

제16장 : 위법건축물에 대한 조치와 처벌기준

그 동안 제 강의를 인내하며 들어주신 모든분께 감사드립니다. 충분한 시간을 갖지 못해 처음 계획했었던만큼의 강의가 되지 못하여 대단히 죄송합니다.

강의기간 동안 도시계획법의 개정과 도시계획조례의 제정, 지구단위계획운용지침의 제정업무에 참여하고, 본연의 업무 또한 적지 않았습니다. 그리고 제가 따로 공부하는 시간을 할애해야 하는 등 정말 정신없이 시간을 보내면서 보다 충실한 강의가 되지 못한 점 사과 드립니다. 강의 원고 대부분이 본인의 저서 『건축법·조례해설』을 바탕으로 하였음을 밝혀 둡니다.

1. 위반건축물 등에 대한 조치

건축물을 건축함에 있어 법령에 위반한 경우 허가권자는 건축법의 규정에 의한 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자에 대하여 그 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

또한 허가·승인이 취소된 건축물이나 시정명령을 받고도 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 전기·전화·수도의 공급자, 도시가스사업자 또는 관계 행정기관의 장에게 전기·전화·수도 또는 도시가스공급시설의 설치 또는 공급의 중지를 요청하거나 다른 법령에 의한 영업 기타 행위의 허가를 하지 아니하도록 관련 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이때 요청 받은 자는 특별한 이유가 없는 한 이에 응해야만 한다.

다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업 기타 행위를 허용한 주택과 바닥면적의 합계가 200㎡ 미만인 축사, 200㎡ 미만인 농업·임업·축산업 또는 수산업용 창고인 경우에는 그러하지 아니할 수 있다

2. 벌 칙

2-1. 행정벌(징역, 벌금형과 과태료)

건축법규정을 위반하면 고발 등 처벌을 받게 되는데 이 때 받는 처벌을 행정벌이라 한다. 행정벌이란 행정법상(예 건축법, 건축사법, 주차장법 등)의 의무위반행위(행정법상의 명령, 금지 위반)에 대하여 일반통치권에 의하여 과하는 제재로서의 처벌을 말하는데, 행정벌은 다시 행정형벌(行政刑罰)과 행정질서벌(行政秩序罰)로 나눌 수 있다.

가. 행정형벌(징역, 벌금형)

건축법 제77조의 2, 제77조의 3, 제78조, 제79조, 제80조의 징역과 벌금형은 형법상의 형에 속하므로 행정형벌에 속한다. 행정형벌은 원칙적으로 법원에서의 형사소송절차에 의하여 처리된다.

나. 행정질서벌(과태료)

건축법 제82조의 과태료는 형벌에는 없는 벌로서 이를 행정질서벌이라 하는데, 행정질서벌은 일정한 신고, 보고, 서류비치 등을 할 행정법상의 의무를 태만히 하는 것과 직접적으로 행정목적을 침해하는 것이 아니라, 간접적으로 행정목적의 달성에 장애를 미칠 위험성이 있는 행위에 대하여 금전적인 제재를 과하는 것이다.

2-2. 과태료의 부과징수 절차

① 과태료 부과권자(건설교통부장관, 시·도지사 또는 시장 등)가 과태료를 부과하고자 할 때는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다(영 제120조 제2항). 다만, 당해 건축주 등이 정당한 이유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다(법 제75조). 또한 위 지정된 기일까지 의견의 진술이 없을 경우에도 의견이 없는 것으로 본다.

② 과태료를 부과할 때에는 당해 위반행위를 조사, 확인한 후 위반사실, 이의 방법 및 이의 기간 등을 반드시 서면으로 명시하여 과태료를 납부할 것을 과태료처분 대상자에게 통지를 하여야 한다(건축법시행령 제120조 제1항).

③ 과태료부과처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날로부터 30일 이내에 당해 부과권자에게 이의를 제기할 수 있으며(법 제82조 제3항)

④ 과태료부과 처분에 이의가 제기된 경우에는 부과권자는 지체없이 관할 법원에 그 사실을 통보하여야 하고, 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료 재판을 받도록 되어 있다.

