단독주택건축 (신축 · 개축)



법제처

찾기쉬운 생활법령정보

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령정보는 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령정보'에서 제공하는 생활법령정보는 누구에게나 개방되어 있으며, 영리목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보(https://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령정보' 에서 제공하는 생활법령정보 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령정보에서 제공하는 자료를 위조·변조하거나 생활법령정보에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[단독주택건축(신축·개축)]

『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠는 「건축법」상 단독주택의 신축 및 개축을 중심으로 단독주택을 건축하려는 자가 반드시 알아야 할 법령정보를 제공합니다.
주택건축 사전 준비 및 건축 설계 시 확인해야 할 사항부터 허가·신고, 건축 시공, 건축 완료 이후의 절차, 그리고 주택의 유지·관리까지 단독주택 건축 절차 전반에 관한 내용을 시간적 순서에 따라 안내합니다. 또한, 건축 비용 등의 지원 정책과 주택의 해체 또는 멸실 신고 등과 같은 이용자에게 유익할 정보도 함께 제공합니다.

단독주택건축(신축·개축) 1
1. 단독주택 건축 준비 4
1.1. 단독주택 건축의 이해 4
1.1.1. 단독주택 건축 알아보기 4
1.2. 사전 준비 7
1.2.1. 토지이용 관련 규제 확인 7
1.2.2. 입지와 규모의 사전결정 12
2. 단독주택 건축 절차 14
2.1. 설계 시 검토 사항 14
2.1.1. 주택의 설계 14
2.1.2. 건폐율 및 용적률 14
2.1.3. 높이, 건축선 등의 규제 20
2.1.4. 조경·부설주차장 27
2.1.5. 개인하수처리시설(정화조) 31
2.2. 건축허가·신고 관련 36
2.2.1. 건축허가 또는 신고 36
2.3. 공사의 착수 42
2.3.1. 착공신고 등 42
2.3.2. 토지의 굴착, 주택 구조 및 재료 등의 규제 44
2.4. 분쟁해결 48
2.4.1. 건축 관련 분쟁해결 49
3. 단독주택 건축 완료 후 절차 51
3.1. 사용승인 51
3.1.1. 주택의 사용승인 등 51
3.2. 취득세 및 건축물 등기 54
3.2.1. 취득세 납부 및 소유권보존등기 신청 54
3.3. 주택의 유지 및 관리 57
3.3.1. 주택 및 대지의 유지·관리 의무 57
3.3.2. 주택의 하자보수 및 손해배상청구 59
3.4. 주택의 철거 60
3.4.1. 주택의 해체 또는 멸실 신고 60

1. 단독주택 건축 준비

1.1. 단독주택 건축의 이해

1.1.1. 단독주택 건축 알아보기

"단독주택"이란?

단독주택의 개념

"단독주택"이란 단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말함. 이하 같음)·작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당함. 이하 같음) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외함)을 포함하며, 다음의 어느 하나에 해당하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제2항제1호, 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제1호).

단독주택의 종류와 범위
1. 단독주택
2. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말함
√ 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
√ 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말함)
√ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설주차장 면적은 제외함. 이하 같음)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외함)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정함) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함
√ 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것
3. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 않는 것을 말함
√ 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외함)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정함) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외함
√ 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
√ 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말함) 이하가 거주할 수 있을 것
4. 공관(公館)

※ 아파트와 같은 공동주택의 종류와 범위는 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에서 확인할 수 있습니다.

"건축"이란?

건축의 개념

"건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제8호 및 「건축법 시행령」 제2조제1호부터 제5호까지).

구분	내용
신축	건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함함)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외함]
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
개축	기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외함) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함]를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
재축	건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것 1. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것 2. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것 √ 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것 √ 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 「건축법 시행령」 또는 건축조례에 모두 적합할 것
이전	건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

※ 법령정보 제공 범위

이하 이 콘텐츠에서는 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관)의 신축 및 개축에 한정하여 법령정보를 제공합니다.

※ 단독주택의 증축 및 대수선에 관한 내용은 이 사이트 『단독주택건축(증축·대수선)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

단독주택 건축 절차

단독주택 건축 절차도

시간적 순서에 따른 단독주택의 건축 절차는 다음과 같습니다.

절차		관련 콘텐츠
사전 준비	토지이용 관련 규제 확인	바로가기
	입지와 규모의 사전결정	바로가기
▼		
건축 설계	주택의 설계	바로가기
	건폐율 및 용적률	바로가기
	높이, 건축선 등의 규제	바로가기
	조경·부설주차장	바로가기
	개인하수처리시설(정화조)	바로가기
▼		
건축허가·신고	건축허가 또는 신고	바로가기
▼		
건축 시공	착공신고 등	바로가기
	토지의 굴착, 주택 구조 및 재료 등의 규제	바로가기
	건축 관련 분쟁해결	바로가기
▼		
건축 완료	주택의 사용승인 등	바로가기
	취득세 납부 및 소유권보존등기 신청	바로가기
▼		
유지·관리 등	주택 및 대지의 유지·관리 의무	바로가기
	주택의 하자보수 및 손해배상청구	바로가기
	주택의 해체 또는 멸실 신고	바로가기

건축 비용 등의 지원

단독주택 건축 관련 지원 정책

구분	내용
주택지원사업	태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신·재생에너지원을 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 지원하는 사업(한국에너지공단 신·재생에너지센터-주요사업-주택지원 참조) √ (신청자격) 단독주택의 경우 기존 또는 신축주택의 소유자 또는 소유예정자 √ (신청방법) 신청자가 직접 에너지원과 참여기업을 선택하여 주택지원사업 누리집(https://nr.energy.or.kr/A0/GN_00/GN_00_00_010.do)을 통해 신청
농촌주택개량사업	농촌의 주거환경 개선과 도시민 유입 촉진을 위하여 주택 개량·신축에 소요되는 비용을 시중보다 저금리로 융자 지원하는 사업(농림축산식품부, 『2026년 농촌주택개량사업 시행지침』, 1쪽, 5쪽 및 6쪽 참조) √ (사업대상주택) 연면적 150㎡ 이하의 단독주택 √ (융자대출한도) 신축(개축, 재축 포함) 2.5억원 √ (신청방법) 농촌주택개량자금으로부터 농촌주택 신축 자금을 융자받으려는 사람은 해당 시·군·구청에 신청 ※ 사업 공고 및 「농촌주택개량사업 시행지침」은 각 지방자치단체 누리집에서 확인할 수 있습니다.

※ 주택건축 관련 지원사업은 지역별 예산 소진 등 상황에 따라 신청이 마감되거나 신청 조건이 변동되는 경우가 있으니 더 자세한 내용은 지방자치단체의 최신 공고를 확인하시기 바랍니다.

1.2. 사전 준비

1.2.1. 토지이용 관련 규제 확인

용도지역, 용도지구 및 용도구역에서의 건축 제한

용도지역·지구·구역의 개념

구분	내용
용도지역	토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말함. 이하 같음), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말함. 이하 같음), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호)
용도지구	토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제16호)
용도구역	토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제17호)

※ 건축물의 건폐율 및 용적률 등에 관한 더 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <단독주택 건축 절차-설계 시 검토 사항-건폐율 및 용적률>에서 확인할 수 있습니다.

용도지역에서의 주택건축 제한

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 단독주택 건축 가능 여부 및 건축 제한 사항은 다음과 같습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 및 별표 2부터 별표 22까지 참조).

용도지역 구분	주택별 건축 가능 여부

<table>
<tr><td rowspan="15">도시지역</td><td rowspan="6">주거지역</td><td>제1
종전용주거지역</td><td>단독주택(다가구주택은 제외함) 건축할 수 있음

※ 다가구주택은 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>제2
종전용주거지역</td><td rowspan="5">단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>제1
종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제2
종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>제3
종일반주거지역</td></tr>
<tr><td>준주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="4">상업지역</td><td>중심상업지역</td><td>단독주택 건축할 수 없음

※ 단독주택 중 다른 용도와 복합된 것에 한해서 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>일반상업지역</td><td>지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>근린상업지역</td><td>단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>유통상업지역</td><td>단독주택 건축할 수 없음</td></tr>
<tr><td rowspan="3">공업지역</td><td>전용공업지역</td><td>단독주택 건축할 수 없음</td></tr>
<tr><td>일반공업지역</td><td rowspan="2">지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>준공업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">녹지지역</td><td>보전녹지지역</td><td>도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 4층 이하의 단독주택(다가구주택은 제외함) 건축할 수 있음

※ 다가구주택은 건축할 수 없음</td></tr>
<tr><td>생산녹지지역</td><td rowspan="2">4층 이하의 단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td>자연녹지지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">관리지역</td><td colspan="2">보전관리지역</td><td rowspan="3">4층 이하의 단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="2">생산관리지역</td></tr>
<tr><td colspan="2">계획관리지역</td></tr>
<tr><td colspan="3">농림지역</td><td>부지면적이 1천제곱미터 미만인 단독주택 건축할 수 있음</td></tr>
<tr><td colspan="3">자연환경보전지역</td><td>현저한 자연훼손을 가져오지 않는 범위 안에서 건축하는 농어가주택(「농지법」 제32조제1항제3호에 따른 농업인 주택 및 어업인 주택을 말함) 건축할 수 있음</td></tr>
</table>

※ 용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한

도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 않은 지역에 대해서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 자연환경보전지역에 관한 규정이 적용됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제1항).

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역 또는 관리지역이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 각 호 각 목의 세부 용도지역으로 지정되지 않은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 보전녹지지역에 관한 규정이 적용되고, 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정이 적용됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제79조제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제86조).

용도지구에서의 주택건축 제한

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 다음의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제2항·제5항제1호부터 제1호의3까지 참조).

용도지구 구분	관련 법령
경관지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제72조
고도지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제74조
방재지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제75조
보호지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제76조
취락지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제78조
개발진흥지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제79조
특정용도제한지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제80조
복합용도지구에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제81조
그 밖의 용도지구 안에서의 건축 제한	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제82조

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 다음에서 정하는 바에 따릅니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제5항제2호부터 제5호까지 참조).

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지에서는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에서 정하는 바에 따름

농림지역 중 농업진흥지역, 보전산지 또는 초지인 경우에는 각각 「농지법」, 「산지관리법」 또는 「초지법」에서 정하는 바에 따름

자연환경보전지역 중 「자연공원법」에 따른 공원구역, 「수도법」에 따른 상수원보호구역, 「

문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 지정문화유산과 그 보호구역, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따라 지정된 천연기념물등과 그 보호구역, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에 따른 해양보호구역인 경우에는 각각 「자연공원법」, 「수도법」, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」에서 정하는 바에 따름

자연환경보전지역 중 수산자원보호구역인 경우에는 「수산자원관리법」에서 정하는 바에 따름

용도구역에서의 주택건축 제한

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조부터 제40조의5까지에 따라 지정된 용도구역에서의 행위 제한에 관한 사항은 다음의 개별법에 따라 관리됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조부터 제40조의5까지 참조).

용도구역 구분	관련 법령
개발제한구역	「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조
도시자연공원구역	「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제27조
시가화조정구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조
수산자원보호구역	「수산자원관리법」 제52조
도시혁신구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의3제6항 및 제7항
복합용도구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의4제4항 및 제5항
도시·군계획시설입체복합구역	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조의5제2항부터 제4항까지

Q. 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 어떻게 하나요?

A. 대지가 「건축법」이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외함) 또는 구역에 걸치는 경우 그 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역의 건축물 및 대지 등에 관한 「건축법」 규정을 그 대지의 전부에 대하여 적용받으려는 사람은 해당 대지의 지역·지구 또는 구역별 면적과 적용받으려는 지역·지구 또는 구역에 관한 사항을 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함함)해야 합니다(「건축법」 제54조제1항 및 「건축법 시행령」 제77조).

