

建築許可에서 使用承認까지의 節次規定

윤혁경(서울시 도시관리과 도시관리팀장)

건축허가에서 사용승인에 이르기까지의 절차에 관해 설명하려한다. 대부분은 건축주가 해야 할 일이지만 현실에서는 건축주를 대리한 건축사와 시공자, 그리고 공무원의 관계에서 일어나는 절차를 규정한 것이라 할 수 있다.

건축허가 신청과 착공신고, 사용승인신청은 원칙적으로 건축주가 해야한다. 그러나 건축사가 대행하는 것이 일반적이다. 만약 건축사가 신청행위를 함에 있어 법률상 저촉행위를 했다하더라도 그 건축사에게 책임을 물을 수는 없다. 모든 법률적인 책임은 건축주에게 있는 것이다. 다만, 건축주가 건축사를 상대로 재산상의 손실에 대해서 민사소송을 제기할 수는 있으리라 본다.

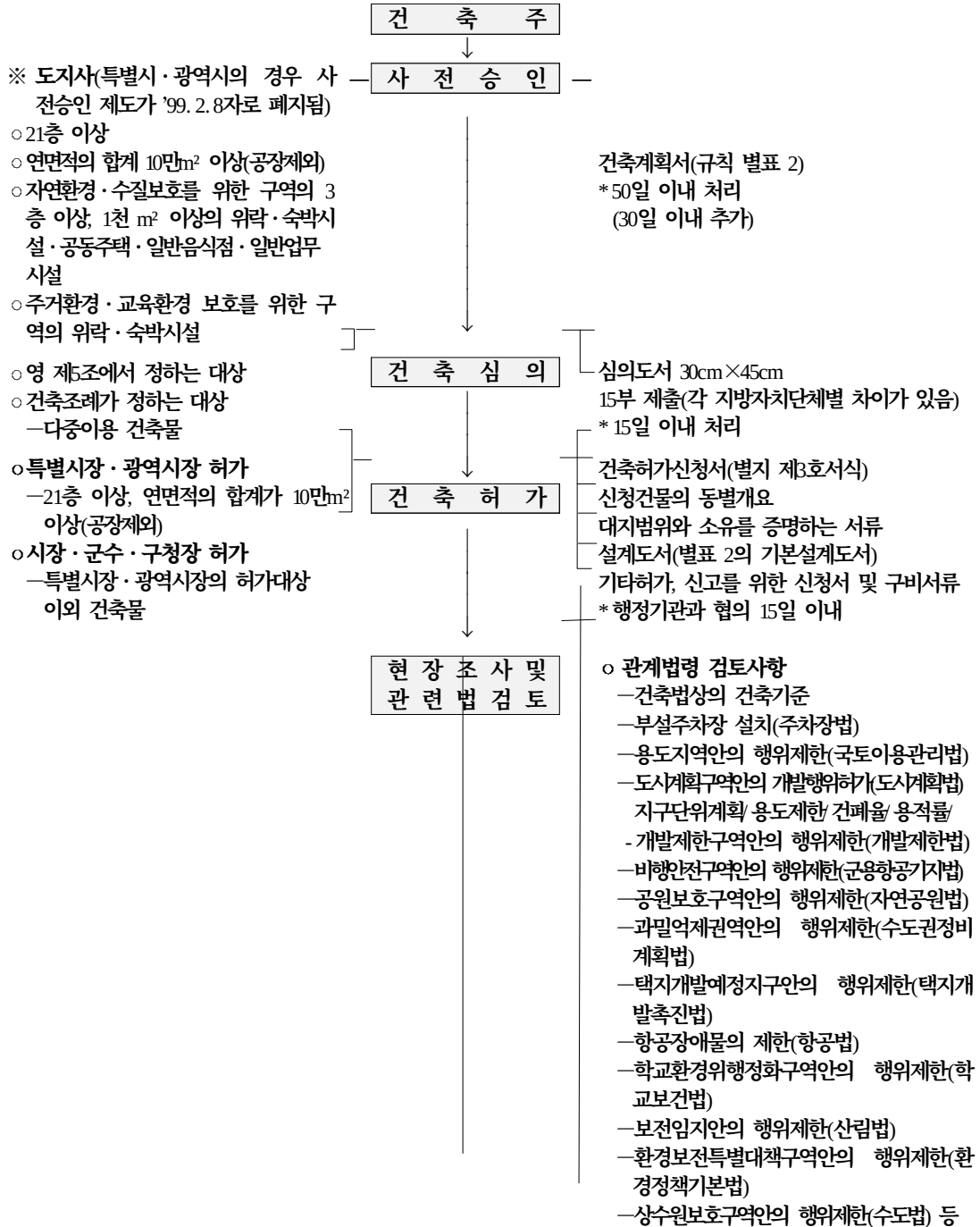
건축행정에 있어서 이 절차 규정을 잘 이해하면 건축법의 절반을 이해한 것이나 다름없다고 본다. 그만큼 복잡하고 중요하기 때문이다.

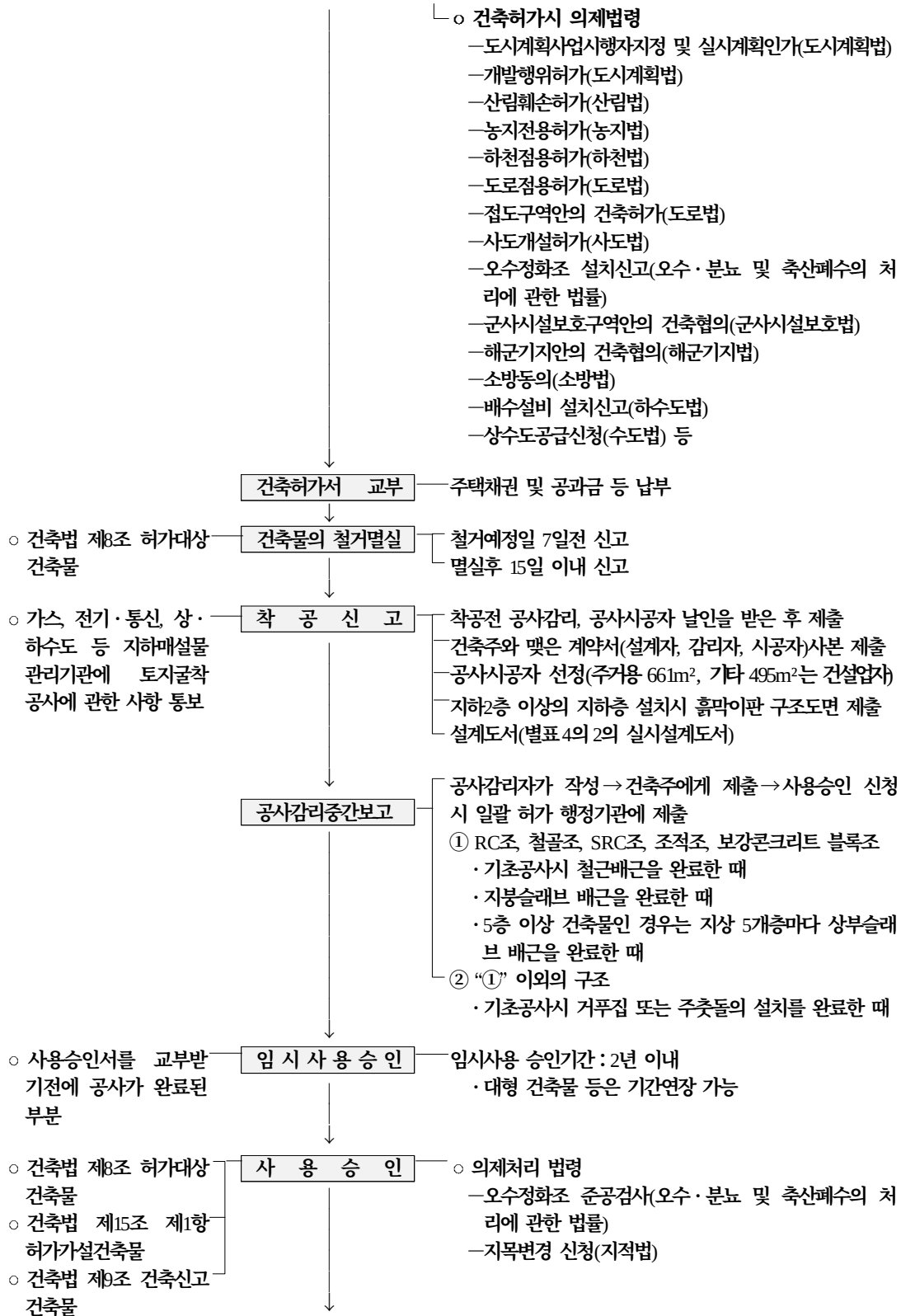
건축심의 대상 건축물(다중이용 건축물, 16층 이상)은 허가를 신청하기 전에 건축심의를 받아 통과를 받아야 하는데, 현재 건축심의의 효력에 대한 법률적인 해석에 있어서 모호하다는 점이다. 현행 건축법에 의하면 건축심의는 건축허가행위의 한 과정으로 보아 이 단 건축허가서를 신청하면서 건축심의 서류를 함께 제출하도록 되어 있는데, 문제는 건축심의과정에서 건축계획의 일부를 변경하게 되면, 건축허가신청서 모두를 변경해야 함으로 그에 따른 비용과 시간의 낭비가 우려된다는 점이다. 서울시는 이를 구분하여 건축허가신청 전에 건축심의를 받도록 하고 있는데, 이 때 건축심의는 허가의 한 과정으로 보지 않는다는 데에 문제가 있다.

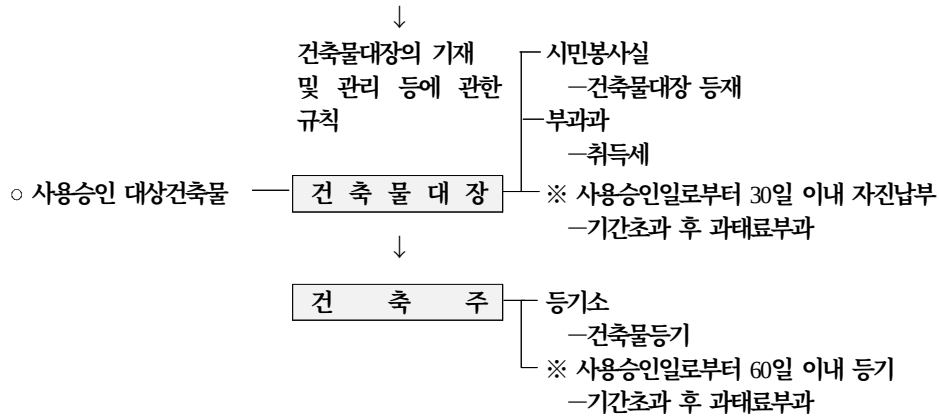
법령개정시 종전 법령에 의하여 이미 건축허가를 신청한 것에 대해서는 종전 법령을 적용하도록 한 경과규정을 적용함에 있어 종전 법령을 적용받을 수 없다는 데에 문제가 있는 것이다.

건설교통부의 해석에서도 건축허가신청과 동시에 심의 도서를 함께 제출해야 한다고 하고 있는데, 이를 고집하는 것은 법령의 운영을 융통성 없게 너무 경직하게 운영하는 것이 아닌가 한다. 가령, 사업승인대상 건축물이라면 조합을 구성하고, 안전진단을 거쳐 건축설계와 이에 부속된 설비·토목·조경 등 협력 설계까지 완성된 상태에서 사업승인신청을 하는데, 그 이후에 건축심의를 한다면 심의과정에서 지적된 사항을 정리하기 위해서는 건축은 물론이고, 설비·토목·조경과 교통영향평가심의 등 설계와 연계된 다른 모든 부분에 대한 재설계가 이루어져야 한다. 엄청난 낭비가 아닐 수 없다.

● 건축행정의 흐름도







1. 건축심의

건축심의를 건축허가의 한 과정으로서 도시경관을 확보하고, 건축물의 구조나 안전을 확보하는데 매우 중요한 역할을 하게 하는 수단이라 할 수 있다. 건축위원회에서 그 역할을 담당하는데 건교부에는 중앙건축위원회가 있으며, 시·군·구에는 지방건축위원회가 있어서 건축법시행령과 건축조례에서 정하는 사항을 심의한다. 건축위원회의 심의는 의결기관이 아닌 자문이기 때문에 허가권자는 그 결과에 반드시 구속될 필요는 없다고 본다. 그러나 대부분의 허가권자는 심의내용대로 심의결과를 통보한다.

중앙건축위원회는 건설교통부에 설치되어 있는데 다음 사항을 심의한다.

- ① 표준설계도서의 작성에 관한 사항
- ② 기술적 기준에 관한 세부기준 등의 제정·개정 또는 승인에 관한 사항

지방건축위원회는 특별시·광역시 도와 시·군·구에 각각 설치하는데 건축조례로 정하고 있는데 참고로 서울시와 자치구간의 심의 내용은 다음과 같다.

서울시 건축위원회	자치구 건축위원회
1. 건축조례의 제·개정 2. 건축법 제5조 적용의 완화 3. 지구단위계획의 건축분야 의견청취 4. 다중이용건축물 중 16층 이상 또는 3만㎡ 이상의 건축계획 5. 16층 이상 사업승인 대상 공동주택의 건축계획(색채 포함) 6. 1만㎡ 이상 건축물의 미술장식품 7. 기타 법령등의 규정에 의한 심의대상과 시장이 자문을 필요로 하는 경우	1. 건축법 제5조 적용의 완화 2. 다중이용건축물 중 서울시 건축위원회 심의 사항이 아닌 건축물의 구조·안전·피난·소방에 관한 사항 3. 기타 법령등의 규정에 의한 심의대상

● 건축심의의 유효기간

건축심의에 대한 유효기간에 대한 명문 규정은 없다. 서울시에서는 한 때 1년으로 제한적이 있었지만 큰 의미가 없어서 별도 제한을 하지 않았다. 건축심을 받았다 하더라도 건축허가를 신청하는 그 시점에 관계법령에 적합한 범위안에서 해야 하기 때문에 굳이 심의유효기간을 정하지 않는다.