⑤ 과태료를 부과하기 전에 청문의 기회를 주지 않았던가 과태료를 부과할 때 ②항에서 정한 내용을 서면으로 통지하지 않거나 기재사항을 누락하여 통보한 경우에도 하자 있는 행정행위가 되어 무효 또는 취소의 대상이 될 수 있다.

※ 비송사건절차법

과태료의 과별절차는 비송사건절차법이 정하는 바에 의한다. 이행강제금도 과태료의 처벌절차를 준용하여 운용하도록 되어 있다.

비송사건절차법(법률 제4,834호) 제4편 보칙에서 과태료 사건의 처리절차를 정하고 있다. 과태료의 재판은 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 과태료에 처할 자의 주소지의 지방법원에서 하도록 하고 있으며(법 제247조), 법원은 재판을 하기 전에 당사자의 진술을 듣고 검사의 의견을 구하도록 되어 있으나(법 제248조 제2항) 법원이 상당하다고 인정할 때에는 당사자의 진술을 듣지 아니하고 과태료를 부과하고 약식 재판을 할 수 있다(법 제250조 제1항). 그러나 당사자와 검사가 약식재판의 고지를 받은 날로부터 1주일 내에 이의를 신청할 수 있으며 이의 신청이 있는 때에는 법원도 당사자의 진술을 듣고 다시 재판을 하여야 한다(법 제250조 제4항).

2-3. 건축법 위반의 공소시효

공소(公訴)는 검사가 형사사건에 관하여 법원에 재판을 요구하는 행위를 말하는데 이를 공소의 제기 또는 기소라 한다. 공소시효는 범죄의 효력이 중지되는 기한을 말하는데 법률에 규정된 기간내에 공소권을 행사하지 않으면 시효가 지나 공소권이 소멸된다.

법규를 위반한 자에게 그 건축물이 존재하는 한 언제든지 형사처벌이 가능하다면 건축물이 존재하는 한 국민도 불안한 생활을 계속할 수밖에 없다. 그래서 법생활의 안전성을 확보하기 위해서 공소시효제도가 필요한 것이다. 공소시효가 지나면 해당 범죄를 이유로 처벌할 수 없다.

가. 공소시효의 기간(형사소송법 제249조)

- 사형에 해당하는 범죄 : 15년
- 장기 10년 이상의 징역 또는 금고에 해당하는 범죄 : 7년
- 장기 10년 미만의 징역 또는 금고에 해당하는 범죄 : 5년
- 장기 5년 미만의 징역 또는 금고, 10년 이상의 자격정지 또는 1만원 이상의 벌금에 해당하는 범죄 : 3년
- 장기 5년 이상의 자격정지에 해당하는 범위 : 2년
- 장기 5년 미만의 자격정지에, 1만원 미만의 벌금, 구류, 과료 또는 몰수에 해당하는 범위 : 1년

나. 건축법 위반의 공소시효

건축법위반시 최고의 벌은 무기 또는 10년 이하의 징역 또는 10억원 이하의 벌금에 해당한다. 그러므로 공소시효는 7년에 해당한다. 그러나 대개의 경우는 처벌기준이 그보다 낮아 공소시효는 3년이다. 원칙적으로 공소시효가 지난 건축물에 대해서는 고발조치가 필요 없으며(건지 30420-1180, 89.11.6) 설령 고발되어 기소가 되었다 하더라도 면소판결을 하도록 형사 소송법 제326조에서 규정하고 있다.

다. 공소시효의 산정방법

건축공사의 시작을 공소시효의 기점으로 산정해야 하느냐 아니면 공사가 완공되어 범죄행위가 종료된 때를 기점으로 해야 하느냐, 또한 공사의 완공시점이 어느 정도이어야 하는 문제가 제기될 수 있다. 대규모의 건축공사로서 공사기간이 4 5년 이상 소요될 때 기초단계에서 위법을 하여 그 위법이 공사완공단계에서 발견되었을 때 공소시효의 만료로 처벌할 수 없게 되기 때문이다.

일반적으로 공사가 완료되어 사용승인할 정도가 되었다면 그때부터 공소시효가 진행된다고 보는 것이 타당할 것이다. 그리고 공사중단이 되었다면 공사가 중단된 시점부터 공소시효가 진행될 것이고, 중단하였던 공사를 다시 시행한 경우에는 그 공사가 완료된 시점에서부터 다시 공소시효가 진행된다고 보아야 한다.