다만, 위에도 불구하고 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변 여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따릅니다(「건축법」 제54조제4항).

※ 용도지역·용도지구·용도구역 및 각종 행위 제한 손쉽게 확인하기: 국토교통부 토지이음

용도지역·용도지구·용도구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 외에도 관련 법령에서 개별적으로 정할 수 있습니다. 따라서 일반 국민이 해당 내용을 일일이 확인하는 데 어려움이 있습니다.

이에 국토교통부는 토지이음(구 토지이용규제정보서비스) 누리집(www.eum.go.kr)을 통해 토지이용 관련 다음의 사항을 포함하여 다양한 정보를 제공하고 있습니다.

√ 토지이용계획 열람

√ 지역·지구별 행위제한

√ 규제안내서 열람

√ 지형고시도면 열람

※ 용도지역·지구·구역의 종류 및 용도변경(행위) 제한 등에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『용도변경』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

1.2.2. 입지와 규모의 사전결정

건축 관련 입지와 규모의 사전결정

사전결정 대상

※ 건축허가 사전결정제도 도입

건축주가 건축허가 대상 건축물을 건축하고자 하는 경우 건축허가를 신청하기 전에 해당 건축물을 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」 및 다른 법령에 따라 허용되는지 여부에 대한 사전결정을 받음으로써 건축행정의 신뢰성을 높이기 위하여 사전결정제도가 도입되었습니다[「건축법」(법률 제7696호) 제정·개정이유].

「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물의 건축에 관한 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제1항).

해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」이나 관계 법령에서 허용되는지 여부

「건축법」 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모

건축허가를 받기 위하여 신청자가 고려해야 할 사항

※ 위에 따른 사전결정을 신청하는 자(이하 "사전결정신청자"라 함)는 건축위원회 심의와 「도시교통정비촉진법」에 따른 교통영향평가서의 검토를 동시에 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제2항).

사전결정 신청

사전결정신청자는 사전결정신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의2서식)에 다음의 도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)에게 제출해야 합니다(「건축법」 제10조제5항 및 「건축법 시행규칙」 제4조 참조).

사전결정 신청 시 제출서류
1. 「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호자목에 따라 제출되어야 하는 간략설계도서(「건축법」 제10조제2항에 따라 사전결정 신청과 동시에 건축위원회의 심의를 신청하는 경우만 해당함)
2. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서의 검토를 위하여 「도시교통정비 촉진법」에서 제출하도록 한 서류(「건축법」 제10조제2항에 따라 사전결정 신청과 동시에 교통영향평가서의 검토를 신청하는 경우만 해당함)
3. 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토를 위하여 「환경정책기본법」에서 제출하도록 한 서류(「건축법」 제10조제1항에 따라 사전결정이 신청된 건축물의 대지면적 등이 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 협의 대상인 경우만 해당함)
4. 「건축법」 제10조제6항 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 한 서류(해당 사항이 있는 경우만 해당함)
5. 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 건축계획서(에너지절약계획서, 노인 및 장애인을 위한 편의시설 설치계획서는 제외함) 및 배치도(조경계획은 제외함)

사전결정 통지

허가권자는 위에 따른 사전결정 신청을 받으면 입지, 건축물의 규모, 용도 등을 사전결정한 후 사전결정신청자에게 알려야 합니다(「건축법」 제10조제4항 참조).

위에 따른 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제10조제6항).

사전결정 통지 의제
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
2. 「산지관리법」 제14조 및 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당됨
3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

허가권자는 「건축법」 제10조제6항 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용이 포함된 사전결정을 하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의해야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출해야 합니다(「건축법」 제10조제7항).

※ 관계 행정기관의 장이 「건축법」 제10조제7항에서 정한 기간(「민원 처리에 관한 법률」 제20조제2항에 따라 회신기간을 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말함) 내에 의견을 제출하지 않으면 협의가 이루어진 것으로 봅니다(「건축법」 제10조제8항).

사전결정 효력의 상실

사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청해야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 않으면 사전결정의 효력이 상실됩니다(「건축법」 제10조제9항).

2. 단독주택 건축 절차

2.1. 설계 시 검토 사항

2.1.1. 주택의 설계

단독주택의 설계

설계 원칙

「건축법」 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 「건축법」 제14조제1항에 따라 건축신고를 해야 하는 단독주택(이하 "건축물"이라 함)의 설계는 건축사가 아니면 할 수 없습니다. 다만, 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 개축의 경우에는 그러하지 않습니다(「건축법」 제23조제1항제1호 참조).

※ 위에도 불구하고 「표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙」에 따라 작성하거나 인정하는 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 위의 건축물 설계 원칙을 적용하지 않습니다(「건축법」 제23조제4항 참조).

설계자는 건축물이 「건축법」과 「건축법」에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계해야 하며, 「건축물의 설계도서 작성기준」에 따라 설계도서를 작성해야 합니다(「건축법」 제23조제2항 본문).

다만, 해당 건축물의 공법(工法) 등이 특수한 경우로서 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제3조에 따라 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 않습니다(「건축법」 제23조제2항 단서).

※ "설계자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함)으로 설계도서를 작성하고 그 설계도서에서 의도하는 바를 해설하며, 지도하고 자문에 응하는 사람을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제13호).

※ "설계도서"란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조에 관한 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서(示方書), 건축설비계산 관계서류, 토질 및 지질 관계서류, 그 밖에 공사에 필요한 서류를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제14호 및 「건축법 시행규칙」 제1조의2).

위반 시 제재

위를 위반하여 설계·시공·공사감리 및 유지·관리와 건축자재의 제조 및 유통을 함으로써 건축물이 부실하게 되어 착공 후 「건설산업기본법」 제28조에 따른 하자담보책임 기간에 건축물의 기초와 주요구조부에 중대한 손괴를 일으켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자·감리자·시공자·제조업자·유통업자·관계전문기술자 및 건축주는 10년 이하의 징역에 처해집니다(「건축법」 제106조제1항).

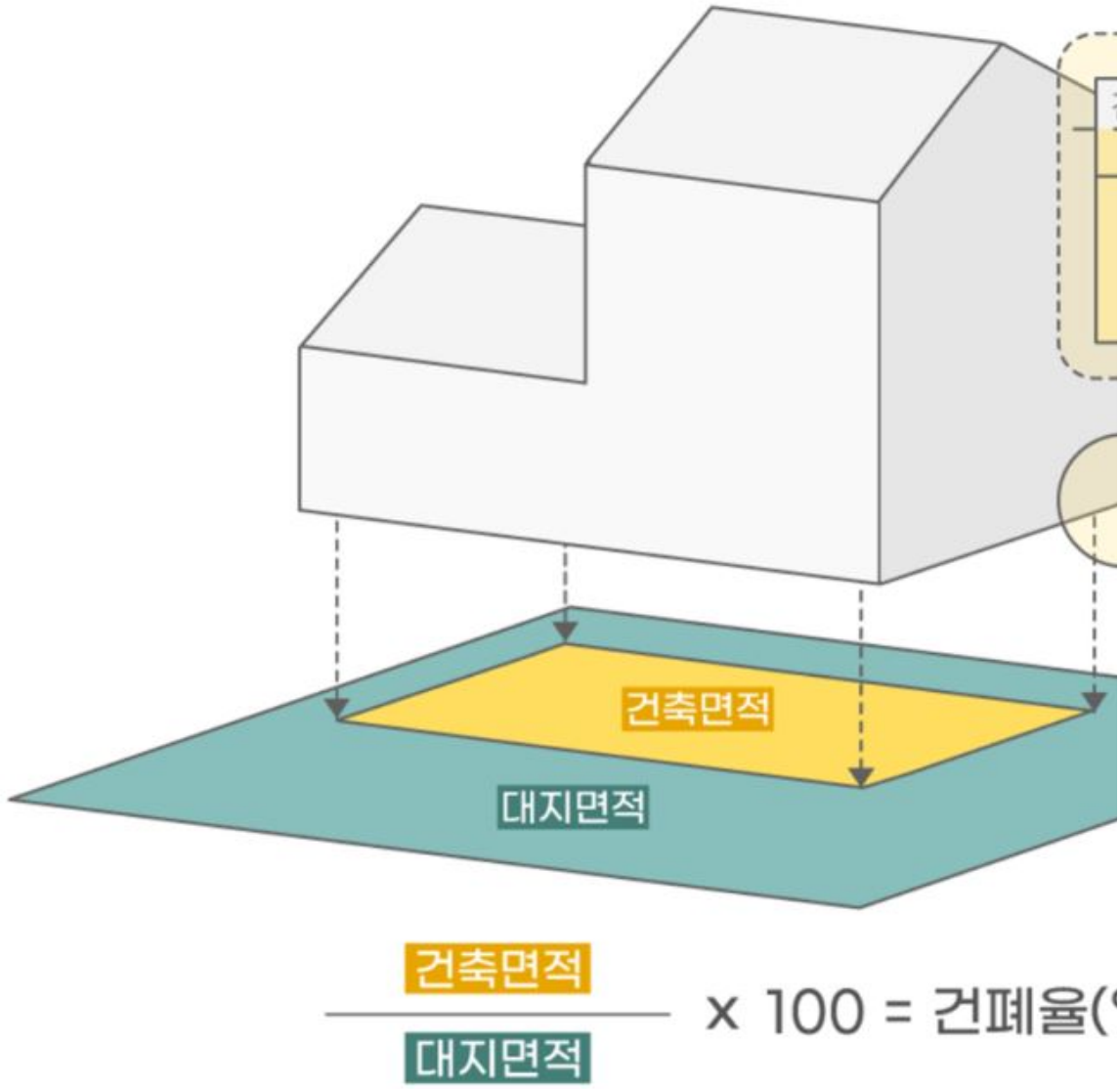
위 죄를 범하여 사람을 죽거나 다치게 한 자는 무기징역이나 3년 이상의 징역에 처해집니다(「건축법」 제106조제2항).

2.1.2. 건폐율 및 용적률

건축물의 건폐율

"건폐율"이란?

"건폐율"이란 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 함)의 비율을 말합니다(「건축법」 제55조 참조).



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

※ "건축면적"이란 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥으로 함)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적을 말합니다(「건축법 시행령」 제119조제1항제2호).

건폐율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따릅니다. 다만, 「건축법」에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따릅니다(「건축법」 제55조 참조).

용도지역에서의 건폐율의 기준

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할

구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제1항·제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제1항).

구분		내용
도시지역	주거지역	제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하 준주거지역 : 70퍼센트 이하
	상업지역	중심상업지역 : 90퍼센트 이하 일반상업지역 : 80퍼센트 이하 근린상업지역 : 70퍼센트 이하 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
	공업지역	전용공업지역 : 70퍼센트 이하 일반공업지역 : 70퍼센트 이하 준공업지역 : 70퍼센트 이하
	녹지지역	보전녹지지역 : 20퍼센트 이하 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
관리지역	보전관리지역	20퍼센트 이하
	생산관리지역	20퍼센트 이하
	계획관리지역	40퍼센트 이하
농림지역		20퍼센트 이하
자연환경보전지역		20퍼센트 이하

※ 해당 지역의 조례는 <국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규>에서 확인하실 수 있습니다.

용도지역에서의 건폐율 기준의 예외

다음의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 건폐율에 관한 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제

77조제1항 및 제2항에도 불구하고 80퍼센트 이하의 범위에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제3항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제3항).