2. 건축허가

건축법 제8조 규정은 건축허가 대상과 그 절차를 규정하고 있다.

● 허가의 정의

그럼 여기서 허가란 무엇을 말하는지 생각해 보자. 가정에서 자녀들의 야간 통행금지시간이 있다고 가정하다. 만일 특별한 일이 있는 날은 아버지에게 하루만 늦겠다고 허락을 받아야 한다면 이 때 아버지는 상황을 판단하여 허락하거나 거부할 경우가 있을 것이다.

이 때 통행금지는 일반적인 금지행위이고, 하루만 늦겠다고 허락을 신청하는 행위는 허가신청과 같은 일이며, 상황에 따라 허락 또는 불허하는 것은 허가 또는 불허가라 한다. 이를 정리하면 상대적인 일반적 금지사항을 특정한 경우에 해제함으로써 적법하게 일정한 행위를 할 수 있도록 자유를 회복시켜 주는 행정행위를 허가라 한다.

도시계획법 제45조 규정은 도시계획구역안에서는 건축물을 건축하기 위해서는 반드시 개발행위허가를 받도록 한 규정이다. 도시계획구역안에서는 개발행위허가를 받지 않고는 건축물을 건축할 수 없다는 뜻이다. 이처럼 건축을 할 수 없도록 규정한 원칙 아래에서 일정한 요건을 충족할 때, 신청에 의하여 법령에서 금지된 상태를 해제해주는 행위, 그것을 허가라 한다.

● 건축허가의 효력

허가를 받게 되면 법률적으로 상당한 권리를 얻게 된다. 허가는 일반적으로 상대방에게 권리, 이익을 부여하는 효과를 발생하는데 이를 수익적 행정행위(授益的 行政行爲)라고 한다.

허가를 받게 되면 그것이 무효가 아니라면 함부로 이를 취소할 수 없다. 허가권자라도 함부로 취소할 수 없다. 이러한 법적인 효과를 구속력(拘束力)이라고 한다. 설령 중대한 하자가 있다 하더라도 그것이 취소될 때까지는 적법한 허가라는 추정을 받아 위의 구속력을 유지시켜 주는 공정력(公定力)이란 효력도 있다. 그러니까 건축허가를 받은

건축주는 허가받은 것을 근거로 건축할 수 있는 적법성과 정당성도 부여받는다라는 점이다.

● 반사적 이익에 대한 다툼 불가

건축허가가 수익적 행정행위이지만 반대로 그 건축물의 주변은 손해를 보는 경우가 생긴다. 가령, 1층인 건축물을 5층으로 재건축 한다면 그 동안 누려온 조망이 차단되고, 통풍·채광에 방해가 받게되는 손해(?)가 발생할 수밖에 없다. 다른 사례로 매상이 높은 기존의 주유소 인근에 다른 주유소가 건축허가를 받았다면 손님을 양분해야하기 때문에 수익이 줄어드는 손해를 입게 될 경우가 발생할 것이다. 이 때 손해를 입은 자가 건축주를 상대로 건축허가의 취소를 요구하거나 손해배상을 요구할 수 있을까? 한마디로 불가능한 일이다.

건축허가로 발생하는 이익이나 불이익은 건축허가로 인한 직접적인 것이 아니라 반사적인 이익 또는 불이익에 불과하므로 이를 이유로 제3자가 다툴 수 없다는 것이 우리나라 판례의 흐름이다.

“이미 치과의원이 개설되어 있는 아파트단지 내에서 동 치과의원과 30m 정도의 거리에 있는 건물에 대하여 당초 상품판매 점포로 사용할 수 있는 근린생활시설 용도를 그 용도를 변경하여 줌으로써 영업상 불이익을 받게 된 기존 치과의원측이 제기한 건물용도변경 처분 취소 소송에서 그와 같은 불이익은 간접적이거나 사실적·경제적 불이익에 지나지 아니하므로 그것만으로는 용도변경처분의 취소를 구할 소익(訴益)이 있다고 할 수 없다.”(대법 90.5.22. 90누813)

● 허가와 신고

건축법 제9조는 신고에 대한 규정이다. 그렇다면 건축허가와 어떤 관계를 가지고 있을까? 신고는 말 그대로 신고함으로 효력이 발생하는 것이다. 가령, 출생신고를 한 경우 신고한 그 내용만으로 출생의 효력이 발생한다. 그러나 건축법에 의한 신고는 출생신고처럼 신고만으로 효력이 발생하는 것이 아니라 신고를 수리하고 신고필증을 교부함으로 효력이 발생하는 일종의 허가과 같은 효력을 갖고 있다. 이러한 신고절차를 건축법에 도입한 취지는 국민편의를 돕기 위하여 일정규모이하의 건축행위에 대하여 그 절차를 간소화(건축사의 도서작성의무 면제, 건축수수료 납부 의무 면제 등)하는 것으로서 이름만 신고일뿐이지 법률적인 효과는 건축허가와 다르다.

자. 그러면 건축법에서 정하는 허가과 신고의 종류를 살펴보기로 하자.

● 건축허가 및 신고 대상

건 축 허 가 대 상			건 축 신 고 대 상		
1. 국토이용관리법에 의한 도시지역안의 건축 ○ 도시계획구역 ○ 국가산업단지 및 지방산업단지 ○ 택지개발예정지구 ○ 전원(電源)개발사업구역 또는 예정구역 2. 국토이용관리법에 의한 준도시지역안의 건축 ○ 취락지구 ○ 산업촉진지구 ○ 시설용지구 ○ 수산자원보전지구 3. 위 1, 2 이외 지역안의 아래의 건축 ○ 200m ² 이상이거나 3층 이상인 건축물(증축으로 당해 건축물이 200m ² 이상이 되는 경우 포함) 4. 다음 시설에서 떨어지는 구역안의 건축			1. 바닥면적의 합계가 85m ² 이내인 증축·개축·재축 2. 연면적의 합계가 100m ² 이하(순수한 단독주택은 330m ² 이하)건축물의 건축 3. 읍·면 지역에서의 건축하는 다음 건축물의 건축·대수선 —연면적 합계가 100m ² 이하 주택(순수한 단독주택은 330m ² 이하) —연면적 200m ² 이하 창고 —연면적 400m ² 이하 축사·작물재배사 4. 건축물 높이 3m 이하의 범위안에서 증축하는 건축물 5. 표준설계도서에 의하여 건축하는 건축물로서 그 용도·규모가 주위환경, 미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물 6. 공업지역, 공업단지 및 준도시지역(산업촉진지구에 한함)에서 건축하는 ○ 2층 이하로서 ○ 연면적의 합계가 500m ² 이하인 공장		
시 설 명	경계에서 떨어지는 거리	비 고			
○ 고속국도 · 철도	100m	눈에 보이지 아니하는 곳으로 시장·군수·구청장이 지정·공고한 구역 제외			
○ 일반국도	50m				
5. 지역의 균형적 발전 또는 지역계획 등을 위하여 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역안의 건축					

● 건축허가와 도시계획법에 의한 개발행위 허가와의 관계

건축물을 건축하고자 하는 자는 건축법 제8조 규정에 의한 건축허가를 받아야 한다. 이와 별도로 도시계획법 제46조 규정은 도시계획구역안에서 건축을 하거나 공작물을 설치하는 행위, 토지의 형질변경 행위, 토지의 분할(건축물이 없는 토지의 분할)등은 행위를 하고자 하는 자에게 미리 특별시장·광역시장·시장·군수의 개발행위허가를 받도록 한 규정이다. 이 때 건축법에 의하여 허가를 받는 건축물과 공작물의 설치기준은 건축법과 도시계획법령에 따라야 하며, 그 절차는 건축법에 따른다. 개발행위허가와 관련하여 당해 개발행위에 수반되는 공공시설의 설치(귀속되는 경우에 한함)·위해방지·환경오염방지·조경 등에 관한 계획서를 첨부하여야 하는데 이와 관련하여 개발행위허가권자는 필요할 경우 조건을 부여할 수 있으며, 또 이를 위한 이행보증금을 예치하게도 할 수 있다.

건축허가를 받고자 하는 경우 먼저 도시계획법에 의한 개발행위허가를 받아야 하는데, 여기서 건축허가와 개발행위허가는 서로 어떻게 다른 것인가? 하나의 행위를 하면서 2개의 허가를 받도록 한 것은 무엇 때문인가?

● 개발행위허가의 기준 및 절차[도시계획법시행령 별표1]

1. 일반적 기준

- 가. 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 예상되지 아니할 것. 다만, 환경오염의 방지, 위해의 방지, 조경, 녹지의 조성, 완충지대의 설치 등의 조건을 붙이는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 나. 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 있는 역사적·문화적·향토적 가치가 있는 지역이 훼손되지 아니하도록 할 것
- 다. 토지의 형질변경이나 토석채취의 경우에는 표고, 경사도, 임상, 인근 도로의 높이, 물의 배수 등을 참작하여 도시계획조례로 정하는 기준에 적합할 것
- 라. 공유수면매립의 경우에는 그 매립목적이 도시계획에 적합할 것
- 마. 당해 행위가 도로·급수시설 또는 배수시설의 설치를 포함하는 경우에는 각각 수도법 제13조, 하수도법 제15조, 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙 및 도시계획조례가 정하는 기준에 적합할 것

2. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

- 가. 개발행위가 건축법의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 해당하는 경우 그 건축 또는 설치의 기준에 관하여는 건축법의 규정과 법 및 이 영이 정하는 바에 의하고, 그 건축 또는 설치의 절차에 관하여는 건축법의 규정에 의한다. 이 경우 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경 또는 토석의 채취에 관한 개발행위허가는 건축법에 의한 건축 또는 설치의 절차와 동시에 할 수 있다.
- 나. 도로·상수도 및 하수도가 설치되지 아니한 지역에 대하여는 건축물의 건축(건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경을 포함한다)은 이를 허가하지 아니할 것. 다만, 무질서한 개발을 초래하지 아니하는 범위안에서 도시계획조례가 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2.1 건축허가시 적합 여부를 확인해야 할 법 규정(법 제8조 제4항)

당장 건축허가가 신청되면 공무원은 그 건축물이 당해 지역에 건축될 수 있는지, 관계 법령에 적합한지, 건폐율·용적률 등이 적정하게 설계되었는지를 검토·확인한 후 허가

처리를 한다. 그러나 공무원이 모든 법규정을 다 확인한다는 것은 불가능할 뿐만 아니라 그럴 경우 건축사와 공무원간의 불필요한 다툼이나 비리가 생길 우려가 있다. 건축법 83개조, 동 시행령 121개조, 시행규칙 44개조, 피난방화규칙 26개조, 설비규칙 23개조, 구조규칙 17개조, 구조기준58개조를 비롯하여 건축조례(서울시의 경우) 78개조 등 모두 450개 조문을 확인해야 한다면 공무원의 숫자가 지금의 몇 배가 있어도 불가능할 것이다. 그뿐만 아니라 공무원이 확인해야 할 법령이나 규정이 건축법 이외에도 관련법령이 적지 않은데 그것까지 모두 확인한다는 것은 여러모로 낭비가 아닐 수 없다.

그래서 반드시 공무원이 확인해야 할 법규정과 그렇지 아니한 규정으로 구분하고, 공무원이 확인하지 아니한 내용은 건축사를 비롯하여 설계에 참여하는 전문기술자에게 확인의무를 부여하고 있다. 건축구조나 설비기술 등 전문적인 기술기준에 대해서 모든 공무원이 다 이해할 정도의 수준이 아니기 때문에 전문가의 책임으로 확인하는 것이 옳을 것이다.

공무원이 확인할 공무원이 확인해야 할 규정으로 건축법은 대지와 도로의 관계 등 11개 조문, 국토이용관리법 등 타 법률은 모두 20개법 34개조문이다.