라. 용도변경위반과 공소시효

불법 용도변경행위는 단순히 다른 용도로 “사용”하는 행위까지 포함되므로 그러한 사용행위가 계속되는 한 불법 용도변경이라는 범죄행위도 계속되는 것이고 따라서 그에 대한 시효도 진행되지 않는다고 보아 이를 계속범으로 처벌이 가능하다고 본다.(서울지방검찰청교육자료 79p, 93. 12. 14) 그러므로 불법 용도변경된 건축물을 제3자가 승계하여 계속 사용하고 있다면 제3자에 대한 처벌도 가능하다고 판결하고 있다.

“근린생활시설 용도의 건물 지하 1층에 스탠드코너 등을 설치한 점포를 임차하여 스탠드바를 경영하고 있는 임차인을 불법 용도변경한 것으로 기소한 사안에 대하여 건축법상의 용도변경행위에는 이를 변경하는 행위자체 뿐만 아니라 「사용」 하는 것까지를 포함한다고 할 것이고, 반드시 유형적인 변경을 수반하여야만 하는 것은 아니며, 이미 유형적으로 용도변경된 건물의 승계인이 변경된 그 용도대로 계속 사용하는 경우도 이에 해당된다.”(대법 90. 4. 13판결 89도2525)

2-4. 벌칙 I

위반법규	○ 제19조(건축물의 설계), 제19조의 2 제1항(건축시공), 제21조 제2항(건축물의 공사감리) 규정을 위반한 설계·시공·감리자로서 건설산업기본법 제28조의 규정에 의한 하자담보책임 기간내에 다중이용건축물의 구조상 주요부분에 중대한 손괴를 야기한 경우 ※ 하자담보 책임기간 ① 대형공공성 건축물(공동주택, 종합병원, 관광숙박시설, 관람집회시설, 대규모 소매점과 16층 이상 건축물)의 기둥과 내력벽 : 10년 ② 위 ①항 이외의 구조상 중요한 부분과 ①항 이외의 건축물 중 구조상 주요부분 : 5년 ※ 다중이용건축물 ① 연면적 5,000m ² 이상인 공항청사, 철도역사, 자동차여객터미널, 관광숙박시설 및 관람집회시설 ② 16층 이상인 건축물 ※ 구조상 주요한 부분 기초, 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단 (구조상 주요한 부분이 아닌 것 ; 사이기둥, 최하층바닥, 작은보, 차양, 옥외계단 기타)			
	공중의 위험을 발생하게 한 자	사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자	업무상 과실로 공중의 위험을 발생하게 한 자	업무상과실로 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자
행위자	10년 이하의 징역	무기 또는 3년 이상의 징역	5년 이하의 징역, 금고 또는 5천만원 이하의 벌금	10년 이하의 징역, 금고 또는 1억원 이하의 벌금
법인(법인의 대표자, 법인 또는 개인의 대리인, 사용인 기타 종업원이 위반한 경우)	행위자를 벌하는 이외에 당해 법인 또는 개인에게 10억원 이하의 벌금		행위자를 벌하는 이외에 당해 법인 개인에게 각 해당조의 벌금형	

※ 위반건축주에 대한 처벌기준의 변천

기 준 일	징역형	벌금형
1962. 1. 20	6월 이하	50만원 이하
1970. 1. 1	3년 이하	1,000만원 이하
1972. 12. 30	6월 이상, 3년 이하	3,000만원 이하
1984. 12. 31	3년 이하	5,000만원 이하
1995. 12. 30	10년 이하, 무기 또는 3년 이상	1억원 이하

2-4. 벌칙 II

— 3년 이하의 징역 또는 5,000만원 이하의 벌금

— 도시계획구역

규정	위반내용	건축주	시공사
제8조 제1항	건축허가	○	○
제14조	용도변경	○	○
제37조	건축선에 의한 건축제한	○	○
제47조	건폐율	○	○
제48조	용적률	○	○

* 제53조(일조확보를 위한 높이제한) 위반시 건축주나 공사시공자를 처벌할 수 없으며, 이행강제금의 부과만 가능함.