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제6호에 따른 취락지구

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제7호에 따른 개발진흥지구(도시지역 외의 지역 또는 자연녹지지역만 해당함)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따른 수산자원보호구역

「자연공원법」에 따른 자연공원

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지

공업지역에 있는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제12호에 따른 준산업단지

※ 위에 따른 건폐율에 관한 더 자세한 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제4항에서 확인할 수 있습니다.

다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제1항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제4항).

토지이용의 과밀화를 방지하기 위하여 건폐율을 강화할 필요가 있는 경우

주변 여건을 고려하여 토지의 이용도를 높이기 위하여 건폐율을 완화할 필요가 있는 경우

녹지지역, 보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 농업용·임업용·어업용 건축물을 건축하려는 경우

보전관리지역, 생산관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 주민생활의 편익을 증진시키기 위한 건축물을 건축하려는 경우

※ 위에 따른 건폐율에 관한 더 자세한 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제5항부터 제9항까지에서 확인할 수 있습니다.

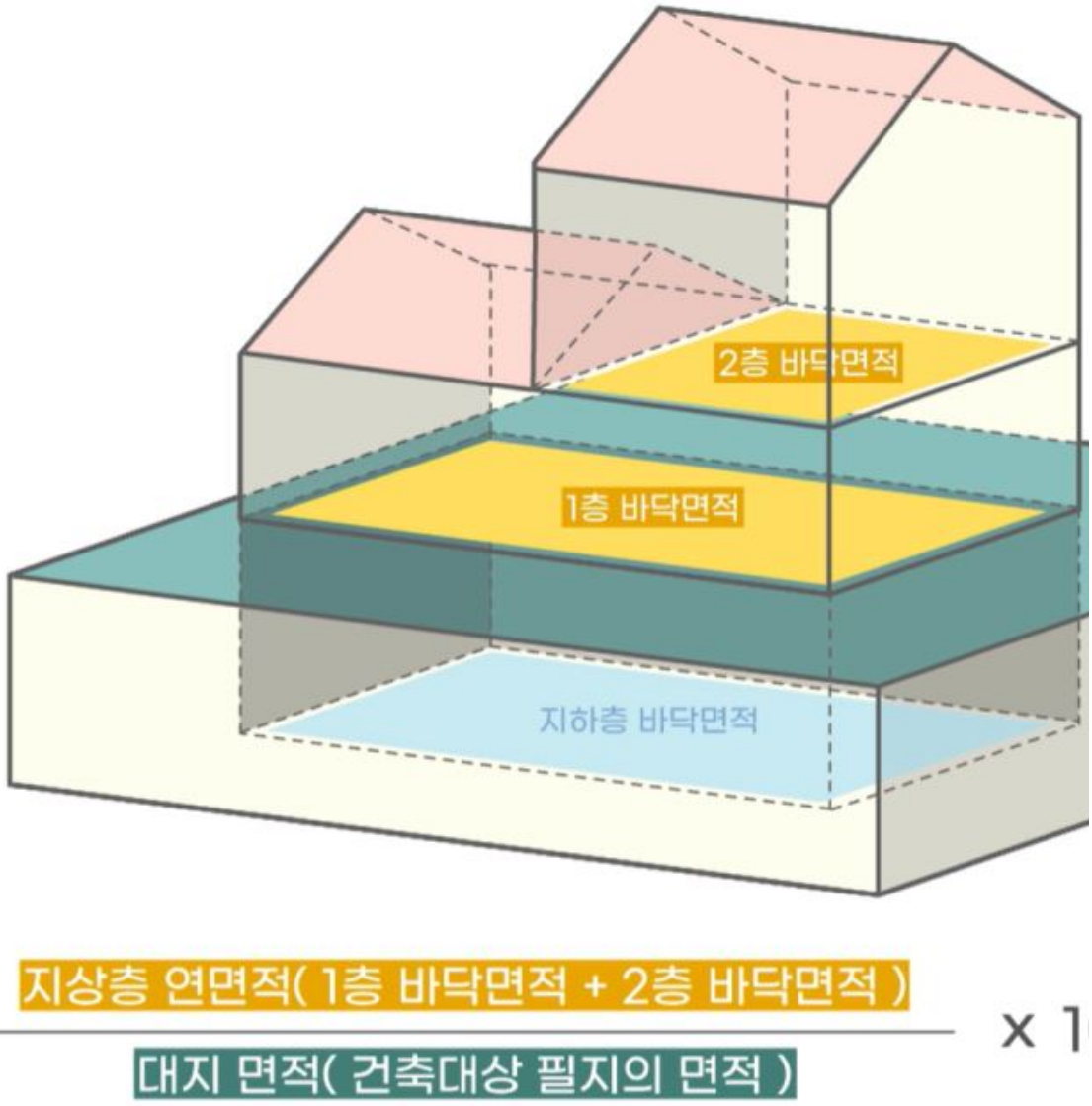
위반 시 제재

위에 따른 건폐율을 위반하여 건축한 자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분이나 조치를 명령받을 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제9호 참조).

건축물의 용적률

"용적률"이란?

"용적률"이란 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 함)의 비율을 말합니다(「건축법」 제56조 참조).



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

※ "연면적"이란 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계입니다(「건축법 시행령」 제119조제1항제4호).

용적률의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따릅니다. 다만, 「건축법」에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따릅니다(「건축법」 제56조 참조).

용도지역에서의 용적률의 기준

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음의 범위에서

특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항·제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항).

구분		내용
도시지역	주거지역	제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
	상업지역	중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
	공업지역	전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
	녹지지역	보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
관리지역	보전관리지역	50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
	생산관리지역	50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
	계획관리지역	50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
농림지역		50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
자연환경보전지역		50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

용도지역에서의 용적률 기준의 예외

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 140퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제5항).

다음의 어느 하나에 해당하는 지역에서의 용적률에 관한 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항 및 제2항에도 불구하고 200퍼센트 이하의 범위에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제3항, 제77조제3항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조제3항).

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제7호에 따른 개발진흥지구(도시지역 외의 지역 또는 자연녹지지역만 해당함)

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조에 따른 수산자원보호구역

「자연공원법」에 따른 자연공원

「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지

※ 위에 따른 용적률에 관한 더 자세한 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제6항에서 확인할 수 있습니다.

건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제4항).

※ 위에 따른 용적률에 관한 더 자세한 내용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조제7항 및 제8항에서 확인할 수 있습니다.

위반 시 제재

위에 따른 용적률을 위반하여 건축한 자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분이나 조치를 명령받을 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제10호 참조).

2.1.3. 높이, 건축선 등의 규제

일조(日照) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 규제

전용주거지역 및 일반주거지역에서의 제한

전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 일조 등의 확보를 위하여 「건축법」 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 합니다(「건축법」 제61조제1항 및 「건축법 시행령」 제86조제1항).

높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

※ 대지경계선의 설정

건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선을 인접 대지경계선으로 합니다(「건축법 시행령」 제86조제6항).

1. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외함), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지

2. 다음에 해당하는 대지(건축물이 없는 경우로 한정함)

√ 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말함)가 2미터 이하인 대지

√ 면적이 「건축법 시행령」 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

3. 위 1. 및 2. 외에 건축이 허용되지 않는 공지

높이 제한의 완화 및 예외

다음의 어느 하나에 해당하면 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 「건축법」 제61조제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이 이하로 할 수 있습니다(「건축법」 제61조제3항 및 「건축법 시행령」 제86조제4항).

높이 제한 완화의 경우
1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우

다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한이 적용되지 않습니다(「건축법 시행령」 제86조제2항).

높이 제한 예외의 경우
1. 다음의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호 간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축 미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함함)에 접한 경우 √ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구 √ 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역 √ 「건축법」 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역 √ 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역 2. 건축협정구역 안에서 대지 상호 간에 건축하는 건축물(「건축법」 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당함)의 경우 3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

※ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 위 「건축법」 제61조제1항부터 제3항까지의 규정이 적용되지 않을 수 있습니다(「건축법」 제61조제4항).

※ 해당 지역의 조례는 <국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규>에서 확인하실 수 있습니다.

위반 시 제재

도시지역에서 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호 참조).

※ "도시지역"이란 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호).

도시지역 밖에서 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호 참조).

건축선의 규제

건축선(建築線)의 지정

도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선"이라 함)은 대지와 도로의 경계선으로 합니다(「건축법」 제46조제1항 본문).

다만, 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의

도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 「건축법 시행령」 제31조제1항에서 정하는 선을 건축선으로 합니다(「건축법」 제46조제1항 단서).

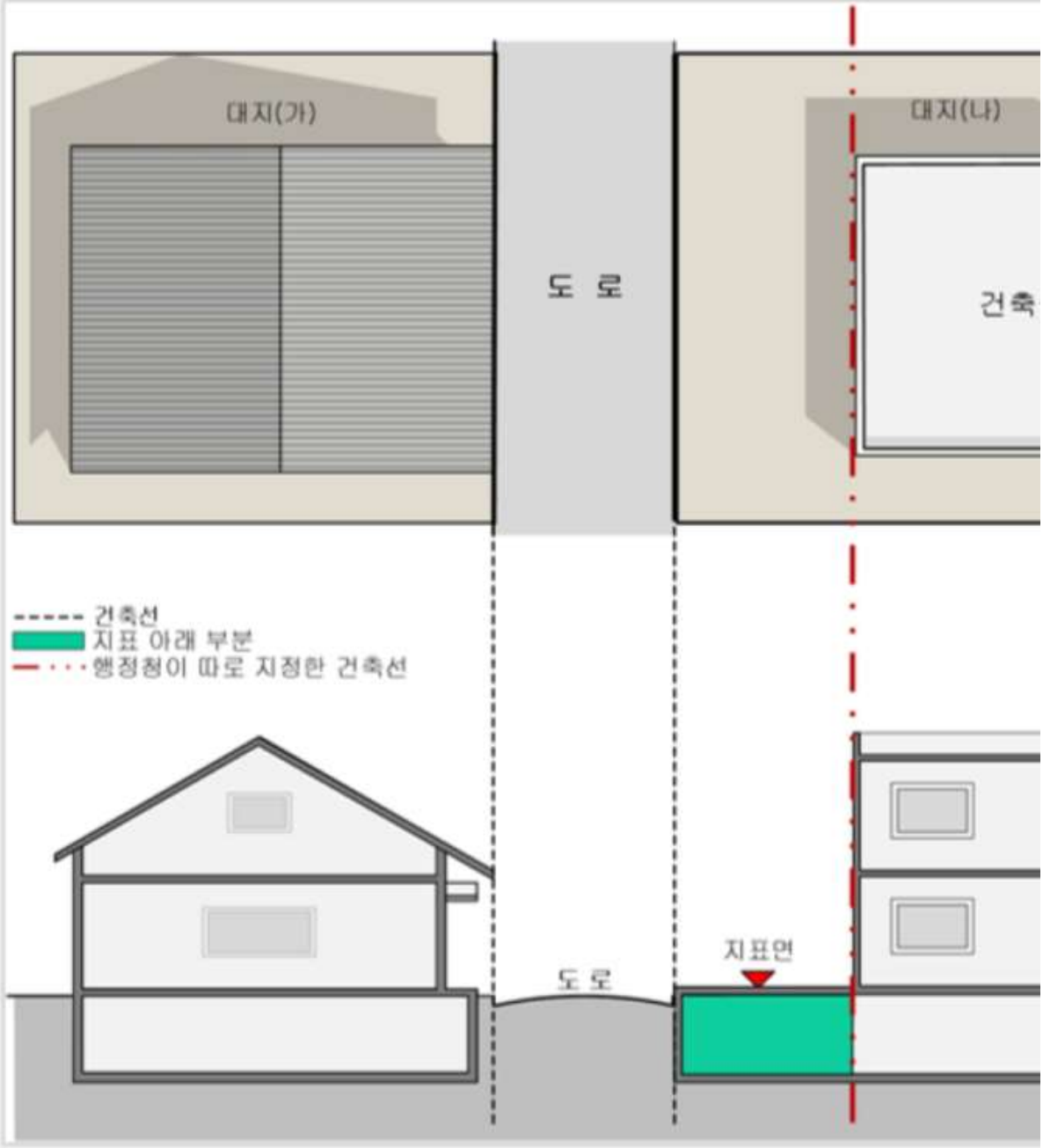
※ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 위에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에는 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있습니다(「건축법」 제46조제2항 및 「건축법 시행령」 제31조제2항). 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 이를 고시해야 합니다(「건축법」 제46조제3항).

