 해당 사항을 반드시 표기해야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 집합건축물대장의 건축물현황도란에 「주차장법 시행규칙」 제6조제4항에 따른 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있더라도, 같은 <u>대장의 용도란에 해당 사항을 반드시 표기해야 하는 것은 아님.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 건축물대장의 용도란은 건축물이 실제 쓰이는 용도를 기재하는 것으로, 그 기재 내용은 해당 건축물에 대한 구체적인 현황 및 정보 등을 확인하기 위한 자료로서, 건축물대장규칙 제5조제1항에서는 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 별표에 따라 작성한다고 규정하고 있고, 같은 규칙 별표 제2호가목3)가)에서는 집합건축물대장의 작성방법 중 ‘용도’의 작성요령을 ‘층·구조·용도별로 「건축법시행령」 별표 1에 따른 용도를 적고, 괄호 안에 구체적인 명칭을 적을 것’이라고 규정하고 있으므로, <u>건축물대장규칙 별지 제5호서식에 따른 ‘용도’란은 건축법령에서 정하는 바에 따라 작성해야 함.</u></p> <p>○ 또한 이 사안과 같이 건축물대장규칙 제5조제4항 및 별지 제5호서식에 따라 집합건축물대장에 포함된 건축물현황도란에 부대시설에 관한 사항이 표기되어 있다면, <u>건축물현황도를 포함하고 있는 건축물대장을 통하여 건축물의 실제 현황을 확인할 수 있고,</u> 건축행정의 기초자료로서 건축물에 대한 사실을 증명하기 위한 자료로 활용될 수 있으므로, 부대시설에 관한 사항을 반드시 같은 대장의 용도란에 별도로 표기해야 할 필요가 있다고 보기 어려움.</p>

① 광역시장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역을 지정·공고할 수 있는지(「건축법」 제43조 등) [14-0591, 2014.10.14.]

질의 요지	<p>가). 인천광역시장이 「건축법」 제43조제1항제4호에 따라 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역을 지정·공고할 수 있는지?</p> <p>나). 인천광역시 남구청장이 인천광역시 남구, 서구, 부평구에 걸쳐 있는 국가산업단지인 한국수출산업단지(주안) 중 남구에 해당하는 지역에 대해서 「건축법」 제43조제1항제4호에 따라 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역으로 지정·공고할 수 있는지?</p>
회답	<p>가). 인천광역시장은 「건축법」 제43조제1항제4호에 따라 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역을 지정·공고할 수 없다고 할 것임.</p> <p>나). 인천광역시 남구청장은 인천광역시 남구, 서구, 부평구에 걸쳐 있는 국가산업단지인 한국수출산업단지(주안) 중 남구에 해당하는 지역에 대해 「건축법」 제43조제1항제4호에 따라 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역으로 지정·공고할 수 있다고 할 것임.</p>
이유 (요약)	<p>가). 「건축법」 제43조제1항제4호에서 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역을 <u>지정·공고하는 주체를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장으로 정하고 있으므로,</u></p> <p>- 법 문언에 따라 인천광역시장은 같은 호에 따른 지정·공고의 권한이 없다고 할 것임.</p> <p>나). 「건축법」 제43조 및 같은 법 시행령 제27조의2에 따르면 <u>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 도시화의 가능성이 크다고 인정하는 지역에 대해서는 공개공지등을 설치하여야 하는 지역으로 지정·공고할 수 있고,</u> 그 밖에 지정·공고를 위한 다른 요건이나 제한 사항이 규정되어 있지 않으므로,</p> <p>- <u>시장·군수·구청장은 관할 구역 내에서의 같은 법 제43조제4호에 따른 지정·공고 행위에 대한 재량권을 가진다고 할 것임.</u></p>

② 가설건축물이 「국토계획법」 제54조에 따른 건축물에 포함되는지 (「국토계획법」 제54조) [18-0584, 2019.2.8.]	
질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「국토계획법」 제54조에 따라 지구단위계획구역에서 그 지구단위계획에 <u>맞게 건축해야 하는 건축물</u>에 「건축법」 제20조제3항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 축조해야 하는 <u>가설건축물이 포함되는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 이 사안의 경우 <u>가설건축물은 포함되지 않음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가설건축물은 그 구조, 존치기간, 설치목적 등에 있어 건축물과 차이가 있고, 그 속성상 “임시적”인 것이어서 지속적으로 관리가 필요한 건축물이 아니며, 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 건축물의 용도를 갖추지 못하였으므로 건축물과 동일하게 국토계획법 제54조를 적용할 수는 없음. ○ 그러나 국토계획법 제56조에 따른 개발행위허가는 사적인 개발행위가 각종 계획과 상충할 수 있는 문제점을 사전에 예방하고 계획적 개발을 유도하기 위하여 국민이 개별적으로 행위허가를 받아 재산권을 행사할 수 있도록 규정한 것으로, <ul style="list-style-type: none"> - 같은 법 제54조와는 규율 범위가 다른 별개의 제도이므로 같은 법 제54조에 따라 지구단위계획에 적합해야 하는 건축물과 같은 법 제56조에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 건축물은 동일하게 볼 수는 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않음.

③ 「건축법」 제57조의 “건축물이 있는 대지”의 지목의 범위 (「건축법」 제57조 등) [20-0560, 2021.1.22.]	
질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제57조제1항 및 제2항에서 정하고 있는 <u>대지의 분할 제한과 관련하여 “건축물이 있는 대지”</u>는 해당 건축물의 용도에 적합하도록 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」(이하 “공간정보관리법”이라 함)에 따른 <u>지목변경이 이루어진 토지만을 의미하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제57조제1항 및 제2항의 “건축물이 있는 대지”는 건축물의 용도에 적합하도록 <u>지목변경이 이루어진 토지만 의미하는 것은 아님.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제2조제1항에서는 공간정보관리법에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 “대지”라고 정의하고 있을 뿐 특정한 지목의 토지로 한정하고 있지 않으므로, 건축물이 있는 대지의 분할 제한에 대해 규정하고 있는 같은 법 제57조제1항 및 제2항의 “건축물이 있는 대지”는 공간정보관리법에 따라 각 필지로 나눈 토지로서 건축물이 있는 토지를 의미한다고 보아야 할 것이고, 명문의 근거 없이 해당 대지를 건축물의 용도에 적합하도록 지목변경이 이루어진 토지로 한정할 수는 없음. ○ 또한 공간정보관리법 제79조제2항에서는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우 토지소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제65조제2항에서는 같은 법 제79조제2항에 따라 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경되어 토지의 분할을 신청할 때에는 지목변경 신청서를 함께 제출해야 한다고 규정하여, 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 해당 토지의 분할 신청과 지목변경 신청이 동시에 이루어질 수 있도록 규정하고 있는바, 공간정보관리법령에 따르더라도 토지의 분할 신청 시 지목변경이 먼저 이루어질 것을 전제하고 있지 않음.