● 건축허가시 공무원이 적합여부를 검토해야 할 법규

건축법	제 33 조【대지와 도로와의 관계】/ 제 37 조【건축선에 의한 건축제한】/ 제 45 조【지역 및 지구안에서의 건축물의 건축】/ 제 47 조【건폐율】/ 제 48 조【용적률】/ 제 49 조【대지의 분할제한】/ 제 51 조【건축물의 높이제한】/ 제 53 조【일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한】/ 제 54 조【재해위험구역】/ 제 67 조【공개공지 등의 확보】
국토이용관리법	제 15 조【용도지역안에서의 행위제한】
도시계획법	제 45 조【지구단위계획구역안에서의 건축】/ 제 46 조【개발행위의허가】/ 제 47 조【개발행위허가의 절차】/ 제 48 조【관련 인·허가등의 의제】/ 제 49 조【개발행위허가의 기준】/ 제 50 조【도시계획시설시설부지에서의 개발행위】/ 제 51 조【준공검사】/ 제 53 조【지역 또는 지구에서의 건축제한】/ 제 54 조【지역안에서의 건폐율】/ 제 55 조【지역안에서의 용적률】/ 제 56 조【개발제한구역안에서의 행위제한】/ 제 57 조【시가화조정구역안에서의 행위제한】
개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법	제 11 조 제1항 각호외의 부분 단서【용도지역안에서의 행위제한】 제 12 조【용도지역안에서의 행위제한】 제 14 조【용도지역안에서의 행위제한】

농 지 법	제 34 조 【용도지구 안에서의 행위제한】 / 제 36 조 【농지의 전용허가·협의】
군사시설보호법	제 10 조 【행정청의 허가등에 대한 협의】
해군기지법	제 6 조 【행정청의 허가등에 대한 협의】
군용항공기지법	제 16 조 【관계행정청의 허가사항에 관한 제한】 / 제 20 조 【관계행정청의 허가사항에 관한 제한】
자연공원법	제 23 조 【점용 및 사용허가】 / 제 25 조 【공원보호 구역】
수도권정비계획법	제 7 조 【과밀억제권역안에서의 행위 제한】 / 제 8 조 【성장관리권역안에서의 행위 제한】 / 제 9 조 【자연보전지역안에서의 행위 제한】
택지개발촉진법	제 6 조 【행위 등의 제한】
도시공원법	제 8 조 【도시공원의 점용허가】 / 제 12 조의 2 【녹지의 점용허가】
항 공 법	제 82 조 【장애물의 제한 등】 / 제 93 조 【행위 등의 제한】
학교보건법	제 6 조 【정화구역안에서의 금지행위등】
산 림 법	제 18 조 【보전임지의 전용】 / 제 62 조 【보안림안에서의 제한】 / 제 70 조 【준용규정】 / 제 90 조 【입목벌채 등의 허가과 신고】
도 로 법	제 40 조 【도로의 점용】 / 제 50 조 【접도구역의 지정】
주 차 장 법	제 19 조 【부설주차장의 설치】 / 제 19 조의 2 【부설주차장의 추가설치】 / 제 19 조의 4 【부설주차장의 용도변경금지】
환경정책기본법	제 22 조 【특별종합대책의 수립】
자연환경보전법	제 20 조 【생태계 보전지역에서의 행위 제한】
수 도 법	제 5 조 【상수원 보호구역지정 등】
도시교통정비촉진법	제 16 조 【심의필증의 교부 등】 / 제 18 조 【교통영향평가결과의 이행】
문화재보호법	제 20 조 【허가사항】
전통사찰보존법	제 6 조의 2 【전통사찰보존구역 주변지역의 보호】

2.2 건축허가기준의 고시

건축허가와 관련된 법령은 90여 개가 넘는다. 그 많은 법령을 공무원이나 설계자가 모두 다 숙지한다는 것은 불가능하다. 그런데 막상 허가처리를 하는 과정에서 전혀 예상치 못한 곳에서 일이 불거져 허가처리가 불가능하거나 그 처리에 과다한 조건이 부과됨으로 당초의 건축계획을 변경하지 않으면 안될 경우도 없지 않는 일이 발생할 수 있다.

그래서 건교부에서는 관련 규정을 한 곳에 모아서 매뉴얼을 만들어 두면 설계자나 공무원이 체크할 수 있도록 하는 장치를 마련했다.

건축법 제8조 제10항 규정에 따라 관련법령을 운영하는 부서에서 체크해야 할 사항을

건설교통부장관에게 통보하도록 되어 있으며, 건교부장관은 이를 수합하여 고시하도록 하고 있다. 향후 건축인허가 업무를 처리함에 있어 고시내용에 포함되지 않은 사항을 이유로 보완이나 거부할 수 없도록 하고 있다. 필자가 이 고시문을 정리했는데 2000.7.5자 이를 통합 고시한바 있다.

문제는 이러한 통합고시안이 제대로 운영되기 위해서는 사후관리를 철저히 하지 않으면 문제가 생길 수 있으리라 본다. 관련법령은 쉬지 않고 개정되는데 이를 그 때마다 정리하지 않으면 언제 어느 규정이 변경되었는지 알 수가 없게 되어 오히려 혼란만 조장할 뿐이다.

건축법 제8조 제6항의 규정을 보면 “관계행정기관의 장은 고시된 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없도록” 하고 있다. 만약 통합고시 내용에 없는 사항으로 관련법령에 저촉되게 허가되었을 경우 취소하는 사태가 일어났다면 그 불이익은 건축주나 건축허가담당 공무원에게 책임을 물을 수 없으며, 이를 바로 고시하지 아니한 소관기관에 책임이 있다는 것이다.

2.3 건축허가 및 사용승인시 의제처리 되는 법령

건축허가와 관련하여 타법에 의한 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에 일일이 그 법률에 의거 허가·인가·승인 등을 받아야 한다. 그렇게되면 건축주는 시간과 비용을 투자해야 하고, 번거로움으로 인한 부담을 느끼게 될 것이다. 예를 들어 형질변경을 수반한 건축이라면 먼저 도시계획법 제46조 규정에 의한 형질변경허가를 받아 형질을 변경한 후에 준공검사를 받고 난 이후에 건축허가를 신청하여야 하는데, 그렇게 되면 이중으로 공사를 하게 되어 비용면이나 효율적인 점에서 문제가 생기게 된다. 도로를 점용하거나 굴착이 필요한 경우에는 먼저 도로법 제40조 규정에 의한 점용허가를 따로 받아야 한다. 이처럼 타법령에 의한 절차를 한꺼번에 처리할 수만 있다면 건축주의 입장에선 더할나위 없이 편리하게 될 것이다.

의제허가처리 제도가 이를 해결하기 위한 제도인데, 건축허가 신청신청시 타법령에 의한 허가를 받아야 할 필요한 서류를 함께 제출하면, 건축허가처리부서에서 관련부서로 일괄 협의를 하게되고, 협의회신을 받아 건축허가를 처리할 경우 이 때 관련법령에 의해 각각 허가등을 받아야 하는 것도 함께 허가·인가·승인 받은 것으로 인정하는 제도이다. 절차와 시간이 절약되고, 불편이 줄어들어 투명하고 공정한, 그리고 예측가능한 행정 이 될 것이다.

의제(擬制)란 본질이 다른 것을 일정한 법률적으로 다툼에 있어 같은 것으로 보고 같은

효과를 준다는 말이다.

● 의제처리 허가대상

공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제13조의2【공장설립 승인 등】/제14조【공장의 건축허가】
건축법 제15조 제2항【공사용 가설건축물의 축조신고】/제72조【공작물의 축조허가 또는 신고】
도시계획법 제46조【개발행위의 허가】/제59조제5항【도시계획사업 시행자의 지정】/제61
조제2항【도시계획사업 실시계획의 인가】
산림법 제18조【보전임지 전용허가】/제90조【산림형질 변경허가】
사도법 제4조【사도개설허가】
농지법 제36조 제1항【농지전용허가 또는 협의】
도로법 제40조【도로의 점용허가】/제50조 제5항【접도구역안에서의 건축물·공작물
의 설치허가】
하천법 제33조【하천점용 등의 허가】
오수·분뇨 및 축산 폐수의 관한 법률 제9조 제2항【오수처리시설의 설치신고】/제10조
제2항【단독정화조의 설치신고】
수도법 제23조【상수도 공급신청】

2.4 건축허가의 취소

건축허가 취소는 건축주에게 불이익이 되는 처분이기 때문에 엄격히 제한하고 있다. 허가권자가 마음에 들지 않는다고 무조건 허가를 취소할 수는 없다. 그러나 건축허가 자체에 중대한 하자가 있거나, 건축허가후 중대한 위법이 발생한 경우에는 건축허가를 취소할 수 있다.

취소란 처음부터 효력이 상실되는 행정행위를 말하는데, 취소하는 그 시점부터 처음 허가 당시로 소급하여 모든 효력이 소멸된다는 뜻이다. 2000.12월 건축허가를 받았는데, 착공을 하는 중 중대하고 명백한 하자가 발견되어 2001.2월 건축허가를 취소하였다면, 이미 공사한 부분을 인정하는 것이 아니라 2000.12월 건축허가 받은 그 당시로부터 효력이 상실되는 것을 말한다.

당연무효인 경우도 취소절차를 거쳐야만 건축허가의 효력이 소멸된다. 가령, 사망자에 대한 건축허가나, 실재(實在)하지 아니한 대지상의 건축허가를 했다면 이는 당연무효이다. 구청장의 허가권을 권한이 없는 동장의 신고로 처리하였다면 그 신고는 무효가 된다. 이 때에도 반드시 취소절차를 밟지 않으면 그 허가권은 존재하는 것이고, 취소하는 순간, 처음부터 그 효력은 소멸되게 된다.

반면 무효인 건축허가일지라도 그 처분 관련자의 신뢰관계를 보호하고 법률생활의 안정을 도모하기 위해 유효로 바꿀 수 있는 경우도 있다. 이를 학문상으로 “무효(無效)의 전환(轉換)”이라고 한다. 사망자에게 건축허가를 한 경우 당연 무효이지만 그 상속자가 명의를 변경할 경우 이는 유효하게 된다. 여관을 불허하는 일반주거지역에 여관을 허가한 경우 중대하고 명백한 하자이지만 이를 다른 용도로 변경할 경우 굳이 건축허가를 취소할 필요는 없을 것 같다. 무효인 행위를 유효인 행위로 전환할 수 있기 때문이다.

건축공사과정에서 중대한 위법행위를 한 경우 취소가 가능하다. 일반적으로 취소는 자진 시정기간안에 시정할 의사가 없거나 위법사항의 치유가 불가능할 경우 행정청이 취할 수 있는 강력한 행정행위중의 하나이다. 취소를 함에 있어 신중을 기하지 않으면 안된다. 설령 취소가 가능하다하더라도 먼저 취소하지 않으면 안될 충분한 이유(다른 수단이 없는 최후의 경우)가 있어야 한다.

“건축허가를 취소함에 있어서는 수허가자가 입게 될 불이익과 건축행정상 공익 및 제3자의 이익과 허가조건의 위반정도를 비교 교량하여 개인적 이익을 희생시켜도 부득이하다고 인정되는 경우가 아니면 함부로 그 허가를 취소할 수 없다.”고 판례(대법 92.4.10 판결, 91누5358)에서 나타나고 있다.

건축허가의 취소는 허가권자가 직접 할 수도 있으며, 상급감독청이 건축법 제68조 (감독)규정에 의거 직접 하거나 허가권자로 하여금 취소하도록 명령을 할 수도 있다.

2.5 건축허가의 철회(撤回)

"건축허가의 취소"와 "건축허가의 철회"는 전혀 다른 의미를 갖고 있다. 건축허가의 취소는 위에서 설명한 것처럼 하자가 전제되어야 하지만 건축허가의 철회는 아무런 하자없는 유효한 건축허가를 허가 후에 발생된 새로운 사유로 인하여 그 시간 이후부터의 효력이 소멸되는 것을 말한다. 가령 건축허가를 받은 자가 1년 이내에 공사를 착수하지 아니하거나 공사의 완공이 불가능하다고 인정되는 경우 그 허가를 <취소> 하여야 한다고 규정하고 있는데 이 때의 취소라 함은 앞에서 말한 취소와는 다른 "철회(撤回)"라 부른다.

이 경우 건축허가 자체에는 아무런 하자가 없고, 다만 1년 이내에 공사를 착수하지 아니하거나 공사완료가 불가능한 새로운 사유의 발생으로 건축허가를 철회(취소)를 함으로써 철회 전까지는 허가에 대한 효력은 유효했고, 철회 그 이후부터 장래를 향하여 효력이 소멸되는 것을 말한다.

그러나 일반적으로 행정에서는 이 둘을 구분하지 않고 모두 "취소"라고 부른다.

2.6 건축허가 신청의 반려·거부

건축허가신청을 하였음에도 허가권자가 허가를 하지 아니하고 반려하는 행위를 행정용어상 ‘불허가 처분’이라고 하는데 일반적으로 줄여서 "반려"라고 부르고 있다.

허가권자가 무조건 무제한적으로 불허가 처리할 수 있다면 행정에 대한 신뢰성이 상실되고, 또한 예측을 할 수 없게 되어 국민은 몹시 불안할 것이다.

건축허가를 거부할 때에는 관련법률에서 직접적으로 거부할 수 있는 명문 규정이 없는 한 함부로 거부해서는 아니된다. 이웃의 민원 때문에, 결재권자의 마음에 들지 않는다는 이유로 허가를 거부할 수는 없다.

건축허가는 행정행위상 "기속재량행위(羈束裁量行爲)"에 속한다. 행정행위를 크게 분류하면 "재량행위"와 "기속행위"로 나누는데 "재량행위"란 말 그대로 허가권자의 재량에 따라 허가할 수도 불허가 할 수도 있으며, 설령 불허가 했다하여 소송의 대상으로 삼을 수 없는 행정을 말한다. 그러나 행정에 있어서 완전한 자유재량은 없다고 보는 것이 일반적인 이론이다. 재량일지라도 형평성·공정성이 결여되면 이는 문제가 생긴다. 동일한 사안임에도 누구는 지원해 주고, 누구는 불허할 때 그것이 자유재량행위에 해당할지라도 이는 위법한 행위가 된다.

"기속행위"란 법률에서 정하는 사유이외 반드시 하지 않으면 안되는 행정행위를 말하는데, 가령, 요건을 갖추어 출생신고를 했을 때 신고수리부서 책임자의 판단에 따라 호적에 등재하거나 등재를 거부할 수 있는 것이 아니라 법정 양식에 적법한 절차에 따라 신고한 경우 반드시 호적에 등재해야만 하는 행위를 기속행위라 합니다.

건축허가는 재량행위에 속하면서 기속행위에 가까운 "기속재량행위"로 구분한다. 약간의 재량밖에 없다. 가령 요건이나 절차를 제대로 준수했는지 여부를 판별하는 정도의 재량일 뿐이지 법령에서 정하지 아니한 사항을 이유로 허가를 거부할 수 있는 재량까지는 없다고 보아야 한다.