건축선에 따른 건축 제한

건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 안 됩니다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 않습니다(「건축법」 제47조제1항).

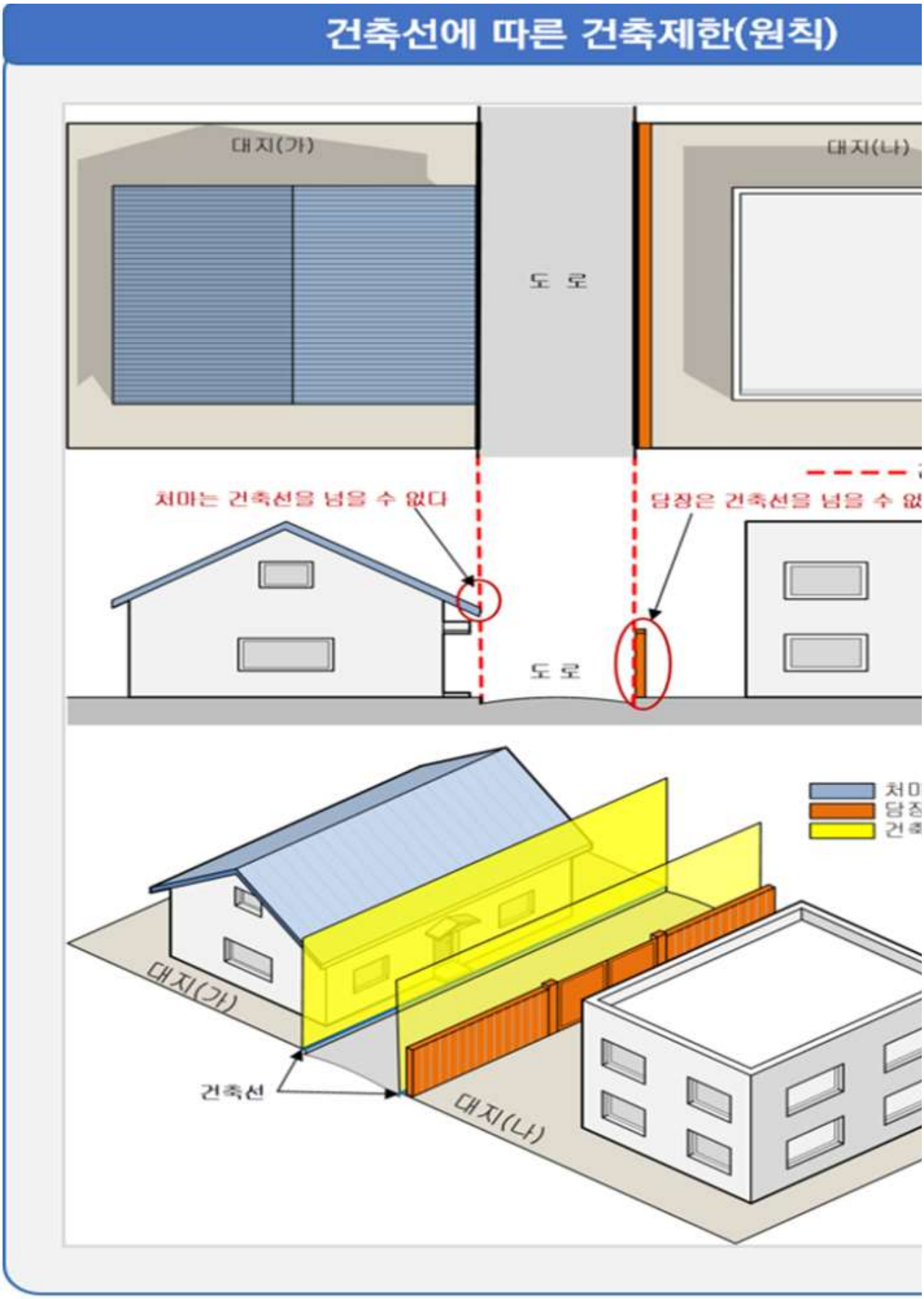
도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않는 구조로 해야 합니다(「건축법」 제47조제2항).

건축선에 따른 건축제한(지표 아래 부분)



참고

- 특별자치시장·특자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축
환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령
범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있음



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

위반 시 제재

도시지역에서 건축선에 따른 건축 제한(「건축법」 제47조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한

건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호 참조).

도시지역 밖에서 건축선에 따른 건축 제한(「건축법」 제47조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호 참조).

건축물의 대지, 공지 등의 규제

대지와 도로의 관계

건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외함)에 접해야 합니다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하면 그러하지 않습니다(「건축법」 제44조제1항).

해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

건축물의 주변에 「건축법 시행령」 제28조제1항에 따른 공지가 있는 경우

「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외함)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접해야 합니다(「건축법」 제44조제2항 및 「건축법 시행령」 제28조제2항).

※ "맹지"에서의 건축 제한에 관한 판례

구 「건축법」(1991.5.31. 법률 제4381호로 전문 개정되기 전의 것) 제27조제1항에 건축물의 대지는 2m 이상을 "도로"에 접해야 한다고 규정하고 있으므로, 맹지인 대지 상에 건축허가를 받기 위하여는 "도로"에 접해야 하는바, 폭 2m 이하의 골목길과 같은 사실상의 도로는 건축법상의 도로가 아니므로 맹지가 그와 같은 골목길에 접한다고 하여 구 「건축법」 제27조제1항 소정의 요건을 갖추었다고 할 수 없으므로, 그 맹지 상에 건축하려고 하는 경우에는 그 자체로는 건축허가가 불가능하여 위 골목길을 도로로 지목변경해야 하며, 그 경우 구 「건축법 시행령」(1992.5.30. 대통령령 제13655호로 전문 개정되기 전의 것) 제62조제1항 소정의 3m 노폭을 갖추어야 한다고 본 사례입니다[대법원 1995. 7. 25. 선고 95다146, 153(반소) 판결 참조].

대지 안의 공지

건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 다음에서 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 합니다(「건축법」 제58조, 「건축법 시행령」 제80조의2, 별표 2 제1호바목, 제2호가목 및 바목).

대지의 공지 기준
1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 √ 건축조례로 정하는 건축물: 1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하) 2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 √ 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택은 제외함): 1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하) √ 건축조례로 정하는 건축물: 0.5미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

위반 시 제재

도시지역에서 대지의 공지 기준(「건축법」 제58조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호 참조).

도시지역 밖에서 대지의 공지 기준(「건축법」 제58조)을 위반하여 건축물을 건축하거나 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호 참조).

※ 주위 토지의 이용

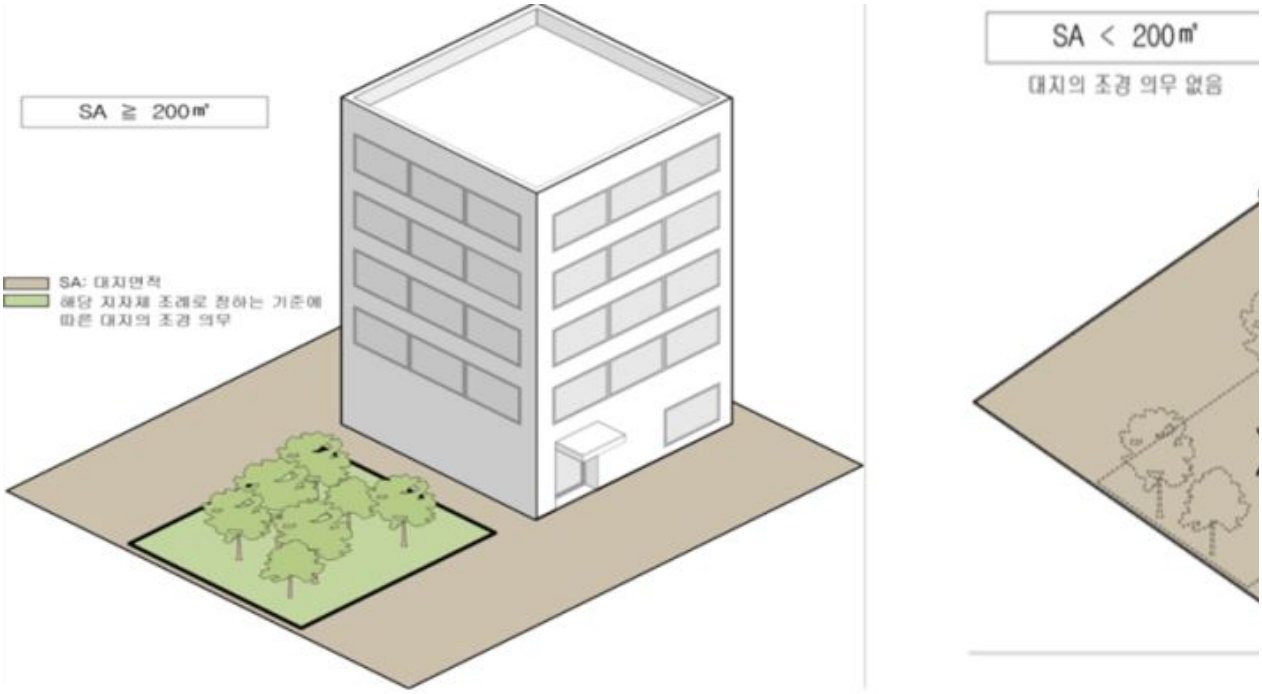
구분	내용
주위토지통행권	어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 않으면 공로에 출입할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있음. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택해야 함(「민법」 제219조제1항) 위 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상해야 함(「민법」 제219조제2항)
수도 등 시설권	토지소유자는 타인의 토지를 통과하지 않으면 필요한 수도, 소수관, 까스관, 전선 등을 시설할 수 없거나 과다한 비용을 요하는 경우에는 타인의 토지를 통과하여 이를 시설할 수 있음. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여 이를 시설할 것이며 타토지의 소유자의 요청에 의하여 손해를 보상해야 함(「민법」 제218조제1항) 위 시설을 한 후 사정의 변경이 있는 때에는 타토지의 소유자는 그 시설의 변경을 청구할 수 있음. 시설변경의 비용은 토지소유자가 부담함(「민법」 제218조제2항)

2.1.4. 조경·부설주차장

조경

대지의 조경

면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제42조제1항 본문).



[출처: 국가법령정보센터(http://law.go.kr/) 「건축법」 한눈보기 참조]

※ 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항은 「조경기준」에서 확인할 수 있습니다(「건축법」 제42조제2항).

※ 해당 지역의 조례는 <국가법령정보센터(www.law.go.kr)-자치법규>에서 확인하실 수 있습니다.

건축물의 옥상에 「조경기준」에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 「건축법」 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있습니다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 「건축법」 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없습니다(「건축법 시행령」 제27조제3항).

다만, 다음의 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있습니다. 이 경우 옥상 조경 등의 조치에 관한 기준으로서 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물은 대지면적의 10퍼센트 이상이어야 하며, 건축조례로 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따릅니다(「건축법」 제42조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제27조제1항·제2항 참조).