④ 기존 건축물의 전부를 해체하고 건축물을 다시 축조하면서 높이를 늘리는 행위가 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 개축에 해당하는지 여부(「건축법 시행령」 제2조제3호 등 관련)

[21-0527, 2021.9.29.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제2조제3호에서는 “개축”을 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것으로 정의하고 있는바, - 기존 건축물의 전부를 해체하고 그 대지에 기존 건축물과 연면적 합계는 동일하지만 <u>기존 건축물의 높이를 초과하는 건축물을 다시 축조하는 경우가 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 개축에 해당하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 <u>개축에 해당하지 않음.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특정한 건축 행위가 개축에 해당하기 위해서는 “종전과 같은 규모”가 유지되어야 하는데, 「건축법 시행령」 제2조제2호에서는 “증축”을 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것으로 규정하여 증축 여부의 판단 기준을 제시하고 있는 점에 비추어 볼 때, <u>연면적, 층수 및 높이 모두가 종전과 같거나 그 이하로 유지되어야 “종전과 같은 규모의 범위”라는 기준을 충족하게 된다고 할 것임.</u> ○ 더욱이 「건축법」 제11조제3항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제6조제1항·별표 2에서는 건축허가신청에 필요한 설계도서인 건축계획서에 표시하여야 할 사항으로 건축물의 규모를 건축면적·연면적·층수·높이 등으로 규정하고 있는바, 「건축법 시행령」 제2조제2호 및 제3호와의 규정체계상 건축물의 “규모”는 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 및 높이를 의미한다고 할 것이므로, 종전 건축물의 규모를 구성하는 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이 중 어느 하나를 늘려서 건축물을 다시 축조한다면 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 축조한 것으로 볼 수 없음.

⑤ 「건축법」 제13조제2항에 따른 예치금의 예치 대상에서 제외되는 건축물의 범위(「건축법」 제13조제2항 등 관련)

[21-0618, 2021.11.11.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제13조제2항에서는 허가권자가 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(이하 “예치금”이라 함)을 예치하게 할 수 있도록 하면서 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “건축물분양법”이라 함) 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물의 경우 예치금의 예치 대상에서 제외한다고 규정하고 있을 때, - <u>자본시장법에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결한 건축물이 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설인 경우, 「건축법」 제13조제2항에 따른 예치금의 예치 대상에 해당하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 자본시장법에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결한 건축물이 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설인 경우, 「건축법」 제13조제2항에 따른 <u>예치금의 예치 대상에 해당함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제13조제2항에서는 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 한 건축물과 건축물분양법 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 예치금의 예치 대상에서 제외한다고 규정하고 있는데, 이 경우 <u>건축물분양법의 적용을 받아 분양이 이루어지는 건축물로서 자본시장법에 따른 신탁계약 및 대리사무계약을 체결한 건축물 또는 금융기관 등으로부터 분양보증을 받은 건축물은 건축물분양법 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물로서 예치금의 예치 대상에서 제외되는 것이 문언상 분명하다고 할 것인바, 건축물분양법 제3조제2항제1호에 따라 같은 법의 적용 대상에서 제외되는 「주택법」에 따른 주택이나 복리시설은 자본시장법에 따른 신탁업자와 신탁계약을 체결하였다고 하더라도 건축물분양법 제4조제1항제1호에 따른 신탁계약을 체결한 건축물에 해당한다고 볼 수 없음.</u>

⑥ 공개 공지 설치 의무 대상의 판단 기준이 되는 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”의 산정방법

(「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호 등 관련)

[21-0640, 2021.11.18.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제43조제1항 및 같은 법 시행령 제27조의2제1항제1호에서는 <u>문화 및 집회시설, 종교시설 등으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 함)을 설치해야 한다고 규정하고</u> 있고, 용도별 건축물의 종류를 규정한 같은 영 별표 1 비고 제1호에서는 같은 별표 제3호 및 제4호의 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말함)을 비례 배분한 면적을 합한 면적으로 규정하고 있는바,</p> <p>－ 「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호에 따른 문화 및 집회시설 등으로서 <u>“해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 포함해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호에 따른 문화 및 집회시설 등으로서 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 <u>부설 주차장의 면적을 포함해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호에서는 문화 및 집회시설, 종교시설 및 판매시설 등으로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물에 공개공지등을 설치해야 한다고 규정하면서, “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 부설 주차장의 면적을 제외하는지 여부에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않은데, 같은 영 제2조제13호에서는 “부속용도”를 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로 정의하면서 같은 호 나목에서 주차 용도를 부속용도의 하나로 규정하고 있는바, 부속용도는 주된 용도에 부수되는 개념으로서 별도의 용도를 구성하지 않고 주된 용도를 따르는 것이므로, 같은 영에서의 “용도”는 그 의미를 한정하는 특별한 규정이 없는 한, 주차 등 부속용도를 포함하는 의미로 보는 것이 원칙이라고 할 것임.</p>

⑦ 기존 건축물의 일부를 해체하고 건축물을 다시 축조하면서 동(棟)수를 늘리는 행위가 개축에 해당하는지

(「건축법 시행령」 제2조제3호 등 관련)

[21-0681, 2022.1.19.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제3호에서는 “개축”을 기존 건축물의 전부 또는 일부를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다고 정의하고 있는바, <u>기존 건축물의 일부를 해체하고 그 대지에 연면적 합계는 종전 범위 내로 유지하면서 종전의 동(棟)수를 초과하여 건축물을 축조하는 경우가 같은 호에 따른 개축에 해당하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 <u>개축에 해당하지 않음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제2조제2호 및 제3호에서 규정한 “기존 건축물”은 하나의 건축물을 의미하는 것으로 <u>대지 내 여러 건축물이 있는 경우라면 그 각각의 건축물을 기준으로 그 규모의 변경 여부를 판단해야 할 것인바,</u> 개축은 개별 건축물 단위로 기존에 존재하던 건축물과 같은 규모, 즉 건축면적, 연면적, 층수 및 높이가 늘어나지 않는 범위에서 건축물의 축조가 이루어지는 것으로서, 이 사안과 같이 기존 건축물과 같은 대지에서 동수를 늘려 건축물을 축조하는 것은 <u>대지에 종전에는 존재하지 않던 건축물을 새로 축조하는 것이므로,</u> 이러한 경우가 <u>개축의 개념에 포함된다고 볼 수는 없음.</u></p> <p>○ 따라서 기존 건축물의 일부를 해체하고 그 대지에 연면적 합계를 종전 범위 내로 유지하면서 종전의 동수를 초과하여 건축물을 축조하는 경우는 「건축법 시행령」 제2조제3호에 따른 개축에 해당하지 않는다고 보아야 함.</p>