간혹 건축허가 신청서의 첨부서류가 미비하거나 설계내용이 관계법규를 위반한 하자를 이유로 반려를 할 수가 있는데 보완적인 의미의 불허가이지 완전한 불허가처분은 아니다. 사후에 이를 보완하여 재신청할 경우 특별한 사유가 없는 한 건축허가를 하여야 하기 때문이다.

이와 관련된 2개의 판례사례를 보자.

1. 허가권자는 건축물이 건축법, 도시계획법 등의 관계법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않은 이상 당연히 같은 법조 소정의 건축허가를 하여야 하고, 위 관계법규에서

정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 그 허가신청을 거부할 수는 없고, 여기서 관계법규란 건축물에 대한 건축허가의 제한에 관하여 직접 규정하고 있는 법규만을 말하고, 건축허가에 따라 건축된 건축물내의 시설의 운영이나 용도에 따른 건축물의 사용에 대하여 제한을 가하는 법규를 말하는 것은 아니라 할 것이다.

따라서, 인근 부락주민들과 합의가 없다는 사유만으로 계사(鷄舍) 등 건축을 위한 건축허가신청을 반려한 처분은 위법한 것이다.(대법 92. 6. 9 판결, 91누11766)

2. 건축허가권자는 건축하고자 하는 건축물이 건축법, 도시계획법 등의 관계법규에서 정하는 어떠한 제한에도 배치되지 않는 이상 당연히 건축허가를 하여야 하고 위 관계법규에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 그 허가신청을 거부할 수 없다. 따라서 이 건물이 건축된 후 공중목욕탕의 용수조달을 위하여 지하수를 개발하게 되면 인근 주민들의 용수에 지장이 있다는 이유만으로 그 건축허가신청을 반려한 것은 위법한 처분이다. (대법 89. 3. 28 판결, 88누10541)

2.7. 주거·교육 등 주변환경을 고려한 위락·숙박시설의 허가 거부

최근(2000년) 일산에서 아파트 단지에 인접하여 들어선 러브호텔로 인하여 사회적인 문제가 제기되어 주거·교육환경에 대한 국민들의 관심이 높아짐에 따라 건축허가를 제한할 수 있는 규정이 2001. 1.16일자 새로이 도입되었다.

건축허가권자는 위락시설이나 숙박시설이 주거환경이나 교육환경을 감안할 때 입지하는 것이 부적하다고 인정할 경우 건축위원회 심의를 거쳐 건축허가를 거부할 수 있는데, 이때 건축법뿐만 아니라 다른 법률의 규정에 불구하고 건축허가를 거부할 수 있게 되어있다. 이는 공포후 6개월이 지난 2001.7.16일부터 효력이 발생한다.

3. 매수불가 또는 매수지연 토지에 대한 건축

도시계획시설 결정만 하고 장기적으로 집행되지 아니할 경우 국민의 재산권에 상당한 제약이 가해짐으로 민원이 끊이질 않았다. 이에 대하여 도시계획시설을 설치하지 않은 미집행 도시계획시설 부지에는 건축을 허가할 수 있도록 2000. 7. 1 새로이 도입되었다. 그러나 이 규정은 부칙 제1조에 따라 2002. 1. 1부터 시행하도록 되어 있다.

지목인 대(垓)인 토지로서 도시계획결정의 고시일부터 10年 이내에 당해 도시계획시설의 설치에 관한 도시계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(실시계획의 인가 또는 그에 상당하는 절차가 행하여진 경우를 제외) 그 소유자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수(공원 : 공원관리청, 녹지 : 녹지관리청)에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다. 매수 청

구를 받은 자는 2년이내에 매수 여부를 결정해야 한다. 그러나 매수하지 아니하기로 결정한 경우나 매수결정을 통지한 날부터 2년이 경과될 때까지 당해 토지를 매수하지 아니하는 경우에는 3층 이하의 단독주택이나 3층 이하인 제1종근린생활시설과 공작물에 대하여는 지방자치단체의 도시계획조례로 정하는바에 따라 건축을 할 수 있다.

이때 도로예정지안에 건축하는 건축물일 경우 다음의 건축법 기준은 적용하지 아니한다.

법 제35조 【도로의 폐지 또는 변경】

법 제36조 【건축선의 지정】

법 제37조 【건축선에 의한 건축제한】

4. 사전승인

사전승인이란 허가권자가 건축허가를 처리하면서 상급기관에게 문제점이 없는가를 사전에 묻는 행위를 말한다. 건축허가 행위는 기속행위라고 한다면 상급기관에서 검토하든지 허가권자가 검토하든지 무슨 의미가 있겠는가? 상급부서와 허가부서를 오가는 번거로움과 시간이 많이 소요되는 등 불편만 있을 뿐 건축주에게 돌아오는 이익이 없다는 점이다. 단순히 하급기관의 허가권자가 검토할 능력이 없어서 상급기관에서 검토하는 것이라면 아무 의미가 없는 일다.

그러나 당초 사전승인제도를 둔 것은 대형 건축물이 도시에 미치는 영향은 다른 건축물과 달라 단순히 건축법적인 사항만 검토할 문제는 아니라는 차원에서 광역적인 검토가 필요하다는 취지에서 둔 제도가 아닐까? 적어도 어느 정도의 재량을 허용한다는 취지가 아니었나 생각한다.

99.5.9일자 개정 시행되는 건축법에선 서울시와 광역시는 사전승인제를 폐지하고, 허가권을 서울특별시장과 광역시장에게 부여하였다. 다만 도에 소속된 경우는 종전처럼 사전승인을 받아 건축허가를 하도록 해야 한다.

4.1. 주거·교육·자연환경 등으로부터의 보호를 위한 사전승인제 신설

생활환경 유해요인으로부터 국민의 주거환경 및 교육환경을 철저히 보호할 수 있도록 하기 위하여 위락시설 및 숙박시설 등의 무분별한 건축을 제한하고, 자연환경 및 수질을 보호하고 난개발을 방지할 목적으로 건축허가 전에 도지사의 사전승인을 얻도록 2001. 1.16일 건축법이 개정되고, 관련 시행령이 2001.9.15일자로 개정 보완됨으로 그 효력이 발휘되었다.

- 자연환경 또는 수질보호를 위하여 도지사가 지정·공고하는 구역안에 건축하는 3층 이상 또는 연면적 합계 1천㎡ 이상의 건축물로서 다음에 해당하는 건축물
 - 공동주택
 - 제2종근린생활시설(일반음식점에 한함)
 - 업무시설(일반업무시설에 한함)
 - 숙박시설
 - 위락시설
- 주거환경 또는 교육환경 등 주변환경의 보호상 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고하는 구역안에 건축하는 위락시설 및 숙박시설의 건축물

4.2. 문화재 주변 건축물의 보호

문화재보호구역 경계로부터 100m 이내의 건축물에 대한 사전승인제가 폐지된 것은 문화재보호법 제20조 제4호 규정에 의거 문화재 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위는 동법에 의한 별도의 허가를 받도록 되어 있음으로 굳이 건축법에서 규정할 필요가 없었기 때문이다. 2000. 7개정 공포된 문화재보호법시행령에선 문화재로부터 500m 이내 건축물중 지방자치단체의 조례가 정하는 범위안의 건축물에 대해서는 사전에 문화재에 미치는 영향에 대해 검토해야 한다.

5. 건축허가 신청서류

건축허가에 가장 필수적인 도서는 설계도서라 할 수 있다. 설계도서란 건축물의 건축에 관한 공사용의 도면과 구조계산서 및 시방서, 건축설비계산 관계서류, 토질 및 지질 관계서류, 기타 공사에 필요한 서류라고 정의하고 있다.

그러나 건축허가 신청에 있어 이를 모두 제출하는 것은 여러 가지 낭비 요인이 있어 건축허가시에는 건폐율·용적률 등 외형적인 확인을 위해 필요한 도면만 제출케 하고, 착공신고시에는 실시설계도서를 제출케 하고 있다. 그러나 이 것도 상세시공도 등 시공에 직접적이고 구체적인 도면이 아니라 기본적인 도면만 제출하면 된다.

제출된 도면은 대개 10년 정도 보관을 하고 있지만 행정기관의 보관장소의 협소 등 제대로 관리가 이루어지지 않고 있다. 종전 건축사법에 의하면 건축사는 자신이 작성한 설계도서는 10년간 의무적으로 보관하도록 되어 있었으나 2000.1.28 동 규정이 폐지되었다. 이는 건축주에 대한 서비스를 포기하겠다는 것과 다름없는 일이다. 왜냐하면 보관 장소 운운하는데 최근 대부분 디스켓으로 작성 보관이 가능함으로 폐지 이유가 될 수 없다고 본다.

● 건축허가 신청시 제출하는 도서

도서의 종류	도서의 축척	표시하여야 할 사항
건축계획서	임의	1. 개요(위치·대지면적 등)/2. 지역·지구 및 도시계획사항 3. 건축물의 규모(건축면적·연면적·높이·층수 등) 4. 건축물의 용도별 면적/5. 주차장규모 6. 에너지절약계획서(해당 건축물에 한한다)
배치도	임의	1. 축척 및 방위/2. 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 3. 대지의 종·횡단면도 4. 건축선 및 대지경계선으로부터 건축물까지의 거리 5. 주차등선 및 옥외주차계획/6. 공개공지 및 조경계획
평면도	임의	1. 1층 및 기준층 평면도/2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치/4. 복도 및 계단의 위치 5. 승강기의 위치
입면도	임의	1. 2면 이상의 입면계획/2. 외부마감재료
단면도	임의	1. 종·횡 단면도/2. 건축물의 높이, 각층의 높이 및 반자높이

● 착공신고에 제출하는 설계도서

도서의 종류	도서의 축척	표시하여야 할 사항
배치도, 각층평면도, 입면도, 단면도	임의	○ 건축허가도면외에 상세한 기재가 필요한 경우와 건축허가도면의 변경이 있는 경우(건축허가신청시 제출한 도면과 동일한 경우에는 생략한다)
구조도(구안전확인 대상건축물)	임의	1. 구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면 2. 주요부분의 상세도면
시방서	임의	1. 시방내용(건설교통부장관이 작성한 표준시방서에 없는 공법인 경우에 한한다)/2. 흙막이공법 및 도면
실내마감도	임의	○ 벽 및 반자의 마감의 종류
소방설비도	임의	○ 소방법에 의하여 소방관서의 장의 동의를 얻어야 하는 건축물의 해당 소방관련설비
건축설비도	임의	○ 냉·난방설비, 위생설비, 환경설비, 전기설비, 통신설비, 승강설비 등 건축설비
토지굴착 및 옹벽도	임의	1. 지하매설구조물 현황/2. 흙막이구조 3. 단면상세/4. 옹벽구조

5.1 건축허가신청시 확보해야 할 대지소유권

건축허가 신청시 건축주는 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 제출하여야 한

다. 대개 토지 등기부등본으로 대신하는데 만일 다른 사람의 토지를 빌리거나 매매를 했는데 등기이전 등의 절차를 감안하여 대지사용승락서를 첨부하여 건축허가를 신청할 수도 있다. 이처럼 대지소유권을 확인하는 것은 개인간의 다툼을 방지하기 위함이 그 목적이지만 모든 것을 다 행정에서 확인한다는 것은 행정낭비가 될 것인바 최소한의 사항만 규제하는 것이 바람직할 것이다.

공동주택은 일반 건축물과 달리 대지소유권에 대한 규제가 강한 편이다. 분양을 받은 입주자를 보호하겠다는 뜻이다. 몇 년 전만하더라도 허위계약서로 사업승인을 받아 분양대금만 챙긴 채 외국으로 도피하거나, 고의 부도를 내는 등 사회문제가 되기도 하였다.

그래서 공동주택은 허가를 신청하면서 토지소유자와 건축주가 동일하여야 한다고 규정하고 있다. 대지사용승락으로 건축허가 신청을 할 수 없도록 '99년 건축법시행규칙에서 개정한바 있다.

모든 건축물은 대지사용에 따른 권리증명서류를 제출하여야 하지만 증축·개축·재축·대수선·설계변경 신고시에는 대지의 범위·소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류를 첨부할 필요가 없다.(건교부 건축 58550-2487. 99.6.30)

일반적으로 대지소유권과 관련된 그 동안의 질의 회신문은 다음과 같다.

● 지상권과 압류

서울시에서는 지상권이 설정된 토지, 시국세 체납으로 압류된 토지, 등기부상 건축에 대한 금지사항이 있는 경우에 한해서만 건축을 금지하여 왔다.(서울시 건지 30420-0699. 87.3.11) 그러나 이 경우도 지상권자나 압류권자의 동의가 있을 때에는 건축을 허용한다. 개인간의 압류에 대해서는 당사자간에 해결해야 할 문제로서 행정기관이 간여할 사항은 아니라고 본다.

● 가압류와 근저당권

반면 가압류나 근저당권·가등기(건교부 건축 58550-4190. 96.10.31)·임의경매(서울시 건지 30420-04142. 90.11.13)·소유권 말소 예고등기(건설부 건축 30420-1926. 92.6.4) 등 민법상 대지소유자의 사용권을 제한하는 효력이 없는 경우에는 동의를 받을 필요없이 건축을 할 수 있다. 매도공증서의 경우 권한 있는 기관에서 권리가 변동되었다는 인정을 하거나 법원의 판결에서 인정할 경우는 대지소유권을 확보한 것으로 볼 수는 있다는 질의회신이 있었다.(건설부 건축 01254-3550. 92.9.29)

● 타인 대지상의 건축을 위한 사용승락

타인 대지를 사용하여 건축을 하고자 할 경우 그 대지소유자의 승낙을 받아야만 건축허가를 신청할 수 있다. 이 때 서울시에서는 대지소유자의 인감증명서를 1통 첨부하여야 한다.(서울시 건지 30420-765. 92.4.9) 그렇지 않으면 남의 토지에 건축을 하는 경우가 있기 때문이다.