조경이 필요하지 않은 단독주택
1. 녹지지역에 건축하는 경우 2. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 경우 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외함)의 경우

위반 시 제재

위 대지의 조경 기준을 위반한 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제5호).

부설주차장

부설주차장의 설치 의무

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 함)을 건축하거나 설치하려는 자는 그 시설물의 내부 또는 그 부지에 부설주차장(화물의 하역과 그 밖의 사업 수행을 위한 주차장을 포함함)을 설치해야 합니다(「주차장법」 제19조제1항).

※ "부설주차장"이란 「주차장법」 제19조에 따라 건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말합니다(「주차장법」 제2조제1호다목).

위에 따른 시설물의 종류와 부설주차장의 설치기준은 다음과 같습니다(「주차장법」 제19조제3항, 「주차장법 시행령」 제6조제1항 본문, 별표 1 제4호 및 제5호).

시설물 구분	설치기준
단독주택 (다가구주택은 제외함)	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하: 1대 시설면적 150㎡ 초과: 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1+{(시설면적-150㎡)/100㎡}]
다가구주택	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수(도시형 생활주택의 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제2항에 따라 설치한 것으로 인정되는 주차단위구획 수를 반영하여 산정한 주차대수를 말함)

※ 위에 따른 부설주차장 설치기준에 관한 더 자세한 내용은 「주차장법 시행령」 별표 1에서 확인할 수 있습니다.

다만, 다음의 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외함)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있습니다(「주차장법」 제19조제3항, 「주차장법 시행령」 제6조제1항 단서 참조).

오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우

단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우

대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우

※ 부설주차장 설치의무 면제

시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 다음에서 정하는 기준에 해당할 때에는 해당 주차장의 설치에 드는 비용을 시장·군수 또는 구청장에게 납부하는 것으로 부설주차장의 설치를 갈음할 수 있습니다(「주차장법」 제19조제5항 및 「주차장법 시행령」 제8조제1항).

1. 시설물의 위치

√ 「도로교통법」 제6조에 따른 차량통행의 금지 또는 주변의 토지이용 상황으로 인하여 「주차장법 시행령」 제6조 및 제7조에 따른 부설주차장의 설치가 곤란하다고 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수 또는 구청장"이라 함)이 인정하는 장소

√ 부설주차장의 출입구가 도심지 등의 간선도로변에 위치하게 되어 자동차교통의 혼잡을 가중시킬 우려가 있다고 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 장소

2. 시설물의 용도 및 규모: 연면적 1만제곱미터 이상의 판매시설 및 운수시설에 해당하지 않거나 연면적 1만 5천제곱미터 이상의 문화 및 집회시설(공연장·집회장 및 관람장만을 말함), 위락시설, 숙박시설 또는 업무시설에 해당하지 않는 시설물(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우에는 「건축법」에서 정하는 용도별 건축허용 연면적의 범위에서 설치하는 시설물을 말함)

3. 부설주차장의 규모: 주차대수 300대 이하의 규모(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 경우에는 「주차장법 시행령」 별표 1의 부설주차장 설치기준에 따라 산정한 주차대수에 상당하는 규모를 말함)

부설주차장의 설치의무를 면제받으려는 자는 다음의 사항을 적은 주차장 설치의무 면제신청서를 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 합니다(「주차장법 시행령」 제8조제2항).

1. 시설물의 위치·용도 및 규모
2. 설치해야 할 부설주차장의 규모
3. 부설주차장의 설치에 필요한 비용 및 주차장 설치의무가 면제되는 경우의 해당 비용의 납부에 관한 사항
4. 신청인의 성명(법인인 경우에는 명칭 및 대표자의 성명) 및 주소

부설주차장의 설치의무를 면제받으려는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 부설주차장의 설치에 필요한 비용을 다음의 구분에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 내야 합니다(「주차장법 시행령」 제9조).

1. 해당 시설물의 건축 또는 설치에 대한 허가·인가 등을 받기 전까지: 그 설치에 필요한 비용의 50퍼센트
2. 해당 시설물의 준공검사(건축물인 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 또는 임시사용승인을 말함) 신청 전까지: 그 설치에 필요한 비용의 50퍼센트

위반 시 제재

위 부설주차장을 설치하지 않고 시설물을 건축하거나 설치한 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「주차장법」 제29조제1항제1호).

2.1.5. 개인하수처리시설(정화조)

개인하수처리시설의 설계

개인하수처리시설

"개인하수처리시설"이란 건물·시설 등에서 발생하는 오수를 침전·분해 등의 방법으로 처리하는 시설을 말합니다(「하수도법」 제2조제13호).

개인하수처리시설의 설계·시공자

개인하수처리시설을 설치 또는 변경하려는 자는 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 개인하수처리시설을 설계·시공하도록 해야 합니다(「하수도법」 제38조제1항 및 「하수도법 시행령」 제25조의2제1항·제2항).

「하수도법」 제51조제1항에 따라 개인하수처리시설을 설계·시공하는 영업의 등록을 한 자

「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제34조에 따라 처리시설 설계·시공업의 등록을 한 자

「건설산업기본법」 제9조제1항 본문에 따라 건설업의 등록을 한 자 중 「건설산업기본법 시행령」 별표 1 제1호라목의 산업·환경설비공사업의 등록을 한 자

「환경기술 및 환경산업 지원법」 제15조에 따른 환경전문공사업 중 수질 분야의 등록을 한 자

위에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위에 해당하지 않는 자가 개인하수처리시설을 설치하거나 변경할 수 있습니다(「하수도법」 제38조제2항).

하수처리에 관한 연구를 목적으로 개인하수처리시설을 설치 또는 변경하는 경우

국내에서 처리기술상 일반화되어 있지 않은 하수처리방법을 이용하는 경우로서 시험용 시설(국공립 시험기관 또는 대학부설 연구소, 그 밖에 기후에너지환경부장관이 인정하는 연구·시험기관의 시험을 거친 경우로 한정함)을 설치하는 경우

「하수도법」 제52조제1항에 따라 개인하수처리시설제조업의 등록을 한 자가 자신이 제조한 개인하수처리시설을 직접 설치 또는 변경하는 경우

※ 다른 법령의 배제

건축물에 딸린 개인하수처리시설에 관한 설계의 경우에는 「하수도법」 제38조를 적용하지 않습니다(「건축법」 제9조제2항).

위반 시 제재

위를 위반하여 개인하수처리시설의 설치 또는 변경을 맡긴 자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「하수도법」 제80조제4항제11호).

개인하수처리시설의 설치

설치 대상

오수를 배출하는 건물·시설 등을 설치하는 자는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치해야 합니다(「하수도법」 제34조제1항 본문).

다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 않습니다(「하수도법」 제34조제1항 단서 및 「하수도법 시행규칙」 제25조).

√ 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 경우

√ 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식하수관로로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우

√ 공공하수도관리청이 「하수도법 시행규칙」 제25조로 정하는 기준·절차에 따라 하수관로정비구역으로 공고한 지역에서 합류식하수관로로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 오수를 유입시켜 처리하는 경우

√ 그 밖에 「하수도법 시행규칙」 제26조에 따른 요건에 해당하는 경우

설치 기준

위에 따라 개인하수처리시설을 설치하려는 자는 다음의 구분에 따라 적합하게 설치해야 합니다(「하수도법」 제34조제4항 및 「하수도법 시행령」 제24조제2항).

개인하수처리시설의 설치기준
1. 하수처리구역 밖 √ 1일 오수 발생량이 2세제곱미터를 초과하는 건물·시설 등(이하 "건물등"이라 함)을 설치하려는 자는 오수처리시설(개인하수처리시설로서 건물등에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말함. 이하 같음)을 설치할 것 √ 1일 오수 발생량 2세제곱미터 이하인 건물등을 설치하려는 자는 정화조(개인하수처리시설로서 건물등에 설치한 수세식 변기에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말함. 이하 같음)를 설치할 것 2. 하수처리구역 안(합류식하수관로 설치지역만 해당함): 수세식 변기를 설치하려는 자는 정화조를 설치할 것
※ 위 1.에도 불구하고 「환경정책기본법」 제38조제1항에 따른 특별대책지역 또는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 수변구역에서 수세식 변기를 설치하거나 1일 오수 발생량이 1세제곱미터를 초과하는 건물등을 설치하려는 자는 오수처리시설을 설치해야 합니다(「하수도법 시행령」 제24조제4항).

※ 위에 따른 개인하수처리시설의 설치기준에 관한 더 자세한 내용은 「하수도법 시행령」 별표 1의6에서 확인할 수 있습니다(「하수도법 시행령」 제24조제3항).

※ 개인하수처리시설의 설치기준에 따른 오수발생량 산정기준에 관한 내용은 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」에서 확인할 수 있습니다(「하수도법 시행령」 제24조제5항).

설치신고

개인하수처리시설을 설치하려는 자는 「하수도법 시행규칙」 별지 제13호서식의 신고서에 다음의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「하수도법」 제34조제2항 전단 및 하수도법 시행규칙」 제27조제1항 전단 참조).

개인하수처리시설의 설계도서[「하수도법」 제52조제1항에 따라 개인하수처리시설제조업의 등록을 한 자(이하 "개인하수처리시설제조업자"라 함)가 제조·판매하는 개인하수처리시설을 설치하는 경우에는 그 개인하수처리시설의 주요 치수가 구체적으로 기록된 설계도서]

건물·시설 등의 배수 계통도

※ 이 경우 담당 공무원은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 건축물대장을 확인해야 합니다(「하수도법 시행규칙」 제27조제1항 후단).

※ 설치신고의 예외

「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 받은 경우에는 개인하수처리시설의 설치 신고를 한 것으로 보므로 별도의 신고를 하지 않아도 됩니다(「건축법」 제11조제5항제12호).

위반 시 제재

개인하수처리시설을 설치(설치해야 하는 개인하수처리시설의 처리용량이 1일 2세제곱미터를 초과하는 경우만 해당함)하지 않은 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제76조제3호).

개인하수처리시설의 설치 신고를 하지 않은 자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「하수도법」 제80조제4항제8호).

개인하수처리시설 준공검사

준공검사 신청

개인하수처리시설을 설치하는 자가 그 설치 공사를 완료한 때에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 준공검사를 받아야 합니다(「하수도법」 제37조제1항).

개인하수처리시설의 설치 공사를 마치고 준공검사를 받으려는 자는 「하수도법 시행규칙」 별지 제15호서식의 신청서를 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「하수도법」 제37조제3항 및 「하수도법 시행규칙」 제30조제1항 본문).

※ 다만, 「하수도법」 제51조에 따른 개인하수처리시설설계·시공업자가 폴리에틸렌(PE) 또는 유리섬유강화플라스틱(FRP)으로 제작(개인하수처리시설제조업자에게 의뢰하여 제작하는 경우를 포함함)하여 설치하는 경우에는 「하수도법 시행규칙」 제56조제2호에 따른 재질검사기관에서 발급한 재질검사성적서를 첨부해야 합니다(「하수도법 시행규칙」 제30조제1항 단서).

※ 방류수수질검사

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 개인하수처리시설에 대하여 방류수수질기준의 준수 여부를 확인하기 위하여 「하수도법」 제37조제1항에 따른 준공검사 후 방류수수질검사를 실시해야 합니다(「하수도법」 제37조제2항).

위반 시 제재

준공검사를 받지 않고 개인하수처리시설을 사용한 자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「하수도법」 제80조제4항제10호).