⑧ 대지의 공지 기준이 적용되는 판매시설의 범위

(「건축법」 제58조 등 관련)

[21-0917, 2022.6.10.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 2 제1호다목에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설”은 건축물 전체가 판매시설인 경우로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우로 한정되는지, 아니면 여러 용도가 복합된 건축물로서 그 건축물에 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설이 있는 경우를 포함하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 2 제1호다목에 따른 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설”에는 <u>여러 용도가 복합된 건축물로서 그 건축물에 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설이 있는 경우도 포함됨.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 2 제1호다목에서는 건축선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄워야 하는 거리의 기준을 적용받는 대상 건축물을 “해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 “판매시설”이라고 규정하고 있을 뿐, <u>대상 건축물 전체를 판매시설의 단일한 용도로 제한하고 있지 않음.</u></p> <p>○ 그리고 「건축법」 제58조에서 건축물을 건축하는 경우 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 일정 거리 이상을 띄우도록 하여 대지 안의 공지를 확보하도록 한 취지는, 대지 내 채광·통풍을 원활하게 하고 개방감을 확보하여 쾌적한 도시 및 주거환경을 조성하고, 피난 및 소화 활동에 필요한 최소한의 공지 확보를 통해 건축물의 안전을 향상시키며 도로의 기능을 보호하기 위한 것으로, 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 대규모 판매시설이 있는 건축물은 구매수요가 있는 다수가 이용하는 시설로서, 해당 건축물의 안전 향상 등을 위해 대지 안의 공지를 확보해야 할 필요성은 건축물 전체의 용도가 판매시설로서 그 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 경우뿐만 아니라 여러 용도가 복합되어 있는 건축물의 일부 용도가 판매시설로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 경우에도 다르지 않다고 할 것임.</p>

① 외벽에 설치되는 창호가 건축물의 외벽에 포함되는지

(「건축법」 제52조제2항 등)

[15-0710, 2016.3.15.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제52조제2항에서는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하여야 하고, 마감재료의 기준은 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있는바, - <u>건축물의 외벽에 설치되는 창호가 「건축법」 제52조제2항에 따른 건축물의 외벽에 포함되는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물의 외벽에 설치되는 창호는 「건축법」 제52조제2항에 따른 <u>건축물 외벽에 포함되지 않음.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제52조제2항의 입법 연혁을 살펴보면, 2009.12.29.일 법률 제 9858호로 「건축법」이 일부개정되면서 신설된 해당 규정은 최초 발의(의안번호 제1804504호 건축법 일부개정법률안, 발의자 강창일 의원 등 11인)될 때에는 “건축물의 외부 마감재료”라고 규정되어 있었으나, 해당 법률안에 대한 소관 상임위원회의 심사 과정에서 “대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료”로 수정되었음. - 이는 외부 마감재료에 대한 사용제한 규정이 처음으로 도입되는 점을 감안하여 그 적용대상과 대상별 사용재료에 대해서 보다 구체적으로 검토한 후 그 범위와 내용을 대통령령으로 반영할 수 있도록 하려는 취지인바(2009년 12월 29일 법률 제9858호로 개정된 「건축법」 국회심사보고서 참조), 이와 같이 건축물의 외부 전체가 아니라 외벽으로 대상을 한정된 입법 경위에 비추어 보더라도, 외벽에는 창호가 포함되지 않는다고 할 것임, ○ 한편 「건축법」 제51조제3항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제23조제2항에서는 방화지구 내 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창문등으로서 연소할 우려가 있는 부분에는 방화문 등 방화설비를 하도록 규정하고 있으므로, - 창호가 외벽에 포함된다는 의견이 있을 수 있으나 위 규정은 창호가 외벽에 포함된다는 의미가 아니라 인접 건물로 화재가 확산되는 것을 방지하기 위하여 방화문 등 별도의 방화설비를 하도록 규정한 것이므로, 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것임.

② 대피공간을 설치하기 위해 방화구획에 사용하는 방화문의 설치 기준

(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조제2항제1호 등)

[17-0542, 2018.5.26.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제46조제4항제2호 및 같은 조 제6항제1호에 따라 <u>대피공간을 설치하기 위한 방화구획에 사용하는 방화문은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조제2 항제1호에 따라 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 자동적으로 닫히는 구조로 설치해야 하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제46조제4항제2호 및 같은 조 제6항제1호에 따라 대피공간을 설치하기 위한 방화구획에 사용하는 방화문은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조제2 항제1호에 따라 <u>언제나 닫힌 상태를 유지하거나 자동적으로 닫히는 구조로 설치해야 함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제46조제1항에 따르면 “방화구획”이란 내화구조로 된 바닥·벽 및 “갑종 방화문으로 구획”하는 것을 의미하고, 방화구조기준 제26조에 따르면 갑종 방화문은 같은 기준 제26조제1호에 따른 기준에 적합한 방화문을 의미하며, 「건축법 시행령」 제46조제4항제2호 및 같은 조 제6항제1호에 따른 대피공간을 설치하기 위한 방화구획에 사용하는 방화문은 “「건축법 시행령」 제46조에 따른 방화구획으로 사용하는 방화구조기준 제26조제1호의 기준을 충족하는 갑종 방화문”이라고 할 것임.</p> <p>○ 그리고, 방화구조기준 제14조제2항제1호에 따르면 「건축법 시행령」 제46조에 따른 방화구획으로 사용하는 방화구조기준 제26조에 따른 갑종 방화문은 그 방화문이 대피공간인 방화구획에 설치하기 위한 것인지 여부와 상관없이 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기, 온도, 불꽃 등을 가장 신속하게 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 설치해야 한다고 할 것인바,</p> <p>－ 「건축법 시행령」 제46조제4항제2호 및 같은 조 제6항제1호에 따른 대피공간을 설치하기 위한 방화구획에 사용하는 방화문은 방화구조기준 제14조제2항제1호에 따라 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 자동적으로 닫히는 구조로 설치해야 한다고 보아야 할 것임.</p>

③ 아파트 대피공간의 바닥면적 계산 방법(「건축법 시행령」 제46조제4항 관련)