2-5. 벌칙 III

— 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

위반법규		건축주	시공사	설계자	감리자	전문기술자
1. 도시계획구역 밖에서 위 벌칙 II 위반		○	○			
제10조	허가신고사항의 변경	○	○			
제15조 제1항	허가없이 가설건축물 축조	○	○			
제16조 제1항	착공신고	○	○			
제18조 제3항	사용승인전 입주	○	○			
제21조 제1항	공사감리자 미지정 · 공사감리중간보고서 미제출	○				

제21조 제2항	공사감리자 시정지시 불이행자		○			
제21조 제3항	공사중지지시 불이행	○	○			
제21조 제4항	상세시공도면의 미작성	○	○			
제21조 제5항	공사감리중간보고 미제출			○		
제21조 제6항	공사감리자에 대한 불이익 조치	○	○			
제38조	구조내력		○	○	○	○
제55조	건축설비기준		○	○	○	○
제59조의 2	관계전문기술자					○
제72조	공작물축조신고	○	○			

2-5. 벌칙 IV

— 200만원 이하의 벌금

위 반 법 규		건축주	시공자	설계자	감리자
제9조	건축신고	○			
제15조 제2항	가설건축물신고	○			
제16조 제1항	착공신고	○			
제18조 제1항	사용승인신청	○			
제19조의 2 제3항	설계요청 불이행자			○	
제19조의 2 제4항	상세시공도면 미작성자		○		
제23조 제2항	현장조사검사의 보고			○	○
제24조	공사현장의 위해방지		○		
제26조	건축물의 유지관리	○			
제31조	토지의 굴착부분에 대한 조치	○	○		
제32조	대지안의 조정	○	○		
제70조 제1항	기존건축물의 사용제한	○			
제70조 제4항	구조안전여부 점검	○			
제70조 제5항	구조안전결과 사용제한	○			

질의 회신 사용 검사전 사전입주자 및 공사감리자 처벌 여부(건교부건축 58070—4523. 95. 11. 4)

질의 사용검사전 입주한 사실이 있다고 감리소홀로 보아 건축법 제80조 제2항에 의거 200만원 이하의 벌금에 처할 수 있는지 및 공사감리자 의무를 이행하지 않는 경우로 보아 건축사법 시행규칙 별표 3 제4호 다목에 의거 4월 이내의 업무정지처분을 할 수 있는지

회신 질의의 사전입주가 원칙적으로 공사감리 대상에서는 제외된다 할 수 있겠으나, 건축법 제18조 제3항의 규정에 의하여 건축주는 사용검사필증의 교부를 받은 후가 아니면 그 건축물을

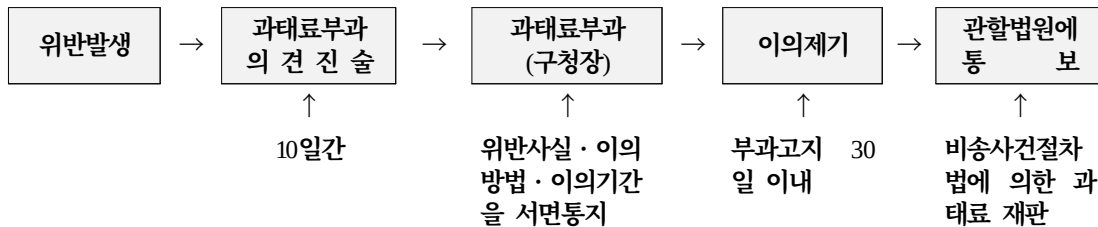
사용하거나 사용하게 할 수 없는 것이며, 동법 제21조 제2항의 규정에 의하여 공사감리자는 동법령 등에 위반된 사항을 발견한 경우 이를 시정하도록 건축주 및 공사시공자에게 서면으로 통지하여야 하고, 시정하지 아니하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 보고해야 하는 것인 바, 당해 공사감리자에 대한 처분은 이와같은 절차의 이행 여부 및 현지의 구체적 사항을 종합 검토하여 처분청이 판단할 사항임.