개인하수처리시설의 운영·관리

소유자 또는 관리자의 준수사항 등

개인하수처리시설의 소유자 또는 관리자는 개인하수처리시설을 운영·관리할 때에는 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「하수도법」 제39조제1항).

개인하수처리시설 운영·관리 시 금지 행위
1. 오수를 배출하는 건물·시설 등에서 발생하는 오수를 개인하수처리시설에 유입시키지 않고 배출하거나 개인하수처리시설에 유입시키지 않고 배출할 수 있는 시설을 설치하는 행위 2. 개인하수처리시설에 유입되는 오수를 최종방류구를 거치지 않고 중간배출하거나 중간배출할 수 있는 시설을 설치하는 행위 3. 오수를 배출하는 건물·시설 등에서 발생하는 오수에 물을 섞어 처리하거나 물을 섞어 배출하는 행위 4. 정당한 사유 없이 개인하수처리시설을 정상적으로 가동하지 않아서 방류수수질기준을 초과하여 배출하는 행위
※ 위의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 개인하수처리시설의 소유자 또는 관리자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제77조제7호).

개인하수처리시설의 소유자 또는 관리자는 방류수의 수질자가측정 및 내부청소 등에 관하여 다음의 기준에 따라 그 시설을 유지·관리해야 합니다. 다만, 공공하수처리시설 또는 「물환경보전법」 제48조에 따른 공공폐수처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 지역에 설치된 개인하수처리시설에는 아래 1. 및 4.를 적용하지 않고, 해당 지역에 설치된 오수처리시설은 3.에 따른 내부청소를 연 1회 이상 해야 합니다(「하수도법」 제39조제2항 및 「하수도법 시행규칙」 제33조제1항).

개인하수처리시설의 유지·관리 기준
1. 다음의 구분에 따른 기간마다 그 시설로부터 배출되는 방류수의 수질을 자가측정하거나 「환경분야 시험·검사 등에 관한 법률」 제16조에 따른 측정대행업자가 측정하게 하고, 그 결과를 기록하여 3년 동안 보관할 것 √ 1일 처리용량이 200세제곱미터 이상인 오수처리시설과 1일 처리대상 인원이 2천 명 이상인 정화조 : 6개월마다 1회 이상 √ 1일 처리용량이 50세제곱미터 이상 200세제곱미터 미만인 오수처리시설과 1일 처리대상 인원이 1천 명 이상 2천 명 미만인 정화조 : 연 1회 이상 2. 정화조는 연 1회 이상 내부청소를 할 것. 다만, 「하수도법 시행령」 제4조제1호부터 제5호까지와 제10호에 따른 구역 또는 지역에서 다음의 어느 하나에 해당하는 영업을 하는 건물 등에 설치된 정화조는 6개월마다 1회 이상 내부청소를 해야 함 √ 「관광진흥법」 제3조에 따른 관광숙박업 또는 관광객 이용시설업(관광유람선업과 외국인전용 관광기념품판매업은 제외함) √ 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업[제과점영업과 다방영업(주로 차 종류를 조리·판매하는 영업을 말함)은 제외함] √ 「공중위생관리법」 제2조제1항제2호에 따른 숙박업 3. 오수처리시설은 그 기능이 정상적으로 유지될 수 있도록 침전 찌꺼기와 부유 물질 제거 등 내부청소를 해야 하며, 청소 과정에서 발생된 찌꺼기를 탈수하여 처리하거나 「하수도법」 제45조제1항에 따른 분뇨수집·운반업자에게 위탁하여 처리할 것 4. 1일 처리대상 인원이 500명 이상인 정화조에서 배출되는 방류수는 염소 등으로 소독할 것
※ 위를 위반하여 개인하수처리시설을 그 기준에 적합하지 않게 유지·관리한 자에게는 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「하수도법」 제80조제4항제12호). ※ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 개인하수처리시설의 소유자 또는 관리자가 해당 시설에 대하여 위에 따른 기준에 따라 내부청소를 하지 아니하여 「하수도법」 제80조제4항제12호에 따라 과태료 처분을 받고도 계속하여 내부청소를 하지 않은 때에는 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 대집행을 하고 그 비용을 소유자 또는 관리자로부터 징수할 수 있습니다(「하수도법」 제39조제6항).

※ 개인하수처리시설에 대한 개선명령

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 「하수도법」 제37조제2항에 따른 방류수수질검사 결과 방류수수질기준을 초과하는 경우에는 해당 시설의 소유자에게 「하수도법 시행령」으로 정하는 바에 따라 기간을 정하여 해당 시설의 개선·대체·폐쇄 또는 시설의 가동상태를 확인할 수 있는 기기의 설치 등 필요한 조치(이하 "개선명령"이라 함)를 명할 수 있습니다(「하수도법」 제40조제1항).

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 개인하수처리시설이 방류수수질기준 또는 「하수도법」 제34조제4항 및 제39조제2항에 따른 기준에 적합하지 않게 설치 또는 운영·관리된다고 인정되는 경우에는 그 소유자 또는 관리자에 대하여 「하수도법 시행령」으로 정하는 바에 따라 기간을 정하여 해당 시설에 대한 개선명령을 할 수 있습니다(「하수도법」 제40조제2항).

위에 따라 개선명령을 받은 자는 개선명령을 이행한 때에는 지체 없이 그 사실을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 보고해야 합니다. 이 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 이행상태를 확인하고, 그 결과를 개선명령을 받은 자에게 통보해야 합니다(「하수도법」 제40조제3항).

※ 개인하수처리시설에 대한 개선명령을 이행하지 않은 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제77조제8호).

2.2. 건축허가·신고 관련

2.2.1. 건축허가 또는 신고

건축물의 허가

건축허가

건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).

건축허가 신청 절차

건축허가를 받으려는 자는 건축 허가신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함함)해야 합니다(「건축법」 제11조제3항, 「건축법 시행령」 제9조제1항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제6조제1항 전단 참조).

건축허가 신청 시 첨부서류
1. 건축할 대지의 범위에 관한 서류 2. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 다음의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있음 √ 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류 3. 「건축법」 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류 4. 「건축법」 제11조제11항제2호 및 「건축법 시행령」 제9조의2 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음의 서류 √ 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 함. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자가 인감도장을 날인하거나 서명한 서면동의서에 해당 인감증명서나 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명사실확인서 또는 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제7조제7항에 따른 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법으로 할 수 있음 √ 위에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류 √ 「건축법 시행령」 제9조의2 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류 √ 해당 건축물의 개요 5. 「건축법 시행규칙」 제5조에 따른 사전결정서(「건축법」 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 해당함) 6. 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외함). 다만, 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당함 7. 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정함) 8. 「건축법 시행규칙」 별지 제27호의12서식에 따른 결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정함)

허가권자는 건축허가를 하였으면 건축허가서(「건축법 시행규칙」 별지 제2호서식)를 신청인에게 발급해야 합니다(「건축법 시행령」 제9조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제8조제1항 참조).

※ 건축허가 시 개별법령에 따른 인·허가 등의 의제

건축허가를 받으면 다음의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제11조제5항).

1. 「건축법」 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 「건축법」 제83조에 따른 공작물의 축조신고

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가

5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당됨

6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가

7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 「도로법」 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가

9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가

10. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가

11. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치신고

12. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

13. 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청

14. 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고

15. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고

16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고

17. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고

18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고

19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가

20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가

21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고

22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가

23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고

위반 시 제재

위 건축허가 의무를 위반하여 도시지역에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호).

※ “도시지역”이란 인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호).

위 건축허가 의무를 위반하여 도시지역 밖에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제1호).

건축허가의 취소 및 제한

허가권자는 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축허가를 받은 자가 다음의 어느 하나에 해당하면 허가를

취소해야 합니다. 다만, 1.에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제11조제7항).

건축허가 취소 사유
1. 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우
2. 1.의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우
3. 「건축법」 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 「국가유산기본법」 제3조에 따른 국가유산의 보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있으며(「건축법」 제18조제1항), 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있습니다(「건축법」 제18조제2항).

건축물의 신고

건축신고 대상

「건축법」 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조제1항 참조).

바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 개축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 개축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정함

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외함

√ 지구단위계획구역

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구(防災地區)

√ 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 붕괴위험지역

그 밖에 소규모 건축물로서 「건축법 시행령」 제11조제3항 각 호에 따른 건축물의 건축

건축신고 절차

건축신고를 하려는 자는 건축신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)에 다음의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함함)해야 합니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제12조제1항 전단 참조).

건축신고 시 첨부서류
1. 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당함)·입면도 및 단면도. 다만, 다음의 경우에는 각각의 구분에 따른 도서를 말함 √ 연면적의 합계가 100제곱미터를 초과하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택을 건축하는 경우 : 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서 중 건축계획서·배치도·평면도·입면도·단면도 및 구조도(구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면을 표시한 것만 해당함) √ 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우 : 건축계획서 및 배치도 √ 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우 : 평면도 2. 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우로 한정함) 3. 건축할 대지의 범위에 관한 서류 4. 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 건축할 대지에 포함된 국유지·공유지에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류로 그 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 갈음할 수 있으며, 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류로 갈음할 수 있음 5. 「건축법」 제48조제2항에 따라 구조안전을 확인해야 하는 건축의 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2에 따른 구조도 및 구조계산서. 다만, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 소규모건축구조기준에 따라 설계한 경우에는 구조도만 해당함

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 위에 따른 건축신고서를 받은 때에는 그 기재내용을 확인한 후 그 신고의 내용에 따라 건축 신고필증(「건축법 시행규칙」 별지 제7호서식)을 신고인에게 교부해야 합니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제12조제3항).

※ 건축신고 시 개별법령에 따른 인·허가 등의 의제

건축신고에 관하여는 「건축법」 제11조제5항(건축허가 시 개별법령에 따른 인·허가 등의 의제)을 준용합니다(「건축법」 제14조제2항 참조).

위반 시 제재

건축신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

건축신고 효력의 소멸

건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않으면 그 신고의 효력은 없어집니다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제14조제5항).

※ 건축물의 허가·신고 사항 변경

건축주가 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 받았거나 건축신고한 사항을 변경하려면 변경하기 전에 다음의 구분에 따라 허가권자의 허가를 받거나 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「건축법」 제16조제1항 본문 및 「건축법 시행령」 제12조제1항).

√ 바닥면적의 합계가 85제곱미터를 초과하는 부분에 대한 신축·개축에 해당하는 변경인 경우에는 허가를 받고, 그 밖의 경우에는 신고할 것

√ 「건축법」 제14조제1항제2호 또는 제5호에 따라 신고로써 허가를 갈음하는 건축물에 대하여는 변경 후 건축물의 연면적을 각각 신고로써 허가를 갈음할 수 있는 규모에서 변경하는 경우에는 위에도 불구하고 신고할 것

√ 건축주·설계자·공사시공자 또는 공사감리자를 변경하는 경우에는 신고할 것

허가(신고)를 받지 않은 경우의 조치

허가·승인의 취소 및 시정명령

허가권자는 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 「건축법」에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 함)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제79조제1항).

허가권자는 위에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 위에 따른 시정명령을 받고 이행하지 않은 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 않도록 요청할 수 있습니다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 「건축법 시행령」으로 정하는 경우에는 그러하지 않습니다(「건축법」 제79조제2항).

이행강제금 부과

허가권자는 「건축법」 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 않은 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 않으면 다음의 이행강제금을 부과합니다(「건축법」 제80조제1항 본문).

이행강제금
1. 건축물이 「건축법」 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 「건축법 시행령」 제115조의3제1항으로 정하는 비율을 곱한 금액
2. 건축물이 1. 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 「건축법 시행령」 별표 15로 정하는 금액

※ 이행강제금의 탄력적 운영 및 감경에 관한 더 자세한 내용은 「건축법」 제80조, 제80조의2 및 「건축법 시행령」 제115조의2부터 제115조의4까지에서 확인할 수 있습니다.