[19-0050, 2019.5.14]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제84조 및 같은 법 시행령 제119조제1항제3호에서는 건축물의 바닥면적 산정방법을 규정하고 있는데, 같은 영 제46조제4항제3호에 따라 <u>아파트의 발코니에 설치한 대피공간의 바닥면적을 산정할 때 같은 영 제119조제1항제3호나목에 따른 바닥면적 산정방법을 적용해야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호나목에 따른 바닥면적 산정방법이 적용되지 않음.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따른 건축물의 “바닥면적”은 건축신고의 대상을 정하거나(「건축법」 제14조제1항제1호) 건축물의 용도를 구별(「건축법 시행령」 별표 1)하는 등 건축행정에서 중요한 기준이 되는 것으로 같은 영 제119조제1항제3호나목은 반 내부, 반 외부의 공간이면서 동시에 주택의 내부공간으로 편입될 수 있는 중립적인 공간인 발코니(노대)의 특성을 고려하여 건축물의 “바닥면적”에 발코니(노대)를 산입하는 방법에 대하여 별도로 규정한 것이고, 같은 영 제46조제4항제3호는 아파트 입주자의 안전을 확보하기 위해 설치해야 할 대피공간으로 구획된 내부 바닥면적의 기준을 규정한 것으로 두 규정은 입법취지와 목적을 달리하는 규정임. ○ 「건축법 시행령」 제46조제4항제3호에 따라 아파트의 발코니에 설치한 “대피공간의 바닥면적”은 실제로 대피공간으로 활용할 수 있는 구획된 내부 공간의 바닥을 기준으로 산정해야 하고, 같은 영 제119조제1항제3호나목은 적용되지 않는다고 보는 것이 타당함.

④ 층수가 16층 이상이고 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 공동주택의 15층 이하의 층의 직통계단 설치 기준

(「건축법 시행령」 제34조제1항)

[19-0443, 2019.11.21.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제34조제1항 단서에 따라 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 층수가 16층 이상인 공동주택의 피난층 외의 층에 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, <u>15층 이하의 층에서는 거실의 각 부분으로부터 가장 가까운 거리에 있는 직통계단에 이르는 보행거리가 50미터 이하가 되도록 설치하면 되는지 아니면 40미터 이하가 되도록 설치해야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>50미터 이하가 되도록 설치하면 됨.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제34조제1항 단서의 괄호 부분에서 보행거리가 40미터 이하가 되도록 직통계단을 설치하게 한 것은 16층 이상의 공동주택에서 15층 이하의 층과 16층 이상의 층에 동일하게 적용하기 위한 것으로 보는 것은 타당하지 않으며, 16층 이상의 층의 경우에는 어린이와 노약자를 비롯한 다수의 주민들이 화재 등 재난 발생 시 대피 시간을 단축하기 위해 보행거리가 40미터 이하가 되도록 직통계단 설치 기준을 다시 강화한 것으로 보아야 함. ○ 피난계단의 설치에 대해 규정하고 있는 「건축법 시행령」 제35조제1항에서는 직통계단을 피난계단이나 특별피난계단으로 설치해야 하는 5층 이상 또는 지하 2층 이하의 층이라도(본문) 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로서 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이하인 경우 등에는 직통계단을 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 않아도 된다고 예외를 인정(단서 및 각 호)하고 있음에도 불구하고, - 같은 조 제2항에서는 공동주택의 16층 이상의 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외함) 또는 지하 3층 이하의 층(바닥면적이 400제곱미터 미만인 층은 제외함)에 설치하는 직통계단은 특별피난계단으로 설치하도록 하여 공동주택의 16층 이상의 층에 대한 피난계단의 설치 기준을 달리 규정하고 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

⑤ 의무적으로 설치하는 직통계단 외에 추가로 설치하는 직통계단을 피난계단 등으로 설치해야 하는지 여부

(「건축법 시행령」 제35조제1항 등)

[20-0035, 2020. 4. 27.]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 <u>의무적으로 설치해야 하는 직통계단</u>(「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 구조, 용도 및 규모에 따라 반드시 설치해야 하는 최소한의 직통계단을 말함.) <u>외에 추가로 설치하는 직통계단에 대해서도 같은 영 제35조제1항 본문을 적용하여 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>추가로 설치하는 직통계단에 대해서도 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 함.</u>
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제34조제1항에서는 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 「건축법 시행령」 제34조제3항과 제4항에 따른 피난안전구역에 말하며, 이하 같음.) 외의 층에 대해 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함함) 설치 의무를, 같은 조 제2항에서는 피난층 외의 층이 일정 용도와 규모 등에 해당하는 경우에 대해 직통계단을 2개소 이상 설치할 의무를 각각 규정하고 있음. ○ 한편 「건축법 시행령」 제35조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 “5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단”은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 한다고 규정하여, 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 하는 대상을 같은 영 제34조제1항 및 제2항에 따라 의무적으로 설치해야 하는 직통계단으로 제한하고 있지 않음. ○ 만약 「건축법 시행령」 제34조제1항 및 제2항에 따라 의무적으로 설치해야 하는 직통계단 외에 추가로 설치하는 직통계단에 대해서는 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하지 않아도 된다고 한다면, 같은 영 제35조제1항 또는 제2항에 해당하는 층에서 피난계단 또는 특별피난계단이 아닌 직통계단을 이용하여 대피하는 사람들의 안전을 담보하기 어렵게 된다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 함.

⑥ 건축물 대수선의 범위와 관련하여 “건축물의 외벽에 사용하는 마감재료”는 “방화에 지장이 없는 재료”이어야 하는지 여부

(「건축법 시행령」 제3조의2제9호 등)

[20-0100, 2020.5.4.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제3조의2제9호에 따라 <u>대수선의 대상이 되는지 여부를 판단할 때, “「건축법」 제52조제2항에 따른 마감재료”</u>에는 “<u>대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료</u>” 중 “<u>방화에 지장이 없는 재료</u>”만 포함되는지, 아니면 “<u>방화에 지장이 없는 재료</u>”가 아닌 마감재료도 포함되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제3조의2제9호에 따라 대수선의 대상이 되는지 여부를 판단할 때, “「건축법」 제52조제2항에 따른 마감재료”에는 “<u>대통령령으로 정하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료</u>” 중 “<u>방화에 지장이 없는 재료</u>”만 포함됨.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 우선 「건축법 시행령」 제3조의2제9호의 괄호규정은 “건축물” 또는 “외벽”이라는 단어의 뒤가 아니라 “마감재료” 뒤에 위치하고 있고, 해당 괄호규정 안에서도 “~~에 따른 마감재료”라고 명시하고 있는바, 이는 해당 괄호규정의 내용을 “건축물” 또는 “외벽”에 대해 적용하려는 것이 아니라 “마감재료”에 대해 적용하려는 것이므로 해당 규정에 따른 대수선에 해당하기 위해서는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료가 「건축법」 제52조제2항에서 규정한 바와 같이 방화에 지장이 없는 재료여야 한다고 보는 것이 문언에 부합하는 해석임.</p> <p>○ 그리고 「건축법 시행령」 제3조의2제9호는 불연·준불연 또는 난연성 자재의 사용이 의무화된 건축물의 외벽 마감재료를 임의로 해체하거나 변경하는 경우 화재 시 불길이 급속히 확산되는 등 피난 안전에 문제가 있으므로 이러한 건축물의 외벽 마감재료를 증설 또는 해체하는 등의 행위를 대수선의 범위에 포함하여 규율하려는 취지에서 「건축법 시행령」이 2014년 11월 28일 대통령령 제25786호로 개정되면서 신설된 규정임.</p>