3. 과태료

— 30만원 이하

위 반 법 규		건축주	시공사	감리자
제21조 제3항	허가권자에게 보고하지 아니한 자			○
제23조 제2항	현장조사·검사시 보고를 하지 아니한 자			○(업무대행자)
제27조 제1항	철거신고	○		
제69조 제5항	위반건축물의 표지설치	○		
제76조 제1항	허위보고자	○	○	○

3-1. 과태료 부과절차



4. 이행강제금

행정목적의 실현을 확보하기 위하여 사람의 신체 또는 재산에 실력을 가하여 행정상 필요한 상태를 실현하는 사실적 작용을 행정강제(行政強制)라 하며 대집행(代執行), 집행벌(執行罰), 직접강제(直接強制)와 행정상의 강제징수로 나눌 수 있다.

건축법을 위반하여 제69조(위반건축물 등에 대한 조치) 제1항 규정에 의한 시정명령을 받은 후 시정기간내에 당해 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여 당해 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기간을 정하여 그 기간까지 시정명령을 이행하지 아니한 경우 시정명령이 이행될 때까지 1년에 2회의 범위안에서 이행강제금을 부과토록 되어 있는데(건축법 제83조) 이때의 이행강제금은 행정강제중의 집행벌에 해당된다.

집행벌의 목적이 의무이행자가 자신에 의하지 않으면 이행될 수 없으므로 의무자에게 심리적으로 압박하여 자발적으로 이행하게 하는 것이다.

건축법, 농지법 등 극히 제한적으로 이 제도를 도입 운영하고 있으나 차츰 증가추세이다.

- 농지법 제65조 <94. 12. 12>
 - 농업경영에 이용하지 아니한 농지의 처분명령을 이행하지 아니한 자에 대하여 년 1회 이행강제금 부과
- 부동산실권리자명의등기에 관한 법률 제6조 <95. 3. 30>
 - 법 위반 과징금 부과 후 1년 경과한 이후부터 매년 이행강제금 부과
- 장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률 제28조 <97. 4. 10>
 - 시정명령 불이행시 매년 1회씩 부과
- 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제17조의 2 <99. 2. 5>
 - 불공정한 기업결합을 한 경우 이행강제금 부과
- 매장 및 묘지 등에 관한 법률 <2000. 1. 28>
 - 기준면적 초과묘지에 대하여 이행강제금 부과

4- 1. 이행강제금의 부과징수

이행강제금의 과별절차도 과태료의 과별절차와 같이 비송사건절차법을 준용한다.

이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과 징수한다는 뜻을 미리 문서로 하여야 한다. 이행강제금을 부과하는 경우에는 이행강제금의 금액, 이행강제금의 부과사유, 이행강제금의 납부기한 및 납부기관, 이의 제기방법 및 이의제기기관 등을 명시하여야 한다.

이때 이를 문서로 하지 아니하거나, 위에서 열거하는 내용을 누락하여 통보한 경우에는 행정행위의 내용과 절차 또는 형식에 관한 하자에 해당되는 이 경우 무효 또는 취소대상이 될 수 있다.

4- 2. 이행강제금 부과를 위한 청문

이행강제금을 부과하고자 할 때는 건축법시행령 제120조(과태료의 부과) 제21조(이행강제금의 부과) 규정에 의거 10일 이상의 기간을 정하여 이행강제금의 처분 대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다. 다만, 주소불명 등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우나 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

청문의 절차를 이행하지 아니한 이행강제금의 부과는 취소사유가 된다는 것이 판례와 통설의 견해이다.

이를 청문 hearing(건축법 제75조)이라 하는데 미국의 행정절차법의 청문은 당사자가 상대방이 제출한 증거 및 변론을 알고 이를 반박할 수 있는 기회를 주는 사실심형청문(事實審型聽聞)과 당사자에게 오직 의견의 진술이나 유리한 증거 또는 참고자료를 제출할 기회를 부여하는 진술형청문(陳述型聽聞)으로 나누고 있다. 우리나라의 행정기관이 행하는 청문은 보통 후자에 속한다.