※ 이행강제금 부과처분에 대한 이의제기에 관한 내용은 이 사이트 『행정심판』 및 『행정소송』 콘텐츠에서

확인할 수 있습니다.

2.3. 공사의 착수

2.3.1. 착공신고 등

착공신고

착공신고 의무

「건축법」 제11조, 제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받거나 신고를 한 건축물의 공사를 착수하려는 건축주는 허가권자에게 공사계획을 신고해야 합니다(「건축법」 제21조제1항).

착공신고 절차

「건축법」 제21조제1항에 따른 건축공사의 착공신고를 하려는 자는 착공신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제13호서식, 전자문서로 된 신고서를 포함함)에 다음의 서류 및 도서를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제14조제1항).

착공신고 시 첨부서류
1. 「건축법」 제15조에 따른 건축관계자 상호 간의 계약서 사본(해당사항이 있는 경우로 한정함)
2. 「건축사법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서. 다만, 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가 또는 신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경사항을 반영한 설계도서를 제출함
3. 「건축법」 제25조제11항에 따른 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우로 한정함)
4. 「건축사법 시행령」 제21조제2항에 따라 제출받은 보험증서 또는 공제증서의 사본

위에 따라 공사계획을 신고하거나 변경신고를 하는 경우 해당 공사감리자(「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당됨)와 공사시공자가 신고서에 함께 서명해야 합니다(「건축법」 제21조제2항).

※ "공사감리자"란 자기의 책임(보조자의 도움을 받는 경우를 포함함)으로 「건축법」으로 정하는 바에 따라 건축물, 건축설비 또는 공작물이 설계도서의 내용대로 시공되는지를 확인하고, 품질관리·공사관리·안전관리 등에 대하여 지도·감독하는 자를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제15호).

※ "공사시공자"란 「건설산업기본법」 제2조제4호에 따른 건설공사를 하는 자를 말합니다(「건축법」 제2조제1항제16호).

위반 시 제재

위에 따른 신고 또는 신청을 하지 않거나 거짓으로 신고하거나 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

Q. 공사 착수가 늦어질 것 같은데 착공신고는 언제까지 연기할 수 있나요?

A. 건축주는 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면

1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있으며, 이에 따라 공사착수시기를 연기하려는 경우에는 착공연기신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제14호서식, 전자문서로 된 신청서를 포함함)를 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법」 제11조제7항 단서 및 「건축법 시행규칙」 제14조제2항 참조).

※ 착공신고 외에도 생활소음·진동이 발생하는 공사로서 특정공사를 시행하려는 자는 관할 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고해야 하며(「소음·진동관리법」 제22조제1항), 이러한 특정공사의 사전신고 및 공사 소음·진동의 규제에 관한 내용은 이 사이트 『소음·진동』 콘텐츠의 <소음·진동 규제-생활 주변 소음·진동-생활(공사장 및 사업장 등)소음·진동>에서 확인할 수 있습니다.

건축물의 공사감리

공사감리자 지정 의무

건축주는 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아야 하는 건축물(「건축법」 제14조에 따른 건축신고 대상 건축물은 제외함)을 건축하는 경우 건축사를 공사감리자(공사시공자 본인 및 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조에 따른 계열회사는 제외함)로 지정하여 공사감리를 하게 해야 합니다(「건축법」 제25조제1항 및 「건축법 시행령」 제19조제1항제1호가목).

위반 시 제재

위를 위반하여 공사감리자를 지정하지 않고 공사를 하게 한 자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제4호가목).

※ 공사감리자에 대한 보수의 지급 거부 금지 등

건축주나 공사시공자는 「건축법」 제25조제3항과 제4항에 따라 위반사항에 대한 시정이나 재시공을 요청하거나 위반사항을 허가권자에게 보고한 공사감리자에게 이를 이유로 공사감리자의 지정을 취소하거나 보수의 지급을 거부하거나 지연시키는 등 불이익을 주어서는 안 됩니다(「건축법」 제25조제7항).

위를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

공사시공자 제한

연면적에 따른 공사시공자 제한

다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 건설공사(「건설산업기본법」 제9조제1항 단서에 따른 경미한 건설공사는 제외함)는 건설사업자가 해야 합니다(「건축법」 제21조제5항 및 「건설산업기본법」 제41조제1항 본문 참조).

연면적이 200제곱미터를 초과하는 건축물

연면적이 200제곱미터 이하인 건축물로서 「건축법」에 따른 단독주택 중 다중주택, 다가구주택, 공관, 그 밖에 「건설산업기본법 시행령」으로 정하는 경우

위반 시 제재

위를 위반하여 시공한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건설산업기본법」 제

96조제5호).

2.3.2. 토지의 굴착, 주택 구조 및 재료 등의 규제

토지 굴착 부분에 대한 조치 등

위험 발생의 방지조치

공사시공자는 대지를 조성하거나 건축공사를 하기 위하여 토지를 굴착·절토(切土)·매립(埋立) 또는 성토 등을 하는 경우 그 변경 부분에는 다음에 따라 공사 중 비탈면 붕괴, 토사 유출 등 위험 발생의 방지, 환경 보존, 그 밖에 필요한 조치를 한 후 해당 공사현장에 그 사실을 게시해야 합니다(「건축법」 제41조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제26조제1항).

위험발생의 방지조치
1. 지하에 묻은 수도관·하수도관·가스관 또는 케이블등이 토지굴착으로 인하여 파손되지 않도록 할 것
2. 건축물 및 공작물에 근접하여 토지를 굴착하는 경우에는 그 건축물 및 공작물의 기초 또는 지반의 구조내력의 약화를 방지하고 급격한 배수를 피하는 등 토지의 붕괴에 의한 위해를 방지하도록 할 것
3. 토지를 깊이 1.5미터 이상 굴착하는 경우에는 그 경사도가 「건축법 시행규칙」 별표 7에 의한 비율 이하이거나 주변상황에 비추어 위해방지에 지장이 없다고 인정되는 경우를 제외하고는 토압에 대하여 안전한 구조의 흙막이를 설치할 것
4. 굴착공사 및 흙막이 공사의 시공 중에는 항상 점검을 하여 흙막이의 보강, 적절한 배수조치등 안전상태를 유지하도록 하고, 흙막이판을 제거하는 경우에는 주변지반의 내려앉음을 방지하도록 할 것

허가권자는 위를 위반한 자에게 의무이행에 필요한 조치를 명할 수 있습니다(「건축법」 제41조제2항).

※ 다른 법령의 배제

건축물의 건축 등을 위하여 지하를 굴착하는 경우에는 「민법」 제244조제1항을 적용하지 않습니다. 다만, 필요한 안전조치를 하여 위해(危害)를 방지해야 합니다(「건축법」 제9조제1항).

환경의 보전을 위한 조치

성토부분·절토부분 또는 되메우기를 하지 않는 굴착부분의 비탈면으로서 「건축법 시행규칙」 제25조에 따른 옹벽을 설치하지 않는 부분에 대하여는 「건축법」 제41조제1항에 따라 다음에 따른 환경의 보전을 위한 조치를 해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제26조제2항).

환경의 보전을 위한 조치
1. 배수를 위한 수로는 돌 또는 콘크리트를 사용하여 토양의 유실을 막을 수 있도록 할 것 2. 높이가 3미터를 넘는 경우에는 높이 3미터 이내마다 그 비탈면적의 5분의 1 이상에 해당하는 면적의 단을 만들 것. 다만, 허가권자가 그 비탈면의 토질·경사도등을 고려하여 붕괴의 우려가 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 않음 3. 비탈면에는 토양의 유실방지와 미관의 유지를 위하여 나무 또는 잔디를 심을 것. 다만, 나무 또는 잔디를 심는 것으로는 비탈면의 안전을 유지할 수 없는 경우에는 돌붙이기를 하거나 콘크리트블록격자 등의 구조물을 설치해야 함

위반 시 제재

위를 위반한 건축주 및 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제5호).

건축물의 구조 및 재료 관련 제한

단독주택의 구조 및 재료 등에 관한 규제

구분	내용
구조내력 등	건축물은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 가져야 함(「건축법」 제48조제1항) 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축물을 건축하는 경우에 해당 건축물의 설계자는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」으로 정하는 구조기준 등에 따라 그 구조의 안전을 확인해야 함(「건축법」 제48조제2항 및 「건축법 시행령」 제32조제1항)
내진능력 공개	다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력(이하 "내진능력"이라 함)을 공개해야 함(「건축법」 제48조의3제1항 본문) √ 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 "목구조 건축물"이라 함)의 경우에는 3층] 이상인 건축물 √ 연면적이 200제곱미터(목구조 건축물의 경우에는 500제곱미터) 이상인 건축물 √ 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 「건축법 시행령」 제32조의2에서 정하는 건축물 ※ 다만, 「건축법」 제48조제2항에 따른 구조안전 확인 대상 건축물이 아니거나 내진능력 산정이 곤란한 건축물로서 「건축법 시행령」 제32조의2에서 정하는 건축물은 공개하지 않음(「건축법」 제48조의3제1항 단서)
부속구조물의 설치 및 관리	건축관계자, 소유자 및 관리자는 건축물의 부속구조물을 설계·시공 및 유지·관리 등을 고려하여 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 설치·관리해야 함(「건축법」 제48조의4)
	건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 피난안전구역을 말함) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함함)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에

피난시설 등	직통계단의 설치	있는 1개소의 계단을 말함)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치해야 함(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제34조제1항 본문) 단독주택 중 다중주택·다가구주택의 3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 경우에는 직통계단을 2개소 이상 설치해야 함(「건축법 시행령」 제34조제2항제2호 참조)
	피난계단의 설치	지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 함(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제35조제1항 본문)
	난간의 설치	2층 이상인 층에 있는 노대등[노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것을 말함]의 주위에는 높이 1.2미터 이상의 난간을 설치해야 함. 다만, 그 노대등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그러하지 않음(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제40조제1항)
	피난 및 소화에 필요한 통로의 설치	건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지(공원, 광장이나 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위해서 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말함)로 통하는 통로를 단독주택의 경우 유효 너비 0.9미터 이상으로 설치해야 함(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제41조제1항제1호가목)
	방화구획의 설치	주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 것은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 다음의 구조물로 구획(이하 “방화구획”이라 함)을 해야 함(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제46조제1항 본문) √ 내화구조로 된 바닥 및 벽 √ 「건축법 시행령」 제64조제1항제1호 및 제2호에 따른 방화문 또는 자동방화셔터(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 적합한 것을 말함) ※ 단독주택의 부분에는 위 규정을 적용하지 않거나 그 사용에 지장이 없는 범위에서 위 규정을 완화하여 적용할 수 있음(「건축법 시행령」 제46조제2항제7호 참조)
	방화에 장애가 되는 용도의 제한	단독주택(다중주택, 다가구주택에 한정함), 공동주택, 제1종 근린생활시설 중 조산원 또는 산후조리원과 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설은 같은 건축물에 함께 설치할 수 없음(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제47조제2항제2호)
	계단의 설치	연면적 200제곱미터를 초과하는 건축물에 설치하는 계단은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 적합해야 함(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제48조제1항)
	창문 등의 면적	단독주택의 거실에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 채광 및 환기를 위한 창문 등이나 설비를 설치해야 함(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제51조제1항)