⑦ 「건축법 시행령」 제34조제2항에 따라 직통계단을 2개소 이상 설치해야 하는 범위(「건축법 시행령」 제34조제2항 등)

[20-0472, 2020.11.19]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 건축물의 일부 층이 「건축법 시행령」 제34조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하면 되는지, 아니면 해당 건축물 전체에 대해 직통계단을 2개소 이상 설치해야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 건축물의 일부 층이 「건축법 시행령」 제34조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하면 됨.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제34조제1항에서는 건축물의 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치해야 한다고 규정하여 직통계단은 “피난층 외의 층에서 피난층 또는 지상으로 통하는 계단”을 의미하는 것임을 분명히 하고 있으므로, 같은 조 제2항에 따라 2개소 이상 설치해야 하는 직통계단 또한 직통계단을 설치하는 층을 기준으로 피난층 또는 지상으로 통하도록 설치하면 되는 것이고, 건축물의 최상층을 기준으로 피난층 또는 지상으로 통하도록 설치해야 하는 것은 아니라고 보아야 함.</p> <p>○ 그리고 건축물에서 직통계단은 벽이나 복도 등의 장애물 없이 건축물의 아래·위층을 수직으로 관통하여 연결함으로써 피난층이 아닌 층에서 피난층이나 지상까지 신속하게 대피할 수 있도록 하는 계단이나 경사로를 말하는 것으로, 화재·지진 등 급히 대피해야 하는 재난이 발생하는 경우 사람들이 신속하게 안전한 피난층이나 건축물 밖으로 대피할 수 있도록 건축물에 설치하는 피난시설의 일종인바, 「건축법 시행령」 제34조제2항에서 직통계단을 2개소 이상 설치해야 한다고 규정한 것은 공연장 등과 같이 재난 시 동시에 피난해야 하는 사람들의 수가 많거나 해당 층의 면적이 넓어 한 개소의 직통계단만으로는 신속한 대피가 어려울 수 있기 때문임.</p>

⑧ 「건축법」 제64조제3항에 따른 피난용승강기 설치 대상에 「주택법」에 따라 건설·공급하는 공동주택이 포함되는지 여부

(「건축법」제64조제3항 등)

[20-0604, 2021.2.9]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택법」 제15조에 따른 <u>주택건설사업계획 승인을 받아 건설하는 10층 이상인 공동주택이 「건축법」 제2조제1항제19호에 따른 고층건축물에 해당하는 경우, 「건축법」 제64조제3항에 따라 해당 공동주택에 피난용승강기를 설치해야 하는지?</u>
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제64조제3항에 따라 해당 공동주택에 피난용승강기를 설치해야 함.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제8조제3항에서는 주택의 건설기준, 부대시설·복리시설의 설치기준에 관하여 같은 영에서 규정한 사항 외에는 「건축법」 등이 정하는 바에 따른다고 규정하고 있음. ○ 그런데 「건축법」 제64조에서는 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물의 건축에 대해 승강기 설치 의무를 부과하면서(제1항) 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 비상용승강기를 추가로 설치하도록 하고(제2항), 층수가 30층 이상이거나 높이가 120미터 이상인 고층건축물(이하 “고층건축물”이라 함)에 설치하는 승용승강기 중 1대 이상은 피난용승강기로 설치하도록 규정하여(제3항), 고층건축물을 대상으로 비상용승강기와 피난용승강기를 구분하여 피난용승강기를 별도로 설치하도록 기준을 정하고 있는 한편, <ul style="list-style-type: none"> - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제15조에서는 6층 이상인 공동주택에 대해 승용승강기 설치 의무를 부과하면서(제1항), 10층 이상인 공동주택에는 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 해야 한다고 규정하고 있을 뿐(제2항), 피난용승강기 설치에 대해서는 별도의 기준을 정하지 않고 있음. ○ 「건축법」 제64조제3항의 피난용승강기 설치에 관한 규정은 주택법령에서 규정하지 않은 일반적인 건축 기준으로 보는 것이 타당한바, 「건축법」 제64조제3항이 적용되는 고층건축물의 범위에서 「주택법」 제15조에 따라 사업계획 승인을 받아 건설하는 공동주택을 제외하는 규정을 두고 있지 않는 한 공동주택에 대해서도 적용된다고 보아야 함.

⑨ 「건축법 시행령」 제34조제4항 단서에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, 피난안전구역의 설치가 금지되는지 여부(「건축법 시행령」 제34조제4항 단서 등)

[21-0267, 2021.6.8]

질의
요지

- 「건축법 시행령」 제34조제4항 본문에서는 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다고 규정하면서, 같은 항 단서에서는 “국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다”라고 규정하고 있는바,
- 준초고층 건축물에 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우, 해당 건축물에 피난안전구역을 설치할 수 없는지?

회답

- 준초고층 건축물에 피난안전구역을 설치할 수 있음.

이유
(요약)

- 「건축법」 제50조의2제1항 및 그 위임에 따른 같은 법 시행령 제34조제4항에서는 고층건축물의 피난 및 안전관리를 위하여 준초고층 건축물에 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 설치하도록 하면서, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있는바,
- 법령의 문언상 위 규정은 준초고층 건축물에 국토교통부령으로 정하는 일정한 기준을 충족하여 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치한 경우에는 예외적으로 피난안전구역 설치의무가 면제된다는 의미일 뿐, 피난안전구역 설치를 금지하는 새로운 의무를 부과하는 의미로 해석하기는 어려움.