그러나 대지의 범위가 명확하지 아니한 대지 일부만을 사용승낙 받을 경우에는 대지범위가 불분명하여 건폐율·용적률 등 건축기준을 적용하는데 문제가 있으므로 건축허가를 처리할 수가 없다.(건설부 건축 01254-3382. 92.9.17) 물론, 사용승인신청시 분할을 전제할 경우는 건축허가 처리가 가능하다.

● 공유지분 대지에 대한 건축허가

하나의 대지를 2인 이상이 공유한 경우 그중 일부 공유자만 건축을 하고자 할 경우 대지의 범위가 확정되지 아니하여 건축법을 적용할 수가 없다. 서울시는 공유지분 필지에 건축할 범위에 연접한 동의자 전부를 포함하여 전 공유자의 2/3에 해당하는 공유자의 동의를 첨부해야 한다고 해석하고 있다.(서울시 건지 01254-02888. 87.8.4)

왜냐하면 공유지분에 따른 면적은 토지등기부등본으로 확인이 가능하지만 그 위치는 별도 확인 방법이 없기 때문이다. 공유지분자간이 동의는 사실 위치에 대한 동의 성격이 강하다.

공유지분중 타인의 지분을 이용하여 건축할 경우에는 사실상 타인 대지를 사용함으로 이 때는 동의서가 아닌 대지사용승낙이 필요한데, 이 때 승낙자의 인감을 첨부해야 한다.

● 해외 이민자 등에 대한 건축허가

원칙적으로 건축허가 신청은 건축주만이 할 수 있다. 그러나 법률에서 건축주를 대신할 자를 따로 선정한 경우는 선정된 자가 건축주를 대신하여 건축허가 등을 신청할 수 있다. 가령 해외 이민자나 재외 한국인이 국내에 별도의 재산관리인을 선임하여 법원의 허가(민법 제25조 관리인의 권한, 민법 제118조 대리인의 범위)를 받는다면 재산관리인이 건축허가를 신청할 수 있다. 그러나 이 때 관리인의 이름으로 신청할 수는 없다.

단순한 재산관리인은 재산의 보존행위 및 물건이나 권리의 설정을 변경하지 아니한 범위 안의 이용 또는 개량행위만 할 수 있기 때문에 건축허가를 신청하기 위해서는 반드시 법원의 허가를 받아야만 한다.

6. 건축허가의 취소

건축허가가 되었다하여 언제까지 유효하다고 할 수는 없다. 세월이 지나면 건축환경이 바뀌고 법과 제도가 변할 수밖에 없기 때문이다.

중전('99. 5. 9 이전)에는 건축허가 후 1년 이내에 공사를 착수하지 않은 경우 허가를 취소하되, 부득이한 경우 3개월의 범위 안에서 1회에 한하여 연장하도록 되어 있다. 그러나 이는 행정편의적인 것으로 문제로 지적받게 되어 연장기간을 3개월에서 1년으로 확대하였다. 또한 연장에 개한 신고회수와 관계없이 1년의 범위 안에서 몇 번이나 연기가 가능하다. 가령 3개월을 연기했는데 사정이 있어 다시 4개월의 연장이 가능하고 또 나머지 5개월의 연장이 가능하다는 말이다.

허가 후 1년이 지나도 연장신고가 없을 경우 허가권자는 건축허가를 취소해야 하는데 연장 신고가 되었다면 연장신고가 마감되는 날로 건축허가를 취소한다. 이 때 허가취소는 선택적인 사항이 아니라 의무적인 사항이다. “.....그 허가를 취소하여야 한다.”라고 규정되어 있다. 건축허가 취소를 하기 전에 건축주는 대한 청문은 필요로 하지 않는다.

참고로 신고대상 건축물은 설령 유효기간이 지났더라도 신고를 취소하지는 않습니다.

건축법 제8조 제8항의 건축허가 취소사항 중 “공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우”라 함은 별도 정한 바는 없으나, 착공하였지만 공사가 중단되어 무기한 방치된 경우 등 구체적인 내용은 허가권자가 판단할 것이다. 앞으로 이에 대한 사항을 법령으로 정할 계획이다.

7. 건축관계자의 변경신고

건축허가나 신고를 받은 건축물이 공사 중에 건축주나 공사시공자 등을 변경하고자 하는 경우 허가권자에게 반드시 신고를 해야 한다. 그리고 신고필증을 교부 받아야 변경에 따른 효력이 발생한다.

건축주가 다음의 사유로 변경된 경우 신고를 해야 한다.

- ① 건축 또는 대수선 중인 건축물을 양수한 경우
- ② 허가를 받거나 신고를 한 건축주가 사망한 경우
- ③ 허가를 받거나 신고를 한 법인이 다른 법인과 합병을 한 경우

이 때 구 건축주의 명의변경 동의서를 받거나 아니면 권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다. 토지소유가 변경된 경우는 토지등기부등본을 제출하면 되지만 공사중인 건축물에 대한 명의변경을 위해서는 구 건축주의 동의서가 반드시 필요하다.

공사감리자와 공사시공자를 변경한 때에는 7일 이내에 변경 전·후의 인적사항을 기재한 신고서를 제출하는데 이 때 변경 전·후 감리자 또는 시공자의 날인은 하지 않는다.

질의 회신 법원의 확정판결문의 권리관계 변동사실 증명서류 인정 여부
(건교부건축 58550-53. 99. 1. 7)

질의 A와 B사이에 건축주 명의를 변경하라는 법원의 확정 판결문을 제출할 경우 이를 “권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류”로 보아 명의변경이 가능한지

회신 “권리관계의 변동사실을 증명할 수 있는 서류”로 볼 수 있는지 여부는 민법 등 관계법령에 따라야 할 사항이므로, 질의의 경우가 건축주 명의변경을 이행하도록 한 확정판결인 경우에는 그 확정판결의 내용에 따라 건축주 명의를 변경할 수 있는 것임.

8. 건축신고

건축신고란 일종의 건축허가와 같은 효력을 가진 것으로 절차를 간편하게 하고, 건축사에 의한 설계도서 작성 의무를 없앴으로 건축주의 경제적인 부담과 시간을 단축하기 위한 취지로 도입된 제도이다. 그러나 이러한 취지가 바람직한 것인지 생각해 볼 필요가 있다. 왜냐하면 주택은 단순한 물리적인 공간이 아닌 사람이 생활하는 공간이기 때문에 전문가의 설계가 반드시 필요로 하는 것이기 때문이다. 그러나 대부분 집장사의 입맛에 맞게끔 설계하여 건축하도록 하는 것은 무지한 처사가 아닐 수 없다.

설계비용을 아끼기 위해, 건축사의 설계대상에서 제외하는 신고대상이 옳은 것인지 생각해볼 일이다.

2000.6.27 개정된 건축법시행령에 단독주택인 경우 330㎡까지 신고대상으로 그 범위를 확대하였다. 100평짜리 단독주택은 호화주택이다. 그런 호화주택을 신고로 한다해서 건축주에게 얼마나 도움을 줄 것인지 생각해 볼 필요가 있다. 동건에 대하여 규제개혁위원회 논의시 필자가 이러한 취지로 발언을 하였고, 결국 100㎡가 넘고 330㎡이하의 단독주택은 건축사가 설계하고, 건축사로 하여금 공사감리를 하는 선에서 신고대상에 포함시키는 타협안이 통과되었다.

● 신고대상 건축물

법 제 9 조	시 행 령 제 11 조
바닥면적 합계가 85m ² 이내의 증축·개축·재축	
농어업을 영위하기 위한 소규모 주택·축사·창고의 건축·대수선	읍·면지역안의 건축물 — *①연면적 합계 100m ² 이하 *②주택(*③순수한 단독주택은 330m ² 이하) — 연면적 200m ² 이하 창고 — 연면적 400m ² 이하 축사·작물재배사
대수선	
준도시지역안의 *연면적 100m ² 이하의 건축	
기타 소규모 건축물	— 연면적 합계 100m ² 이하(순수한 단독주택은 330m ² 이하) — 건축물 높이 3m 이하의 증축 — 표준설계도서에 의한 건축물로 그 용도·규모가 주위 환경·미관상 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 것 — 공업지역과 산업단지, 준도시지역(산업촉진지구에 한함)안에 건축하는 2층 이하로서 연면적의 합계가 500m ² 이하인 공장

* 연면적이라 함은 한 동의 건축물의 바닥면적의 합계를 말한다. 하나의 대지에 한동의 연면적 규모 이하일 경우 여러동의 건축이 가능하다.

*①연면적의 합계라 함은 하나의 대지에 있는 모든 건축물의 각각의 연면적을 합한 것을 말한다.

*②주택은 단독주택과 공동주택 모두를 말한다.

*③순수한 단독주택은 다가구주택·다중주택·공관을 제외한 순수한 단독거주세대를 위한 주택만을 말한다.

8.1 구조안전과 관계되는 대수선의 구조검토

대수선의 경우에도 건축주가 건축법 제38조의 규정에 의한 구조내력에는 적합하게 하여야 한다. 구조안전에 대한 책임은 건축주 스스로 검토하고, 그에 대한 책임도 져야 한다. 그러나 건축주 스스로 전문지식이 없기 때문에 건축사나 구조기술사의 자문을 받는 것이 좋다. 만약 대수선하는 과정이거나 용도변경을 하여 사용하는 중에 사고가 발생하면 그 모든 책임은 건축주가 져야 한다. 전문가의 자문을 받았다면 그 결과에 대하여는 따로이 설계도서를 작성하거나 날인해야 하는 등의 의무는 없지만 건축주는 이를 확보해 두는 것이 좋다. 규제완화, 건축편의 등을 이유로 이러한 안전에 관한 부분까지 행정기관에서 확인하지 못하게 하는 것은 상당한 문제가 있다고 본다.

8.2 위법 설계건축물의 신고수리 거부

원칙적으로 신고대상 건축물은 건축주 스스로가 적법성 여부를 검토하여야 하며, 법령에 대한 지식이 없는 경우는 전문가의 자문을 받는 것이 좋다. 신고서가 접수되면 허가권자가 이를 거부할 수 없는 것이나, 위법사항이 사전에 발견되는 경우 이를 건축주에게 알려주고, 접수 후 이를 검토하여 건축주에게 시정하거나 보완하도록 고지하여야 한다.

9. 허가·신고사항의 변경(설계변경)

건축허가·신고를 받은 경우 건축계획을 변경하고자 할 때, 허가권자나 신고권자에게 변경에 따른 허가 또는 신고를 해야 한다. 그러나 경미한 설계변경의 경우에도 공사를 중단하고 신고를 하고 공사를 하기에는 현장 사정상 불편한 점이 한 두가지가 아닐 것이다. 그래서 그 내용이 경미한 사항은 건축공사가 완료된 후 사용승인신청을 할 때 일괄 신고할 수 있도록 하였다.

● 허가사항

바닥면적 85m²를 초과하는 신축·증축·개축에 해당하는 사항

● 신고사항

- ① 85m²를 초과하는 신축·증축·개축 사항이 아닌 경우
- ② 법 제9조의 신고대상 건축물이 변경 후에도 신고의 범위내인 경우
- ③ 건축주의 변경

● 사용승인서 일괄신고사항

- ① 변경되는 부분의 바닥면적의 합계가 50m² 이하인 경우 (건축물의 동수·층수 변경은 불가)
- ② 변경되는 부분의 연면적의 합계가 1/10이하인 경우 (건축물의 동수·층수 변경은 불가)
- ③ 대수선에 해당하는 경우
- ④ 변경되는 부분의 높이가 1m 이하이거나 전체높이의 1/10 이하인 경우(건축물의 층수변경은 불가)
- ⑤ 변경되는 부분의 위치가 1m 이하인 경우

질의 회신 흙막이 공법의 경우 일괄 신고 여부(건교부건축 58070-2300. 99. 6. 19)

질의 면적증감 및 굴토깊이의 변경이 없는 흙막이 공법의 변경이 변경허가를 받거나 신고를 해야할 사항인지

회신 질의의 흠막이 공법의 변경은 건축법 제10조 제1항의 규정에 의한 변경허가 또는 신고의 대상이 아닌 것으로서, 안전 등 건축관계법령에 적합한 경우 사용승인시 설계도서 변경기재를 하면 되는 것임.

질의 회신 건축중에 건축물의 구조변경시 설계변경 여부(건교부건축 58070—668. 99. 2. 22)

질의 건축허가 후 도시계획 예정도로가 결정되어, 기존 허가받은 내용 중 면적이나 위치의 변동이 없이 구조만 철골철근콘크리트조·경량철골조에서 철근콘크리트조로 변경시 도로예정선에 저촉되지 않게 설계변경하여 허가를 받아야 하는지

회신 건축허가를 받아 건축공사 도중 면적 또는 위치 등이 변경되지 않더라도 그 전체 구조를 변경하는 것은 개축에 해당하는 변경으로서, 이를 변경하고자 하는 경우에는 변경하기 전에 건축법 제10조의 규정에 의하여 그 규모에 따라 허가(신고)를 받아야 하는 것임.