4-3. 이행강제금의 산정

건축물이 건축법에 의한 건폐율·용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 의하여 해당 건축물에 적용되는 1㎡당 시가표준액의 50/100에 상당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하로 부과하며,

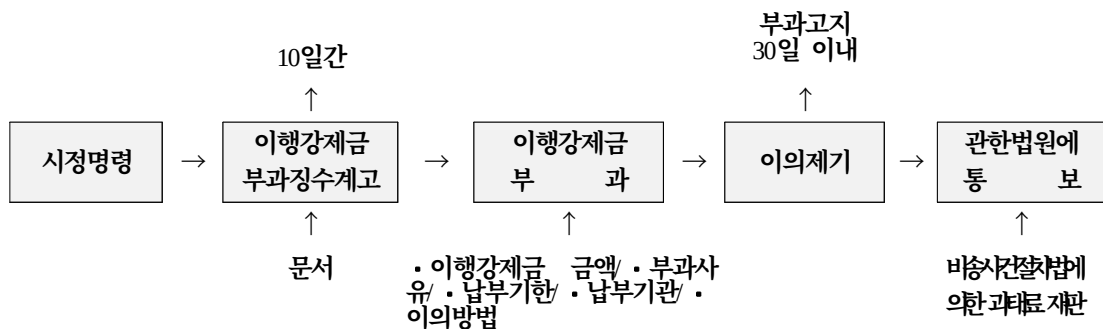
기타의 위반인 경우에는 지방세법에 의하여 당해 건축물에 적용되는 시가표준액에 상당하는 금액의 10/100의 범위 안에서 그 위반내용에 따라 다음 표에서 정하는 금액이하로 부과한다.

【별표 15】 이행강제금의 산정기준(제121조 제1항 관련)

위반 건축물	해당 법조문 (건축법)	이행강제금의 금액
1. 신고하지 아니하고 용도변경을 한 건축물	법 제14조	신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
2. 사용승인을 얻지 아니하고 사용중인 건축물	법 제18조	시가표준액의 100분의 2에 해당하는 금액
3. 유지·관리상태가 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제26조	시가표준액(법 제32조의 규정에 위반한 경우에는 위반한 조경의무면적에 상당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 3에 해당하는 금액
4. 건축선에 적합하지 아니한 건축물	법 제37조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
5. 구조내력의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제38조 제1항	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
6. 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반자높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등이 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제39조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
7. 내화구조 및 방화벽이 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제40조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
8. 방화지구 안에서의 건축에 관한 법령 등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제41조	시가표준액의 100분의 5에 해당하는 금액
9. 법령 등에 적합하지 아니한 내부 마감재료를 사용한 건축물	법 제43조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
10. 도시계획법에 의하여 지정된 지역 및 지구 안에서의 건축물의 건축 금지 및 제한에 위반한 건축물	법 제45조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
11. 높이제한에 위반한 건축물	법 제51조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액

12. 일조 등의 확보를 위한 높이제한에 위반한 건축물	법 제53조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
13. 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령 등의 기준에 위반한 건축물	법 제55조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
14. 삭제 <2000. 6. 27 >		
15. 기타 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 건축물	법 제15조 등	시가표준액의 100분의 3 이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례가 정하는 금액(건축조례가 제정되지 아니한 경우에는 100분의 3 이하로 한다)

4-4. 이행강제금의 부과절차



- 부과횟수 : 연 2회 이내
- 위반시정시 : 즉시 부과중지(기 부과된 이행강제금은 징수함)
- 2000. 7. 1 이전에 이행강제금 완화대상 건축물의 소유주에 대하여 이미 이행강제금을 초과하여 부과한 경우에는 이행강제금의 추가부과를 중지함.

4-5. 소규모 건축물 등에 대한 이행강제금의 특례

다음의 건축물은 산출된 이행강제금의 1/2 범위안에서 지방자치단체의 조례가 정하는 범위의 금액으로 조정할 수 있으며, 그 부과회수도 다른 건축물과 달리 조례로 정하는바에 따라 5회 이내로 한정하여 부과하는 특례규정을 두고 있다.

- ① 연면적 85m² 이하의 주거용 건축물
- ② 주거용 건축물로서 다음에 해당하는 경우
 - 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우
 - 건축물의 유지·관리의무사항중 조경의무면적을 위반한 경우
 - 건축물의 높이제한에 위반한 경우

- 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 위반한 경우
- 기타 법 또는 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우(시행령 별표 15 위반건축물란의 제 1호·제4호 내지 제10호 및 제13호에 해당되는 경우 제외)로서 건축조례로 정하는 경우