⑩ 건축물에서 내화구조로 해야 하는 부분의 범위

(「건축법」 제50조제1항 등 관련)

[21-0478, 2021.9.14]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(이하 “건축물방화구조규칙”이라 함) 제3조제5호다목에서는 바닥으로부터 그 아랫부분까지의 높이가 4미터 이상인 철골조의 지붕틀로서 바로 아래에 반자가 없거나 불연재료로 된 반자가 있는 경우 내화구조를 갖춘 것으로 규정하고 있는바, - <u>바닥으로부터 그 아랫부분까지의 높이가 4미터 이상인 철골조의 지붕틀로서 바로 아래에 반자가 없거나 불연재료로 된 반자가 있는 지붕틀에 설치하는 지붕의 경우에도 「건축법」 제50조제1항 및 건축물방화구조규칙 제3조에 따른 내화구조로 해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지붕의 경우 「건축법」 제50조제1항 및 건축물방화구조규칙 제3조에 따른 <u>내화구조로 해야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제2조제1항제7호에서는 “주요구조부”를 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)으로 정의하고 있고, 같은 법 제50조제1항 본문에서는 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물은 주요구조부와 지붕을 내화구조로 해야 한다고 규정하면서, 같은 항 단서 및 같은 법 시행령 제56조제2항에서는 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있다고 규정하고 있는바, 법령의 문언상 <u>막구조의 건축물이 아닌 건축물이라면 내력벽, 기둥, 바닥, 보 및 지붕틀 등 각각의 주요구조부와 지붕 모두를 내화구조로 해야 한다는 점이 분명함.</u> ○ 그리고 「건축법 시행령」 제2조제7호에서는 내화구조(耐火構造)를 화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조로서 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 구조라고 정의하고 있고, 이에 따라 내화구조의 구체적인 기준을 정하고 있는 건축물방화구조규칙 제3조 각 호에서는 주요구조부 중 보(지붕틀을 포함함, 제5호)와 지붕(제6호)이 내화구조에 해당하는 경우를 구분하여 규정하고 있으며, 「건축법」 제50조제1항에서는 문화 및 집회시설, 의료시설, 공동주택 등의 건축물은 주요구조부와 지붕 모두를 내화구조로 해야 한다고 규정하고 있는바, 이 사안과 같이 지붕틀이 건축물방화구조규칙 제3조제5호다목에 해당하는 내화구조를 갖추었다고 하여 지붕틀과 별개의 구조물인 지붕을 내화구조로 하지 않아도 된다고 볼 수 있는 근거는 없음.

⑪ 용도변경 허가 신청의 경우에도 강화된 건축기준이 적용되는지 여부(「건축법」 제52조제4항 등 관련)

[21-0538, 21-0586, 21-0735, 2021.12.29]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 2020년 12월 22일 법률 제17733호로 일부개정되어 2021년 6월 23일 시행된 「건축법」 제52조제4항에서는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 외벽에 설치하는 창호(窓戶)는 방화에 지장이 없도록 인접 대지와 이격거리를 고려하여 방화성능 등이 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다고 규정하면서, 같은 법 부칙 제3조에서는 같은 법 제52조제4항은 같은 법 시행 후 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있고, 같은 항의 위임에 따라 같은 법 시행령(2021년 5월 4일 대통령령 제31668호로 일부개정되어 2021년 6월 23일에 시행된 것을 말하며, 이하 같음) 제61조제3항에서는 방화성능을 갖춘 창호를 설치해야 하는 건축물을 같은 조 제2항 각 호의 건축물로 규정하면서 같은 영 부칙 제2조제1호에서 해당 규정은 2021년 6월 23일 이후 건축허가의 신청, 건축신고 또는 용도변경 허가의 신청을 하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있으며,</p> <p>－ 「건축법」 제52조제4항의 위임에 따라 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」(2021년 7월 5일 국토교통부령 제868호로 일부개정되어 같은 날 시행된 것을 말하며, 이하 “건축물방화구조규칙”이라 함) 제24조제9항에서는 건축물 외벽에 설치하는 창호의 방화성능 기준을 구체적으로 규정하면서 같은 규칙 부칙 제2조에서는 해당 규정은 같은 규칙의 시행일인 2021년 7월 5일 이후 건축허가의 신청, 건축신고 또는 용도변경 허가를 신청하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는바,</p> <p>－ 2021년 6월 23일 전에 건축허가를 받거나 건축신고를 한 경우로서 2021년 7월 5일 이후에 용도변경 허가를 신청하는 경우, 「건축법」 제52조제4항, 같은 법 시행령 제61조제3항 및 건축물방화구조규칙 제24조제9항의 개정규정이 적용되는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법」 제52조제4항, 같은 법 시행령 제61조제3항 및 건축물방화구조규칙 제24조제9항의 개정규정이 적용됨.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ <u>개정규정 시행 이후에 건축허가나 건축신고가 아닌 용도변경을 하는 경우에는 「건축법」 제19조에 따라 같은 법 제52조가 준용되므로, 해당 부칙에서 용도변경에 대하여 규정하고 있지 않다고 하더라도 이를 근거로 용도변경되는 건축물에 대하여 개정된 규정의 적용이 배제된다고 보기는 어려움.</u></p>

① 건축신고로 건축하는 건축물은 구조 안전의 확인을 해야 하는지 여부
 (「건축법」 제48조제2항 등) [18-0049, 2018.3.26.]

질의 요지	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 <u>단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택을 「건축법」 제14조제1항에 따라 건축신고를 통해 건축하는 경우, 같은 법 제48조제2항에 따라 구조 안전의 확인을 해야 하는지?</u></p>
회답	<p>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 및 같은 표 제2호의 공동주택을 「건축법」 제14조제1항에 따라 건축신고를 통해 건축하는 경우, 같은 법 제48조제2항에 따라 구조 안전의 확인을 해야 함.</p>
이유 (요약)	<p>○ 「건축법」 제14조제1항은 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 원칙적으로 같은 법 제11조에 따른 허가를 받아야 하나, 소규모의 건축이나 대수선의 경우에는 신고라는 보다 간략한 절차를 거치면 같은 법 제11조에 따른 허가를 받은 것으로 보아 해당 건축행위를 허용하려는 취지인 반면, 「건축법」 제48조제2항은 건축물의 규모에 관계없이 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 건축물의 구조 안전을 확인하도록 하여 건축물 사용자의 안전을 보장하기 위한 취지의 규정인바,</p> <p>－ 「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 통하여 건축허가를 받은 것으로 보는 건축물은 명문의 규정이 없는 한 같은 법 제48조제2항에 따른 구조 안전의 확인 대상 건축물의 범위인 “같은 법 제11조제1항에 따른 건축물”에 해당하지 않는 것으로 보기는 어렵다고 할 것임.(법제처 2013. 12. 11. 회신 13-0458 해석례 참조).</p>

② 목구조인 단독주택을 건축하려는 경우 「건축법 시행령」 제32조제2항에 따라 구조 안전의 확인 서류를 제출해야 하는지
 (「건축법 시행령」 제32조제2항 등) [20-0707, 2021.1.22]