10. 건축허가에 따른 수수료 등

건축허가를 신청할 때 필요한 수수료를 납부해야 한다. 건축물의 규모에 따라 그 수수료를 달리 정하고 있다. 그 금액은 건축법시행규칙에서 정하고, 지방자치단체별로 따로 조례로 정하여 운영하고 있다. 이 수수료는 건축허가를 처리하기 위해 필요한 인건비·경비 등으로 허가 신청자가 부담하는 것이 당연하다. 일부에선 국민이 납부한 세금과 달리 굳이 수수료를 납부해야 할 필요가 있는가 의문을 갖는 사람도 없지 않겠지만 수익자 부담원칙에 따라 허가를 신청하는 자가 부담하는 것이 옳다고 본다.

그러나 건축신고나 용도변경 신고, 건축면적을 축소하는 설계변경의 경우는 수수료를 납부하지 않는다. 또한 건축허가신청이 거부될 경우(반려될 경우)에도 신청시 첨부한 수수료를 반환하지 않는다.

● 수수료 납부대상

납부하는 경우	납부하지 않는 경우
· 법 제8조에 의한 건축허가사항(신축·증축·개축·재축·이전 허가시) · 법 제10조에 의한 설계변경허가사항	· 법 제9조에 의한 건축신고 사항 · 용도변경신고, 가설건축물 축조 신고 · 공작물 축조신고 등 · 재해복구용 건축물

● 건축허가 수수료(건축법 시행규칙)

면 적		금 액
200m ² 미만	단독주택	2천원 이상 3천원 이하
	기 타	5천원 이상 7천원 이하
200m ² 이상 1천m ² 미만	단독주택	3천원 이상 4천 500원 이하
	기 타	1만원 이상 1만 5천원 이하
1천m ² 이상 5천m ² 미만		2만5천원 이상 4만원 이하
5천m ² 이상 1만m ² 미만		5만원 이상 7만 5천원 이하
1만m ² 이상 3만m ² 미만		10만원 이상 15만원 이하
3만m ² 이상 10만m ² 미만		20만원 이상 30만원 이하
10만m ² 이상 30만m ² 미만		40만원 이상 60만원 이하
30만m ² 이상		80만원 이상 120만원 이하

* 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다.

10.1 국민주택 채권

건축허가 대상 건축물은 주택건설촉진법 시행령 제17조, 부표1의 규정에 의해 국민주택채권을 매입해야 한다. 이는 국민주택을 보급 지원하기 위한 주택기금을 마련하기 위한 조치로 건축허가 뿐만 아니라 타법에 의한 허가인가승인 업무 등을 처리함에 있어 국민주택채권을 매입하게 하고 있다. 건축물의 규모나 용도에 따라 매입해야 할 채권금액이 다르게 되어 있다.

● 매입대상

가. 건축허가(대수선 신고제외)

- 주거전용 : 주거전용면적이 국민주택규모 초과(공동주택과 다가구주택은 세대당 전용면적임)
- 주거전용 이외 : 165m² 이상(공동주택의 공용면적에 포함되는 부대복리시설은 제외)
- 공장 : 500m² 이상

나. 증축허가(신고·설계변경 포함)

금회매입금액 = 증축 이후 연면적의 기준 - 증축전 매입금액

단, 1973. 2. 26 이전 허가건축물과, 1973. 2. 27 ~ 1975. 12. 4 이전 허가된 주거전용
→ 증축후 연면적 기준(증가된 면적에 한하여 산정된 금액)

다. 용도변경

$$\text{금회매입액} = \text{용도변경 후 연면적기준} - \text{용도변경전 매입금액}$$

● 매입금액

가. 주거전용 건축물

규	모	주거전용면적당 매입금액(m ² 당)
국민주택규모 100m ²		300원
100m ² 132m ² 미만	단독주택	1,300원
	공동주택	1,000원
132m ² 165m ² 미만	단독주택	2,400원
	공동주택	2,000원
165m ² 231m ² 미만	단독주택	5,000원
	공동주택	4,000원
231m ² 330m ² 미만		10,000원
330m ² 660m ² 미만		17,000원
660m ² 이상		28,000원

나. 주거전용 이외 건축물

- ※ 예외 : 1. 공업단지 및 공업배치법상 유치지역안 또는 읍·면지역에서 신·증축하는 공장
2. 교육용
3. 종교용
4. 자선용 기타 공익용 건축물
5. 농업 및 축산업에 쓰이는 건축물

규	모	연면적당 매입금액(m ² 당)
극장, 영화관, 유흥주점, 단란주점, 유기장, 특수목욕장 건축물		4,000원
기타 철근 및 철골조 건축물		1,300원
연와조 및 석조건축물		1,000원
시멘트 벽돌 및 블럭조건축물		600원
관광숙박시설		500원

다. 주거용과 비주거용이 혼합된 건축물

- 165m² 미만 — 주거용과 비주거용을 각각으로 계산한 금액
- 165m² 이상 — 주거용과 비주거용을 각각으로 계산한 금액과 전체를 비주거용으로 계산한 금액중 많은 금액(주거용이 공동주택인 건축물은 제외)

라. 국민주택채권의 최저매입금액

1만원(단, 5천원 미만은 단수가 없으며, 5천원 이상 1만원 미만인 경우는 1만원으로 함.)

10.2 면허세

허가·인가·승인 등을 받은 경우 그 당사자는 지방세법 제161조, 동법시행령 제124조 및 동법 제164조 규정에 따라 일정한 금액의 면허세를 납부해야 한다.

구 분	규 모	인구 50만 이상 시 및 자치구 아닌 구가 설치된 시	기타 시	군
제 1 종	10층 이상 2,000m ² 이상	45,000원	30,000원	18,000원
제 2 종	5층 이상 1,000m ² 이상	36,000원	22,500원	12,000원
제 3 종	2층 이상 500m ² 이상	27,000원	15,000원	8,000원
제 4 종	300m ² 이상	18,000원	10,000원	6,000원
제 5 종	300m ² 미만	12,000원	5,000원	3,000원

11. 건축허가의 제한

다음의 특수한 경우에는 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다. 건축허가를 제한함에 있어 대단히 신중하게 접근하지 않으면 안된다. 공익을 전제로 국민의 기본권인 사유재산권을 제약하기 때문에 너무 과도해서도 아니되고, 꼭 필요한 경우가 아니라면 함부로 사용해서도 아니 될 것이다.

건축허가를 제한 할 수 있는 경우와 절차는 다음과 같다.

첫째, 건설교통부장관은 국방·국민경제 등 어느 한 지역에 국한되지 않고 전국 또는 2개 이상의 시·도에 걸쳐 제한이 필요한 경우에 제한을 할 수 있도록 하는 한편 문화재의 발굴 또는 보존과 환경보전을 위하여 필요한 경우에도 제한을 할 수 있도록 하되, 시·도지사는 지금까지 건설교통부장관이 제한하여 오던 지역계획 또는 도시계획상 필요한 경우 관계부처 장관의 요청에 따라 제한을 할 수 있다.

둘째, 제한기간을 2년 이내로 한정하도록 하여 제한으로 인하여 국민의 재산권행사를

과도하게 제약받지 않도록 하였다.

셋째, 시·도지사에게 건축허가제한권이 부여됨에 따라 제한권이 지나치게 남용될 경우에 대비하여 건설교통부장관이 시·도지사에게 제한을 해제하도록 명할 수 있는 근거를 함께 마련하였다.

시·도에서 이 제도를 운용하면서 유의하여야 할 사항으로는 지역계획 또는 도시계획상 필요한 경우를 어디까지 정할 것이냐 하는 점이다. 대체로 지역계획상 필요한 경우라 함은 국토이용관리법 등 지역단위의 토지이용을 규정하는 법률에 의하여 계획을 수립 중에 있어 그 계획이 확정될 때까지 임시적으로 건축을 제한할 필요가 있는 경우를 말하고 도시계획상 필요한 경우라 함은 도시계획법에 의한 도시계획, 택지개발촉진법에 의한 개발계획 또는 사업입지에 관한 법률에 의한 산업기지개발계획 등 도시계획 구역내에서 토지이용이나 입지를 규제하는 법률 등에 의하여 계획을 수립 중에 있는 지역에서 일시적으로 건축을 제한할 필요가 있는 경우를 들 수 있다.

서울시의 경우 인사동을 문화지구로 지정하고 지구단위계획을 수립하기 위하여 2년간 건축허가를 제한한바 있다.

11.1. 도시계획법에 의한 개발행위허가의 제한

건축허가의 제한은 건축법 제12조 규정에 의해 가능하지만 도시계획법에 의해서도 제한이 가능하다. 2000.7.1자 시행되는 개정 도시계획법 제49조 제2항 규정에 의거 개발행위허가의 제한이 가능하게 되었다. 건축허가나 형질변경 허가 등 도시에서의 모든 개발행위를 다음 사유에 해당될 경우 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 1회에 한하여 3년 이내의 기간동안 개발행위허가를 제한할 수 있는데 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 개발행위허가를 제한하여야 한다.

개발행위허가를 제한하고자 하는 때에는 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다.

- ① 녹지지역으로서 수목이 집단적으로 생육되고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역
- ② 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역
- ③ 도시계획구역에 새로이 편입되어 도시계획을 입안중인 지역으로서 당해 도시계획이 결정될 경우 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

12. 용도변경

건축물의 용도를 변경하는 일도 여러 면에서 매우 중요하다. 그러나 행정이 시시콜콜한 것까지 간섭한다는 것은 문제가 아닐 수 없다. 그러나 어디까지 간섭해야하고, 국민의 자율을 허용해야 할 것인지를 정하는 것이 결코 쉽지가 않다.

가령 인천 호프집 화재사건을 한번 생각해 보자. 건축물의 용도가 근린생활시설로 되어 있는데 이를 호프집으로 사용하였다. 호프집은 음식을 팔면서 맥주도 파는 일반음식점으로 분류되고 있어 어느 지역에서나 제한 없이 설치할 수 있으며, 근린생활시설 범주에 들기 때문에 용도변경 신고나 허가 대상이 아니란 점이다.

위의 화재사건에 몇 개의 가정을 해보자. 호프집 지하층이 수리중에 있었는데 두명의 물지각한 친구들이 그 지하실에 들어가서 신나를 가지고 장난을 치다가 불을 냈는데, 왜 하필 공사중이었고 신나가 그곳에 방치되었나 하는 점이다. 만약에 공사장에 출입할 수 없도록 시건장치를 하였거나, 인화성이 강한 신나를 다른 곳에 보관하였다면 불이 났을까? 자! 이 경우 어떻게 해야 동일한 사건을 방지할 수 있겠는가? 법과 제로 어떻게 통제할 수 있겠는가?

지하층에서 발생한 화재가 2층까지 연결된 인화성 강한 인테리어 재료를 타고 연소되어 질식사하게 하였는데 인화성 강한 재료의 사용을 제한하고, 소방점검을 통해 이를 사전에 막았다면 인명피해는 없었을 것이다. 이 또한 법과 제도로 막을 수 있다고 보는가?

참사를 당한 곳이 2층이었는데 창문을 열고 뛰어 내리면 상처는 났을 망정 죽는 일은 없었을 것이다. 아니면 창문을 열었다면 질식사하지는 않았을 것이다. 그런데 창문을 밀폐하여 그런 참사를 당했는데 이를 어떻게 제어할 수 있을까?

하려고 한다면 못할 것이 없겠지만 법이나 제도로 꼼꼼 묶어 하나하나 허가를 받도록 하면 많은 불의의 사고를 막을 수 있을 것이다. 반면에 국민의 활동은 그만큼 제약을 받게 된다는 것이다.

● 용도변경 신고대상의 축소

사실 '90년대 초반까지만 하더라도 어떤 용도이든지 서로 변경하여 사용할 경우 사전에 허가를 받아 변경하도록 하였다. 그러다가 '95년에 많은 부분이, '99년엔 특수한 경우를 제외하고는 용도변경신고 없이 사용할 수 있도록 제도를 변경하게 되었다.

'99.5.9자 개정될 때 당초는 10개시설 용도군을 6개시설군으로 조정하고, 시설군 상호변경시 허가를 받도록 하였다가 약한 시설군에서 강한 시설군으로 변경시에만 신고를 하도록 변경하였다. 가령 1호시설군을 2호 내지 6호 시설군으로 변경하는 경우는 용도변경

신고대상이 아니며, 5호 시설군을 4호내지 1호시설군으로 변경시에는 신고대상이 된다.

용도변경 신고군	건축물의 용도분류	개정전(99. 5. 9) 용도분류
1.영업 및 판매시설군	위락시설	위락시설
	판매 및 영업시설	판매시설/운수시설
	숙박시설	숙박시설
2.문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	종교시설/관람집회시설/전시시설
	운동시설	운동시설
	관광휴게시설	관광휴게시설
3.산업시설군	공장	공장
	위험물 저장 및 처리시설	위험물 저장 및 처리시설
	자동차관련시설	자동차관련시설
	분뇨 및 쓰레기 처리시설	분뇨 및 쓰레기 처리시설
	창고시설	창고시설
4.교육 및 의료시설군	교육연구 및 복지시설	교육연구시설/노유자시설/청소년 수련시설
	의료시설	의료시설/장례식장
5.주거 및 업무시설군	단독주택	단독주택
	공동주택	공동주택/기숙사
	업무시설	업무시설
	공공용시설	교정시설/군사시설/발전소/방송·통신시설
6.기타 시설군	제1종 근린생활시설	근린생활시설/근린공공시설
	제2종 근린생활시설	근린생활시설
	동물 및 식물 관련시설	동물관련시설/식물관련시설
	묘지관련시설	묘지관련시설

용도변경신고를 받은 건축물도 건축법 제18조 규정에 의한 사용승인신청을 해야 한다. 그러나 바닥면적이 100m² 미만인 경우는 신고만으로 변경사용할 수 있다. 소규모면적은 설령 용도를 변경하더라도 구조안전에 큰 지장이 없을 것으로 보아 사용승인 과정을 배제한 것이다.