질의 요지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 목(木)구조인 단독주택을 「건축법」 제11조제1항에 따라 건축하려는 경우, 해당 단독주택의 건축주는 같은 법 시행령 제32조제2항제9호에 따라 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 하는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법」 제11조제1항에 따라 목구조인 단독주택을 건축하려는 건축주는 같은 법 시행령 제32조제2항제9호에 따라 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 함.
이유 (요약)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 제32조제2항제1호 및 제2호에서는 단독주택이 아닌 건축물의 경우 층수가 2층 이상이거나 연면적이 200제곱미터 이상인 건축물은 구조 안전의 확인 서류를 제출하도록 하면서 목구조 건축물에 대해서는 기준을 완화하고 있지만, 같은 항 제9호에서는 단독주택 및 공동주택의 경우 규모나 구조 등 기준을 달리 정하고 있지 않으므로 같은 영 별표 1 제1호의 단독주택이라면 목구조인지 여부와 상관없이 구조 안전의 확인 서류를 제출해야 하는 대상에 해당한다고 보아야 함. ○ 또한 「건축법 시행령」 제32조제2항제9호는 국내외에서 발생하는 잦은 지진에 대한 전문가 진단 등을 고려하여 신규로 건축하는 모든 주택을 내진설계 의무대상에 포함하기 위해 신설된 규정인바, 단독주택을 건축하는 경우에는 해당 주택이 목구조라고 하더라도 건축주는 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 이를 허가권자에게 제출해야 한다고 보는 것이 규정 취지에도 부합하는 해석임.

③ 「건축법」 제67조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3제1항 또는 제5항에 따른 협력 대상 관계전문기술자의 범위
(「건축법」 제67조제1항 등)

[21-0427, 21-0530, 2021.11.11.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 엔지니어링사업자가 기술인력으로 건축구조기술사를 보유한 경우, 그 보유 인력인 건축구조기술사를 통해 「건축법」 제67조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3제1항·제5항에 따라 협력 업무를 수행하는 것이 가능한지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 엔지니어링사업자가 기술인력으로 건축구조기술사를 보유한 경우, 그 보유 인력인 건축구조기술사를 통해 「건축법」 제67조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제91조의3제1항·제5항에 따라 <u>협력 업무를 수행할 수 있음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제67조제1항제3호에서는 건축물의 구조상 안전 등을 위한 설계 및 공사감리를 할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 협력을 받아야 하는 관계전문기술자의 자격요건 중 하나로 엔지니어링사업자를 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제91조의3에서는 6층 이상인 건축물, 특수구조 건축물 등의 설계자가 건축물에 대한 구조의 안전을 확인하는 경우(제1항)와 특수구조 건축물 및 고층건축물의 공사감리자가 일정한 공정에 다다를 때(제5항) “건축구조기술사”의 협력을 받아야 한다고 규정하고 있는데, 설계자 또는 공사감리자가 협력을 받아야 하는 건축구조기술사의 범위를 같은 법 제67조제1항 각 호의 어느 하나의 자격 중 특정 자격을 갖춘 자로 한정하고 있지 않으므로, 엔지니어링사업자이면서 건축구조기술사인 자는 「건축법 시행령」 제91조의3제1항 및 제5항에 따라 설계자 또는 공사감리자가 협력을 받아야 하는 건축구조기술사에 해당한다고 할 수 있음.</p>

① 건축물의 용도가 복합된 경우 승강기 설치기준

(건축법 제64조제1항 등)

[18-0486, 2018.11.8.]

질의
요지

- 연면적 2,000㎡ 이상이고 전체 층수가 6층 이상이며 그 중 1층부터 3층까지는 주택 외의 시설이고 4층 이상은 공동주택인 복합건축물이 「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인 대상 건축물에 해당하는 경우
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제15조에 따라 해당 건축물의 1층 및 4층 이상을 연결하는 공동주택 전용 승강기를 설치한 것 외에 1층부터 3층까지에 대해서도 「건축법」 제64조제1항에 따라 별도의 승강기를 설치해야 하는지?

회답

- 이 사안의 경우 별도의 승강기를 설치해야 하는 것은 아님.

이유
(요약)

- 「건축법」 제64조제1항에서는 건축주는 6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물을 건축하려면 승강기를 설치해야 한다고 규정하고 있는바, 이 사안의 건축물에서 주택건설기준의 적용을 받는 부분을 제외한 나머지 부분은 6층 미만이므로 해당 부분에 대해서는 「건축법」에 따른 승강기 설치의무가 없다고 보아야 함.
- 만약, 이 사안의 건축물 전체가 “6층 이상으로서 연면적이 2천제곱미터 이상인 건축물”에 해당하므로 「건축법」 제64조제1항에 따라 1층부터 3층까지에 대해서도 승강기 설치의무가 있다고 본다면,
 - 해당 건축물 중 주택건설기준의 적용을 받는 4층 이상의 부분을 다시 「건축법」의 적용을 받는 “건축물”의 범위에 포함시킴으로써 동일한 부분에 대하여 주택법령 및 건축법령을 중복하여 적용하는 것이 되는데,
 - 이는 이미 주택법령에 따라 승강기를 설치한 부분을 다시 건축법령에 따른 승강기 설치 대상 건축물의 범위에 포함시키는 것이므로 타당하지 않음.

② 승용승강기 설치기준에서 “거실 면적의 합계”를 산정할 때 입주민 전용 주민복리시설 면적이 포함되는지 여부

(「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제5조 및 별표 1의2 등)

[20-0025, 2020.4.21.]

<p>질의 요지</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상이 아닌 공동주택을 말함.) 또는 주거용 오피스텔 등 주거 목적의 건축물을 건축하는 건축주가 「건축법」 제64조제1항에 따라 <u>승강기를 설치하기 위해 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 별표1의2에 따라 6층 이상의 거실 면적의 합계를 산정하는 경우,</u> <ul style="list-style-type: none"> - 입주민만 전용으로 사용하여 승용승강기를 이용하는 총 인원수에는 영향을 미치지 않는 <u>주민복리시설</u>(「건축법」 제2조제1항제6호에 따른 “거실”에 해당하는 경우를 전제함.)의 <u>면적도 포함하여 산정해야 하는지?</u>
<p>회답</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>승용승강기를 이용하는 총 인원수에 영향을 미치지 않는 주민복리 시설의 면적도 포함하여 거실 면적을 산정해야 함.</u>
<p>이유 (요약)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건축물설비기준규칙 별표 1의2에서 승용승강기 설치 대수를 정하는 기준 중 하나로 규정하고 있는 6층 이상의 “거실 면적의 합계”는 「건축법」 제2조제1항제6호에서 정의하고 있는 “거실”(건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방)에 해당하면 이를 포함하여 산정해야 하는 것이 문언상 명백함. ○ 한편 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제4조에서는 세대수를 고려하여 공동주택의 승강기 설치기준을 규정하고 있으므로 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 건축하는 공동주택 또는 주거용 오피스텔의 경우에도 해당 승용승강기를 이용하는 총 인원수를 고려해야 한다는 의견이 있으나, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건설하는 공동주택의 건설기준 및 설비기준 등을 정한 것이고 건축물설비기준규칙은 「건축법」에 따른 건축허가 및 건축신고 대상인 건축물의 건축설비 기준 등을 정한 것이므로 양 규정은 적용대상을 달리하는 별개의 법령이라는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않음.