● 건축물대장의 기재변경 신청

용도변경신고 대상이 아닐지라도 건축물대장의 내용을 변경한 후에 사용해야 하도록 규정하고 있다. 물론 이 때도 건축법을 비롯하여 관계법령에 적합하지 않으면 건축물대장의 기재변경처리가 불가능하고, 용도를 변경사용해서도 아니된다. 건축물대장 기재사항을 변경하지 아니한 채로 사용할 경우 건축주는 건축법 제78조 및 제79조의 규정에 의하여

처벌이 가능하며, 동법 제69조의 규정에 의한 시정명령 및 동법 제83조의 규정에 의한 이행강제금을 부과할 수도 있다.

반면에 특별한 경우는 건축물대장기재변경 신청 없이도 사용할 수 있다. 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

I. 용도변경 신고대상	II. 신고없이 용도를 변경할 수 있는 경우(건축물대장 기재변경 신청대상)	III. 기재변경 신청없이 사용할 수 있는 대상
6개의 시설군 중 상위 시설군으로 변경하는 경우	1. 건축법시행령 별표 1의 건축물의 용도군(21개 용도군)간의 변경인 경우 2. 6개시설군 중 하위시설군으로 변경하는 경우 3. 당해 용도로 변경하기 전의 용도로 다시 변경하는 경우(증축·개축 또는 대수선을 수반하는 경우를 제외) 4. 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100㎡ 미만인 경우 5. 동일한 건축물안에서 면적의 증가없이 위치를 변경하는 용도변경인 경우	1. 용도변경신고대상(신고권자가 바로 정리함으로) 2. 별표1의 동일한 호에 속하는 건축물 상호간의 변경인 경우 3. 단독주택을 제1종 및 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우 4. 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설 또는 교육 및 연구시설 및 복지시설을 제1종 및 제2종 근린생활시설로 변경하는 경우

● 용도변경신고제의 문제

현재의 용도변경 신고제는 많은 문제점을 갖고 있다. 가령 단독주택을 제2종 근린생활시설로 변경사용 할 경우 신고대상도 아니고, 건축물대장의 기재변경신청 대상도 아니므로 임의 변경사용이 가능하다. 그러나 만일 전용주거지역안에 위치한 경우라면 사정은 달라진다. 전용주거지역안에서는 제2종 근린생활시설의 설치를 금하고 있으므로 변경사용해서는 아니되기 때문이다. 그런데 이를 걸러 줄 장치가 없기 때문에 위법사용하기가 쉽다. 행정기관에서도 사전검토나 제어가 불가능하다. 계획적인 점검이나 민원발생 등을 통하여 적발될 경우 처벌할 수는 있겠지만 이렇게 될 경우 무지로 인한 선의의 피해자가 속출할지도 모르는 일이다.

가령, 건축법 제14조[용도변경] 규정에는 저촉되지 아니하지만 도시계획법 제53조[지역 또는 지구에서의 건축제한] 규정을 위반하면, 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 형에 처하게 되고, 택지개발촉진법에 의하여 단독주택용지 등으로 토지에 용도가 부여된 경우 건축법에 의하여 신고없이 변경할 수는 있지만 택지개발촉진법에서는 변경이 불가능하게 되어 있는데 이를 일반 국민들이 알 수가 없어 불이익처분을 받게되는 경우가 없지 않을 것이라 본다.

13. 가설건축물

가설건축물은 말 그대로 제한된 기간 안에 임시적으로 건축하는 건축물을 말한다. 가설 건축물은 두 종류가 있다. 하나는 도시계획시설부지나 도시계획시설 설치예정지안에 도시계획시설의 설치에 지장이 없는 범위안에서 건립하는 경우와 건립위치와 관계없이 일정한 용도의 한정적으로 존치하는 가설건축물로 구분한다.

● 도시계획시설 또는 그 예정지안에 건축하는 가설건축물

도시계획시설이나 예정부지안에 건축되는 허가대상인 가설건축물은 도시계획법에 의한 단계별집행계획이 수립되어야만 건축이 가능하다. 단계별집행계획(도시계획법 제58조)이라 함은 도시계획시설 결정일로부터 2년 이내에 도시계획사업의 집행을 위한 재원조달·보상계획등을 포함하여 수립하는 집행계획을 말하는데 단계별집행계획은 2단계로 나누어 수립하는데, 3년 이내에 시행하는 사업을 1단계집행계획, 그 이후에 시행하는 사업을 2단계집행계획으로 구분한다.

도시계획법 제50조[도시계획시설부지에서의 개발행위]규정은 도시계획시설부지안에 가설건축물의 건축을 허용하는 규정인데 도시계획시설결정 고시일로부터 2년이 경과할 때까지 당해 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니한 도시계획시설 중 단계별집행계획이 수립되지 아니하였거나 단계별집행계획에서 제1단계집행계획(3년 이내 사업의 집행)에 포함되지 아니한 도시계획시설 부지에 한하여 가설건축물과 기존 건축물의 개축·재축과 이에 필요한 토지의 형질변경이 가능함을 규정하고 있다. 동 규정에 의하면 허가권자가 허가를 함에 있어 도시계획시설사업이 시행되는 때에는 그 시행예정일 3개월 전까지 무상으로 가설건축물 또는 공작물에 대한 철거 등 원상회복에 필요한 조치를 하도록 명하고 있으며, 다만 원상회복이 필요치 아니한 경우에는 그러지 않도록 하고 있다.

허가대상 가설건축물은 일반 건축물과 마찬가지로 건축사가 설계 및 감리를 해야하며, 구조·용도·설비 등 각종 건축기준을 일반 건축물과 동일하게 적용하여야 한다.

● 건립지역과 관계없이 한시적으로 건립하는 가설건축물

공사용, 재해복구용, 모델하우스 등 말 그대로 제한적인 기간 안에 사용되는 것으로 신고로 설치가 가능하다. 건축사가 설계하거나 감리를 할 필요가 없다.

허가 및 신고대상 가설건축물의 종류와 적용되는 건축기준을 표로 정리하면 다음과 같습니다.

허 가	신 고
○ 건축법 제15조 제1항 1. 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지 안의 가설건축물 2. 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설	○ 건축법 제15조 제2항 1. 재해복구용 2. 가설홍행·가설전람회용 3. 공사용 4. 건본주택 5. 도로변 미관정비를 위해 지정·공고한 구역안의 가설점포(물건판매용) 6. 조립식 경비용 10m² 이하 7. 경량조립식 및 외벽이 없는 임시자동차차고 8. 컨테이너·폐차량 등(임시사무실·임시창고·임시숙소):옥상설치제외 9. 보전·생산·자연녹지지역을 제외한 지역에서 농어업용 비닐하우스 100m² 이상 10. 간이축사용 비닐하우스 100m² 이상 11. 농업용 고정식온실 12. 공장안에 설치하는 창고용 천막 기타 이와 유사한 것 13. 관리사무실 30m² 이하 14. 제품야적장 500m² 이하 15. 기계보호시설 300m² 이하
<u>배제법규</u> 1. 도시계획예정도로내의 경우 법 제29조(건축물 대장) 법 제35조 내지 제37조 (도로·건축선내의 건축) ※ 영 제62조 1항 단서에 의거 지층설치면제 2. 시장 공지·도로의 차양시설 경우 법 제36조(건축선지정), 법 제44조 (지하층의 설치) 법 제47조(건폐율), 법 제59조 (대지면적 분할제한) 3. 위1.2항의 경우 법 제29조(건축물대장)	<u>배제법규</u> 법 제21조·법 제29조 내지 제33조·법 제35조 내지 제41조·법 제43조·법 제44조·법 제46조 내지 제49조·법 제51조·법 제53조 내지 제55조·법 제57조·법 제59조·법 제59조의 2·법 제59조의 3 및 도시계획법 제53조(지역·지구안의 건축제한) (대지와 도로, 구조 및 재료, 건축설비) ※ 12 14호의 건축기준 · 1층에 한함 · 옥상 설치불가 · 독립적으로 설치한 것으로서 도시미관상 지장이 없는 것
<u>신청서류</u> · 건축할 대지의 범위를 증명하는 서류 · 별표 2의 도서 · 건축사가 도서작성	<u>신청서류</u> · 별지 제8호서식의 가설건축물 축조신고서 · 배치도 및 평면도 · 건축사 도서작성의무 없음

13.1 가설건축물의 착공과 사용승인, 존치기간

건축허가대상 가설건축물은 일반 건축물과 마찬가지로 착공신고와 사용승인 절차를 거쳐야 하지만, 신고대상 가설건축물은 축조신고만으로 가설건축물을 건축하여 사용 할 수 있다.

가설건축물은 가설건축물대장에 기록 관리하여야 한다. 건축허가를 받은 가설건축물도 마찬가지다. 일반건축물은 건축물관리대장에 등재되어 등기설정이 가능하지만 가설건축물은 제한적인 기간만 존치하게 됨으로 등기를 할 수 없다.

가설건축물은 설치 신고시에 존치기간을 정하여야 하는데 존치기간이 만료되면 자진해서 철거해야 한다. 철거하지 아니한 경우에는 건축법 제69조의 규정에 의한 시정명령과 동법 제83조의 규정에 의한 이행강제금을 부과할 수 있다. 그러나 철거하지 아니하였당하여 무허가건축물로 보아 고발을 하기에는 어려울 것으로 본다. 사법기관에서는 처벌 규정이 없다는 이유로 혐의 없음으로 처리된 사례가 적지 않기 때문이다.

존치기간이 만료되어 계속 사용하고자 할 경우 만료일 7일전에 사용기간 연장 신고를 하여야 하고, 특별한 이유가 없으면 다시 연장하게 된다.

● 가설건축물의 일반 건축물로의 전환

가설건축물을 일반 건축물로 전환하여 등기를 작성하여 영업을 하고자 하는 경우 가설건축물이 일반 건축물과 같은 조건으로 건축되고, 건축법과 관련법령에 저촉되는 것이 없다면 건축시와 동일한 절차를 거쳐 일반 건축물로도 사용할 수도 있으리라 본다.

● 가설건축물인 콘테이너·폐객차 등의 카센타 사용 여부

가설건축물은 한시적으로 사용하기 위하여 축조하는 것으로서 상식적으로 볼 때 영구적으로 카센타로 사용하고자 하는 경우에는 정식 허가 등의 절차를 거쳐 일반건축물로 건축하여야 할 것이다. 일반적으로 주거지역 등 카센타의 입지가 제한된 지역에서 제한대상이 되지 아니하는 가설건축물을 건축하여 영업하는 경우는 위법이지만, 합법적으로 허가를 받아 영업중인 카센타에서 일시적인 필요에 의하여 콘테이너로 임시사무실을 사용하는 경우라면 가설건축물로 신고후 사용이 가능할 것이다.

14. 착공신고

건축허가와 건축신고를 한 건축물과 건축법 제15조 제1항에 의한 가설건축물(도시계획시설 또는 예정지에 건축하는 가설건축물)의 허가를 받은 건축물은 그 공사를 시작하기

전에 허가권자에게 착공신고를 해야 한다. 그러나 건축법 제15조 제2항에서 정한 가설 건축물과 공작물의 설치신고와 용도변경 신고시에는 착공신고를 하지 않는다.

착공신고는 원칙적으로 건축주가 해야 한다. 그러나 현실은 건축사가 대행하고 있지만 그 모든 책임은 건축주에게 있다. 착공신고서엔 설계자·공사시공자·공사감리자가 서명해야하고, 건축구조나 설비 등 관계전문기술자의 인적사항까지도 기재해야 한다.

착공신고서 이외에 건축주와 설계자, 건축주와 공사시공자, 건축주와 공사감리자간의 계약서 사본을 별표4의 2의 설계도서(건축허가대상)와 함께 제출해야 한다. 이 때 지하 2층 이상의 지하층을 설치하는 경우에는 토목기술자가 설계한 흠막이 구조도면을 제출해야 합니다. 그 외에도 관계법령에서 제출을 의무화하고 있는 서류는 당해 법령에서 정하는 바에 따라 제출해야 한다.

● 기존건축물의 철거와 착공신고

건축허가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하고 공사를 시작하는데 공사착공은 건축법제 16조 규정에 의해, 철거신고는 동법 제27조의 규정에 따라 철거예정일 7일전에 신고하여야 하는 것으로서 착공신고와는 별개의 것이다.

15. 건축물의 사용승인

건축허가나 신고를 한 건축물과 용도변경 신고를 한 건축물의 경우는 사용승인을 받지 않고는 사용할 수 없다. 공사감리자가 선정된 건축물은 감리자의 공사감리완료보고서에 의해 담당 공무원의 현장확인 없이 바로(7일 이내) 사용승인처리를 하며, 그렇지 아니한 경우는 담당공무원이 사용검사를 한 후에 승인을 하게 된다. 만약 사용승인 없이 사용하게 되면 200만원 이하의 벌금에 해당하는 처벌을 받게 된다.

이 사용승인제도는 그 동안 여러차례 변화를 겪었다. 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

● 준공검사

준공검사는 1962년 건축법이 제정된 이래 1992. 5.31까지 존속했다. 준공검사로 함은 건축물이 완공되면 법령기준은 물론이고, 그 건축물의 품질까지도 설계도서와 시방서·내역서에 의하여 제대로 시공되었는지를 확인하는 검사를 말한다. 그러나 담당 공무원이 한두번 현장 방문을 통하여 이를 확인한다는 것은 불가능할 뿐 아니라 건축주와 도급자(시공자) 당사자간에 계약에 따라 처리될 문제를 행정기관이 나서서 확인한다는 것은 처음부터 무리였던 것이다. 일반 국민들은 준공받은 건축물은 국가가 그 품질까지 보증해주는 것으로 인식해 왔기 때문에 이를 사용검사제도로 변경하였다.

● 사용검사

건축물의 품질은 건축주와 시공자간의 계약서에 의해 해결되어야 할 문제이고, 허가권자는 육안으로 확인할 수 있는 건폐율·건축물의 높이, 건축선, 일조권 등의 규정만을 확인·검사하여 건축물을 사용여부를 결정하는 제도를 사용검사라 하는데 이는 '92.6.1일부터 '96.1.4일까지 운영하였다.

● 사용승인

그러나 사용검사를 하기 위해서는 공무원의 현장점검이 필수적이기 때문에 건축주나 건축사등을 만나는 등 부조리의 개연성이 높다하여, 아예 이를 차단해야 한다는 당시의 사회여론을 받아들여 '96.1.5일부터는 공사감리자가 작성한 감리완료보고서에 의하여 현장 확인 없이 사용을 승인하도록 변경하였다. 다만, 건축사를 감리자로 선정하지 아니한 신고대상 건축물은 종전처럼 담당공무원이 직접 현장을 조사·검사하여 사용을 승인하도록 하였다.

15.1. 사용승인신청의 반려와 취소

● 사용승인 신청의 반려(거부)

건축법을 위반하거나 건축허가사항과 달리 건축된 경우 원칙적으로 사용승인신청을 반려할 수 있다. 그러나 만약 건축허가 자체가 위법된 상태로 허가되어 그 위반의 정도가 “당연무효”나 “중대하고 명백한 하자”에 해당되는 경우 건축허가 사항대로 건축한 건축물의 사용승인신청을 반려할 수 있는가에 대해서는 여러 가지 설이 있을 수 있으나 일반적으로 건축허가를 취소해야 할 정도의 하자가 있는 경우는 반려할 수 있다고 보여진다.

일반행정기관에서는 ‘반려’라는 용어를 사용하는데 행정법에서는 “거부”에 해당됩니다. 행정기관에서 처리할 의사가 없다는 표시라 할 수 있다. 그러나 사용승인의 거부(반려)는 신중을 기하지 않으면 아니된다.

건축허가를 받게 되면 그 허가를 기초로 하여 일정한 사실관계와 법률관계를 형성하게 되는데, 그 허가를 취소함에 있어 허가 받은 자가 입게 될 불이익과 허가조건의 위반정도를 비교·교량하여 개인적인 이익을 희생시켜도 부득이 하다고 인정되는 경우가 아니면 함부로 그 허가를 취소할 수 없는 것처럼, 건축주가 건축허가대로 완공하였는데 건

축허가 자체에 하자가 있다는 이유로 허가관청이 사용승인을 거부하려면 건축허가의 취소에 있어서와 같은 조리상의 제약이 따른다고 할 것이고, 만약 당해 건축허가를 취소할 수 없는 특단의 사정이 있는 경우라면 그 사용승인도 거부할 수 없다고 보아야 할 것이다.

인접건물과 떨어지는 거리를 법규가 허용하는 거리보다 짧게 설계변경허가를 득한 후 사용검사 신청시에 잘못이 발견되어 반려(거부) 처분한 사건에 대해 서울특별시의 행정심판(92. 6. 2 심판, 서행심 92-116)은 재량권을 일탈한 위법, 부당한 처분으로 지적 받아 허가권자가 패소한 사건이 좋은 사례가 될 수 있을 것이다.

● 사용승인 후 위법이 발견된 건축물의 사용승인 취소가능 여부

사용승인을 득한 건축물에 있어서 사후에 위법이 발견되었을 경우 이를 취소할 수 있느냐 하는 경우도 여러 가지 설이 있을 수 있으나 일반적으로는 취소가 제한된다고 보는 것이 옳다. 사용승인은 행정행위의 성질상 확인행위(확인인 기존 사실 또는 법률관계에 관하여 의문이 있거나, 다툼이 있는 경우에 공적 권위로서 그 存否, 正否를 확인하는 준 사법적 행위로서 확인의 일반적 효과는 불가변력의 발생이다)로 보아야 한다.

확인행위에 대해서 반드시 불가변력(不可變力이란 행정행위는 원칙적으로 하자를 이유로 행정청의 직권에 의하여 취소, 변경, 철회가 가능하지만, 일정한 경우에는 행정청이 자신도 자유로이 그를 취소, 변경, 철회할 수 없는 효력을 말함)이 있느냐는 논란이 있을 수 있으나 대체로 확인행위에 대해서는 취소를 극히 제한하는 입장이다(건설부건축 444. 1-6287. 79. 3. 13). 다만, 사용승인 후 허가사항의 위법이 발견되었을 경우 건축법 제69조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 제1항 규정에 의한 행정조치를 하는 것은 가능하다고 본다(서울특별시 건축 444. 1-1128. 76. 10. 22).

대법원 판례에서도 그 위반의 정도가 건축관계법규의 제정취지나 목적에 비추어 사용승인을 취소함으로써 입게 될 불이익의 정도를 비교하여 개인적 이익을 희생시켜도 부득이하다고 인정되지 아니한 경우라면 기 처리된 사용승인을 취소할 수 없다고 하고 있다.

“건축물 준공처분의 취소사유는 그 규제 법규의 제정취지와 목적 및 이로 인한 당사자들의 이해관계를 구체적으로 관련하여 건축행정목적 실현을 위하여 부득이 하다고 인정되는 경우가 아니면 함부로 이를 취소사유로 할 수 없다 할 것이므로 건축허가 당시보다 다소 위치를 변동하여 건축되었다 하더라도 그 위치변동이 극히 경미할 뿐 아니라 변동이 없는 경우와 비교하여도 일조, 채광, 통풍 등 통상적인 생활 환경이 별로 다를 바가 없다면 이는 건물의 준공처분을 취소할 사유에 해당되지 아니한다”(대법 85. 1. 22 판결, 84누515)

● 사용승인과 공사의 정도

건축법 제18조의 사용검사라 함은 동법 제8조의 규정에 의한 허가를 받은 사항이 건축법령의 규정 등에 적합하게 시공되었는지의 여부를 확인하고 건축물의 사용에 지장이 없는지를 확인하는 절차를 말하는 것(모든 사항이 허가시 제출된 도서대로 완성되어야 하는 것을 의미하지는 않음)이므로 마감공사의 일부가 완료되지 않았다 하여 사용검사가 불가하다고 볼 수는 없을 것이다. (건교부건축 58070-4113. 95. 10. 6)

15.2. 임시사용승인

한 건으로 건축허가를 받은 건축물 중에서 공사가 완료된 일부분에 대하여는 사용승인 전에 임시사용승인을 신청할 수 있다. 임시사용승인 기간은 2년 이내로 정하되 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 장기간인 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있다.

임시사용을 신청하기 전에 임시사용 하고자 하는 부분이 관련 규정에 적합한지 여부를 사전에 확인해야 한다. 확인해야 할 규정은 다음과 같다.

- ① 대지의 안전, 대지안의 조경, 대지와 도로, 건축선에 관한 사항
- ② 건축물의 구조안전, 건축물의 피난·방화시설, 내화구조, 방화지구, 마감재료에 관한 사항
- ③ 지역·지구 건축제한, 건폐율, 용적률, 최고높이, 일조거리에 관한 사항
- ④ 건축설비, 승강기, 열손실 방지, 기술적 기준에 관한 사항
- ⑤ 도시설계·공개공지에 관한 사항

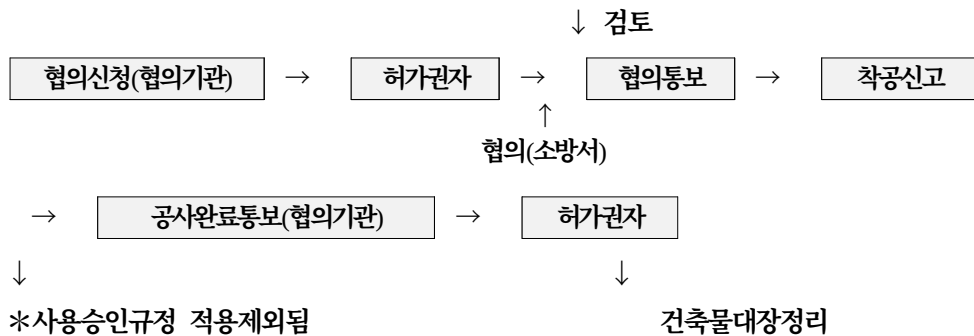
16. 공용건축물에 대한 특례

국가 또는 지방자치단체가 건축물을 건축 또는 대수선하고자 하는 경우에는 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다. 이 때의 협의라 함은 일반 국민들이 누리는 건축허가와 같은 효력을 의미한다.

건축공사를 시행하는 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자는 건축의 공사에 착수하기

전에 그 공사에 관한 설계도서 등을 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국가안보상 중요하거나 국가기밀에 속하는 건축물을 건축하는 경우에는 설계도서의 제출을 생략할 수 있다.

협의과정을 정리하면 다음과 같다.



● 군인 숙소인 아파트의 건립에 따른 협의 여부

현역군인과 그 가족들이 사용할 목적으로 군부대 영내 또는 인접지에 아파트(20세대 이상)를 건립하고자 할 경우 군사시설보호법 및 국방·군사시설사업에 관한 법률등 관계법률에 의한 군사시설에 해당되는 경우에는 주택건설촉진법상의 사업계획승인대상으로 볼 수 없을 것이나, 군사시설에 해당되지 아니하는 경우로서 20세대 이상의 주택을 건설하고자 하는 경우에는 사업계획승인을 받아야 할 것이다.

관계법률에 의한 군사시설로서 주택을 군부대 영내에 건설하는 경우에는 건축협의로 건축이 가능할 것이나, 군사시설과 떨어진 위치에 주거목적의 주택을 집단적으로 건설하는 경우에는 사업계획승인을 받아야 할 것으로 본다.(건교부건축 58550-3236. 98.9.10)

17. 건축물의 유지관리

사용승인을 받은 건축물의 소유자나 관리자는 동 건축물이 건축법을 비롯하여 관련법률에 따라 적정하게 유지관리하여야 할 의무가 있다. 이를 위반하여 사용할 경우 관련법령에 따른 처벌을 받게 될 것이다.

건축법에 의하여 허가 받아 건립된 건축물은 건축법, 시설물의 안전관리에 관한 특별법, 재난관리법에 의한 유지·관리기준에 따라야 하며, 주택건설촉진법에 의하여 건립된 공동주택은 공동주택관리령에 따라 유지·관리되어야 한다.

● 건축법

① 대상 건축물

- 건축법에 의하여 사용승인을 받은 모든 건축물

② 적용기준

- 법 제30조 내지 제33조 [대지의 안전/조경기준/대지와 도로의 관계] / • 법 제35조 내지 제41조 [건축물의 구조 및 피난] / • 법 제43조 [건축물의 내부마감재료] / • 법 제44조 [지하층] / • 법 제46조 내지 제49조 [건폐율/용적률/대지분할제한] / • 법 제55조 · 제57조 · 제59조 · 제59조의 2 · 제59조의 3 [승강기/건축물의 열손실 방지/관계전문기술자와 기술적 기준]

● 시설물의 안전관리에 관한 특별법

① 대상 건축물

- 1종 시설물(21층 이상, 연면적 5만 m^2 이상)
- 2종 시설물(16층 이상, 연면적 3만 m^2 이상, 연면적 5천 m^2 이상의 다중이용건축물)

② 적용기준

시설물의 안전관리에 관한 특별법 전체

● 재난관리법

① 대상 건축물

• 대형 건축물

- 준공후 15년이 지난 11층 이상, 연면적 5천 m^2 이상

• 다중이용 건축물

- 판매시설 : 연면적 1천 m^2 이상의 시장 · 백화점 등 도 · 소매시장
- 대형숙박시설 : 연면적 1천 m^2 이상
- 종합여객시설 : 고속 · 시외버스터미널 · 여객선터미널 등
- 공연시설 : 연면적 300 m^2 이상의 영화관 · 연회관, 음악당, 서커스장 등
- 관람 · 전시시설 : 연면적 1천 m^2 이상의 운동경기관람장, 박람회장, 전시장 등
- 종합병원 : 전수관리
- 위락 · 휴게시설 : 연면적 300 m^2 이상의 주점, 무도장, 관망탑
- 청소년수련시설 : 연면적 100 m^2 이상의 유스호스텔, 수련원 등

• 기타 건축물

- 일반건축물 : 자치단체에서 중점관리가 필요하다고 판단한 건축물

- 옹벽·석축 : 높이 5m 이상으로서 연장 20m 이상
- 기타 : 중점관리가 필요한 부대건축물

② 적용기준

재난관리법 전체

● 공동주택 관리령

① 대상 건축물

주택건설촉진법 제33조 규정에 의하여 건립된 모든 공동주택

② 적용기준

공동주택관리령 전체

◇ 공동주택관련 유지관리 기준

구분	공동주택관리령	시설물의 안전관리에 관한 특별법	재난관리법
점검대상	주택법에 의한 20세대 이상	16층 이상 공동주택	준공검사후 15년 이상된 공동주택 전체
점검주체	관리주체(소유자)	관리주체(소유자)	자치구청장
시기 및 회수	6개월마다 1회	정기점검 : 공동주택관리령에 의해 점검 정밀점검 : 매3년마다 초기점검 : 준공후 6월이내	공동주택관리령에 의해 점검
점검자격	관리주체에 소속된 직원	정기점검 : 주택관리사보 등 정밀점검 : 관련분야전문자격 소지자	기술직 공무원 및 유관기관 등
점검방법	비전문가에 의한 육안점검	전문가에 의한 육안 및 계측점검	육안점검