③ 비상용승강기의 구조로 설치한 16인승 이상의 승용승강기 1대를 2대의 비상용승강기로 볼 수 있는지 여부

(「건축법」 제64조제2항 등)

[20-0219, 2020.6.22.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제64조제2항 본문 및 같은 법 시행령 제90조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 비상용승강기(비상용 승강기의 승강장 및 승강로를 포함하며, 이하 같음.)를 설치하는 대신 <u>승용승강기를 비상용승강기의 구조로 하여 설치하는 경우, 16인승 이상의 승용승강기 1대당 2대의 비상용승강기를 설치한 것으로 볼 수 있는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ <u>16인승 이상의 승용승강기 1대당 2대의 비상용승강기를 설치한 것으로 볼 수 없음.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 (이하 “건축물설비기준규칙”이라 함) 제5조 및 별표 1의2에서는 「건축법」 제64조제1항에 따라 건축물에 설치하는 “승용승강기”의 설치기준을 정하면서 같은 별표 비고 제1호에서는 승강기의 대수를 계산할 때 16인승 이상의 승강기는 2대의 승강기로 본다고 규정하고 있으므로, 해당 규정에 따른 승강기 대수를 계산하는 기준은 「건축법」 제64조제1항에 따른 승용승강기에 적용되는 것이 분명하고, 명문의 근거 없이 「건축법」 제64조제2항 본문에 따라 설치하는 비상용승강기의 설치 대수를 산정하는 경우에도 적용된다고 볼 수 없음.</p> <p>○ 또한 「건축법」 제2조제1항제3호 및 같은 법 시행령 제87조제1항에 따르면 건축물의 승강기는 건축설비로서 건축물의 안전·방화 등에 지장이 없도록 설치해야 하고, 특히 비상용승강기는 소방구조용 엘리베이터로서 화재 등 비상시 소방관의 소화활동이나 구조활동에 적합하게 제조·설치되며[「승강기 안전관리법 시행규칙」 별표 1 제2호가목5]), 2대 이상의 비상용승강기를 설치하는 경우에는 화재가 났을 때 소화에 지장이 없도록 일정한 간격을 두고 설치(「건축법 시행령」 제90조제2항]해야 함을 고려하면, 승강기에 탑승할 수 있는 인원의 규모를 감안하여 16인승 이상의 승용승강기 1대를 2대의 승용승강기로 보아 승강기 설치 부담을 완화하려는 건축물설비기준규칙 별표 1의2 비고 제1호의 규정을, 비상용승강기를 설치하는 경우까지 확대하여 적용하는 것은 화재 등 비상시 안전에 대비하여 비상용승강기에 관한 설치 기준을 둔 입법취지에도 반하는 해석임.</p>

④ 건축물의 용도가 복합된 경우로서 각 용도로 쓰는 부분이 구조상 독립된 경우 비상용승강기의 설치 기준

(「건축법」 제64조제2항 등 관련)

[21-0540, 2021.12.16.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 전체 건축물의 높이가 31미터를 초과하는 경우로서 1층부터 8층까지는 주택 외의 시설, 9층 이상은 공동주택으로 이루어진 복합 건축물의 경우에, 1층부터 8층까지에 대해서도 「건축법」 제64조제2항에 따라 비상용승강기를 설치해야 하는지?</p>
<p>회답</p>	<p>○ 1층부터 8층까지에 대해서도 「건축법」 제64조제2항에 따라 비상용승강기를 설치해야 함.</p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제64조제1항·제2항 및 같은 법 시행령 제90조제1항의 규정을 종합해 보면, 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 같은 법 제64조제1항에 따른 승강기에 추가하여 같은 조 제2항의 비상용승강기를 설치해야 하고, 이 경우 비상용승강기는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적에 따라 일정 대수 이상 설치해야 하는데, 건축법령에서는 건축물의 용도 구분이나 특성에 따라 위 규정의 적용대상을 한정하고 있지 않으므로, 「건축법」 제64조제2항의 요건에 해당하는 건축물의 각 부분의 용도가 다르고 구조상 분리되어 있는 경우라 하더라도 그 일부에 대해서 비상용승강기 설치 의무 규정의 적용이 배제된다고 볼 수는 없음.</p> <p>○ 또한 「건축법 시행령」 제90조제3항에서는 비상용승강기의 구조 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하도록 위임하고 있고, 그 위임에 따라 비상용승강기의 승강장 구조를 규정한 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제10조제2호나목에서는 승강장은 각 층의 내부와 연결될 수 있도록 해야 한다고 규정하면서 각 층의 의미를 제한하는 규정을 두지 않았는바, 이와 같은 비상용승강기의 승강장 구조 기준에 비추어 보아도 비상용승강기의 설치의무가 있는 건축물의 경우에는 그 건축물의 모든 층에 대해 비상용승강기의 승강장을 설치하여 각 층의 내부와 연결될 수 있도록 해야 할 것임.</p>

⑤ 비상용승강기의 설치 대수 산정기준인 “바닥면적”의 의미

(「건축법 시행령」90조제1항 등 관련)

[21-0854, 2022.1.19.]

<p>질의 요지</p>	<p>○ 「건축법」 제64조제2항 본문에서는 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 비상용승강기를 추가로 설치해야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제90조제1항 각 호에서는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적에 따라 비상용승강기의 설치 대수를 산정하도록 규정하고 있는바, <u>같은 법 시행령 제90조제1항 각 호의 “바닥면적”은 거실의 바닥면적만을 의미하는지, 아니면 거실 외의 용도의 바닥면적도 포함하는지?</u></p>
<p>회답</p>	<p>○ 「건축법 시행령」 제90조제1항 각 호의 “바닥면적”은 <u>거실 외의 용도의 바닥면적을 포함함.</u></p>
<p>이유 (요약)</p>	<p>○ 「건축법」 제64조제2항 및 같은 법 시행령 제90조제1항에서는 높이 31미터를 넘는 건축물에는 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1천500제곱미터 이하인 경우 1대 이상(제1호), 높이 31미터를 넘는 각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적이 1천500제곱미터를 넘는 경우에는 1대에 1천500제곱미터를 넘는 3천제곱미터 이내마다 1대씩 더한 대수 이상(제2호)의 비상용승강기를 설치하도록 규정하여, 비상용승강기 설치 대수의 산정기준으로 높이 31미터를 넘는 “각 층의 바닥면적 중 최대 바닥면적”을 규정하고 있는데, “바닥면적”을 산정할 때 거실의 바닥면적으로만 제한하여 산정하도록 규정하고 있지 않음.</p>