	거실 등의 방습조치	건축물의 최하층에 있는 거실(바닥이 목조인 경우만 해당함)의 바닥 부분에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 방습을 위한 조치를 해야 함(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제52조제1호)
	소방관 진입창	건축물의 11층 이하의 층에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 소방관이 진입할 수 있는 창을 설치하고, 외부에서 주야간에 식별할 수 있는 표시를 해야 함(「건축법」 제49조제3항 및 「건축법 시행령」 제49조제3항)
	경계벽 및 바닥의 설치	가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 단독주택 중 다가구주택의 각 가구 간의 경계벽(「건축법 시행령」 제2조제14호 후단에 따라 거실·침실 등의 용도로 쓰지 않는 발코니 부분은 제외함) 및 단독주택 중 다가구주택의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외함)은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 설치해야 함(「건축법」 제49조제4항, 「건축법 시행령」 제53조제1항제1호 및 제2항제1호)
내화구조	다음의 어느 하나에 해당하는 건축물(2.에 해당하는 건축물로서 2층 이하인 건축물은 지하층 부분만 해당함)의 주요구조부와 지붕을 내화구조로 해야 함. 다만, 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있음(「건축법」 제50조제1항, 「건축법 시행령」 제56조제1항 본문 및 제2항) 1. 건축물의 2층이 단독주택 중 다중주택 및 다가구주택의 용도로 쓰는 건축물로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 건축물 2. 3층 이상인 건축물 및 지하층이 있는 건축물. 다만, 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외함) 용도로 쓰는 건축물은 제외함 다만, 연면적이 50제곱미터 이하인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마밑면을 방화구조로 한 것은 그렇지 않음(「건축법 시행령」 제56조제1항 단서)	
방화벽	연면적 1천 제곱미터 이상인 건축물은 방화벽으로 구획하되, 각 구획된 바닥면적의 합계는 1천 제곱미터 미만이어야 함(「건축법」 제50조제2항 및 「건축법 시행령」 제57조제1항 본문) ※ 다만, 주요구조부가 내화구조이거나 불연재료인 건축물과 단독주택(다중주택 및 다가구주택은 제외함)의 용도로 쓰는 건축물의 경우에는 그렇지 않음(「건축법 시행령」 제57조제1항 단서) 연면적 1천 제곱미터 이상인 목조 건축물의 구조는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제22조제1항에 따라 방화구조로 하거나 불연재료로 해야 함(「건축법 시행령」 제57조제3항)	
방화지구의 건축물	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제3호에 따른 방화지구 안에서는 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽을 내화구조로 해야 함. 다만, 연면적 30제곱미터 미만인 단층 부속건축물로서 외벽 및 처마면이 내화구조 또는 불연재료로 된 것은 그 주요구조부 및 외벽을 내화구조로 하지 않을 수 있음(「건축법」 제51조제1항 및 「건축법 시행령」 제58조제1호)	

건축물의 마감재료 등	단독주택 중 다중주택·다가구주택[주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있고 그 거실의 바닥면적(스프링클러나 그 밖에 이와 비슷한 자동식 소화설비를 설치한 바닥면적을 뺀 면적으로 함) 200제곱미터 이내마다 방화구획이 되어 있는 경우는 제외함]은 다음의 기준에 따라야 함(「건축법」 제52조제1항 및 「건축법 시행령」 제61조제1항 참조) √ 벽, 반자, 지붕(반자가 없는 경우에 한정함) 등 내부의 마감재료[「건축법」 제52조의4제1항의 복합자재의 경우 심재(心材)를 포함함]는 방화에 지장이 없는 재료로 하되, 「실내공기질 관리법」 제5조 및 제6조에 따른 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 고려하고 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따른 것이어야 함 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(두 가지 이상의 재료로 제작된 자재의 경우 각 재료를 포함함)는 방화에 지장이 없는 재료로 해야 하며, 외벽에 설치되는 창호(窓戶)는 방화에 지장이 없도록 인접 대지와의 이격거리를 고려하여 방화성능 등이 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 적합해야 함(「건축법」 제52조제2항·제4항 및 「건축법 시행령」 제61조제2항제3호·제4호 참조) √ 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물 √ 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물 욕실, 화장실, 목욕장 등의 바닥 마감재료는 미끄럼을 방지할 수 있도록 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 적합해야 함(「건축법」 제52조제3항)
지하층	건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제25조에서 정하는 기준에 맞게 해야 함(「건축법」 제53조제1항) 단독주택(지하층에 거실을 부속용도로 설치하는 건축물은 제외함)의 지하층에는 거실을 설치할 수 없음. 다만, 다음의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 않음(「건축법」 제53조제2항 및 「건축법 시행령」 제63조의6제1호) √ 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성 √ 피난 및 대피 가능성 √ 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항
굴뚝	건축물에 설치하는 굴뚝은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」으로 정하는 기준에 따라 설치해야 함(「건축법 시행령」 제54조)
창문 등의 차면시설	인접 대지경계선으로부터 직선거리 2미터 이내에 이웃 주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 차면시설(遮面施設)을 설치해야 함(「건축법 시행령」 제55조)

※ 단독주택의 구조 및 재료 등의 제한에 관한 더 자세한 내용은 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에서 확인할 수 있습니다.

2.4. 분쟁해결

2.4.1. 건축 관련 분쟁해결

주택건축 관련 분쟁의 해결

건축분쟁전문위원회의 조정

건축 등과 관련된 다음의 분쟁(「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외함)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하기 위해 국토교통부에 건축분쟁전문위원회(www.adm.go.kr)를 둡니다(「건축법」 제88조제1항).

건축관계자와 해당 건축물의 건축 등으로 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 함) 간의 분쟁

관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁

건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁

건축관계자 간의 분쟁

인근주민 간의 분쟁

관계전문기술자 간의 분쟁 등

분쟁조정 또는 재정 신청 절차

건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정(이하 "조정등"이라 함)을 신청하려는 자는 다음의 사항을 기재하고 서명·날인한 분쟁조정등신청서에 참고자료 또는 서류를 첨부해 국토교통부에 설치된 건축분쟁전문위원회(이하 "분쟁위원회"라 함)에 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함함)해야 합니다(「건축법」 제92조제1항, 「건축법 시행령」 제119조의4제1항 및 「건축법 시행규칙」 제43조의3제1항).

분쟁조정등신청서 기재사항
1. 신청인의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소
2. 당사자의 성명(법인의 경우에는 명칭) 및 주소
3. 대리인을 선임한 경우에는 대리인의 성명 및 주소
4. 분쟁의 조정등을 받고자 하는 사항
5. 분쟁이 발생하게 된 사유와 당사자 간의 교섭경과
6. 신청연월일
※ 위의 경우에 증거자료 또는 서류가 있는 경우에는 그 원본 또는 사본을 분쟁조정등신청서에 첨부하여 제출할 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제43조의3제2항).

조정신청은 해당 사건의 당사자 중 1명 이상이 하며, 재정신청은 해당 사건 당사자 간의 합의로 합니다. 다만, 분쟁위원회는 조정신청을 받으면 해당 사건의 모든 당사자에게 조정신청이 접수된 사실을 알려야 합니다(「건축법」 제92조제2항).

분쟁조정 및 재정의 기간

분쟁위원회는 당사자의 조정신청을 받으면 60일 이내에, 재정신청을 받으면 120일 이내에 절차를 마쳐야 합니다. 다만, 부득이한 사정이 있으면 분쟁위원회의 의결로 기간을 연장할 수 있습니다(「건축법」 제92조제3항).

※ 분쟁의 조정 또는 재정의 신청에 따른 공사중지

시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위해 방지를 위해서 긴급한 상황이거나 그 밖에 특별한 사유가 없으면 조정등의 신청이 있다는 이유만으로 해당 공사를 중지하게 해서는 안 됩니다(「건축법」 제93조제3항).

조정의 효력

조정위원회는 「건축법」 제95조제3항에 따라 조정안을 작성하면 지체 없이 각 당사자에게 조정안을 제시해야 하며, 조정안을 제시받은 당사자는 제시를 받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 알려야 합니다(「건축법」 제96조제1항 및 제2항).

조정위원회는 당사자가 조정안을 수락하면 즉시 조정서를 작성해야 하며, 조정위원과 각 당사자가 이에 기명날인하면 조정서의 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖습니다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 않습니다(「건축법」 제96조제3항 및 제4항).

재정의 효력

재정위원회가 재정을 한 경우 재정 문서의 정본이 당사자에게 송달된 날부터 60일 이내에 당사자 양쪽이나 어느 한쪽으로부터 그 재정의 대상인 건축물의 건축 등의 분쟁을 원인으로 하는 소송이 제기되지 않거나 그 소송이 철회되면 그 재정 내용은 재판상 화해와 동일한 효력을 갖습니다. 다만, 당사자가 임의로 처분할 수 없는 사항에 관한 것은 그러하지 않습니다(「건축법」 제99조).

비용 부담

분쟁의 조정등을 위한 감정·진단·시험 등에 드는 비용은 당사자 간의 합의로 정하는 비율에 따라 당사자가 부담해야 합니다. 다만, 당사자 간에 비용부담에 대하여 합의가 되지 않으면 조정위원회나 재정위원회에서 부담비율을 정합니다(「건축법」 제102조제1항).

※ 그 밖에 조정등에 관한 더 자세한 내용은 국토교통부 건축분쟁전문위원회 누리집(www.adm.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

3. 단독주택 건축 완료 후 절차

3.1. 사용승인

3.1.1. 주택의 사용승인 등

사용승인 신청

사용승인 신청 절차

건축주가 「건축법」 제11조, 제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함함]한 후 그 건축물을 사용하려면 사용승인 신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)에 다음의 구분에 따른 도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제22조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제1항).

사용승인 신청 시 첨부서류
1. 「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우 : 공사감리완료보고서
2. 「건축법」 제11조, 제14조 또는 제16조에 따라 허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우 : 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서
3. 「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 하여 건축한 건축물 : 배치 및 평면이 표시된 현황도면
4. 「건축법」 제22조제4항 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우로 한정함)
5. 「건축법」 제25조제11항에 따라 감리비용을 지불하였음을 증명하는 서류(해당 사항이 있는 경우로 한정함)
6. 「건축법」 제48조의3제1항에 따라 내진능력을 공개해야 하는 건축물인 경우: 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 전단에 해당하는 경우로 한정함)
※ 위에 따른 신청을 받은 허가권자는 해당 건축물이 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제44조제2항 본문에 따라 액화석유가스의 사용시설에 대한 완성검사를 받아야 할 건축물인 경우에는 행정정보의 공동이용을 통해 액화석유가스 완성검사 증명서를 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않은 경우에는 해당 서류를 제출하도록 해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제16조제2항).

허가권자는 위에 따른 사용승인신청을 받은 경우에는 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 다음의 사항에 대한 현장검사를 실시해야 하며, 현장검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서(「건축법 시행규칙」 별지 제18호서식)를 신청인에게 발급해야 합니다(「건축법」 제22조제2항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제16조제3항).

사용승인을 신청한 건축물이 「건축법」에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

※ 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 내줄 수 있습니다(「건축법」 제22조제2항 단서).

위반 시 제재

위에 따른 신청을 하지 않거나 거짓으로 신청한 자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

※ 사용승인 시 개별법령에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등의 의제

건축주가 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 봅니다(「건축법」 제22조제4항).

1. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 「하수도법」 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사
2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청
3. 「승강기 안전관리법」 제28조에 따른 승강기 설치검사
4. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사
5. 「전기안전관리법」 제9조에 따른 전기설비의 사용전검사
6. 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사
7. 「기계설비법」 제15조에 따른 기계설비의 사용 전 검사
8. 「도로법」 제62조제2항에 따른 도로점용 공사의 준공확인
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사
10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시·군계획시설사업의 준공검사
11. 「물환경보전법」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
12. 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

임시사용승인

임시사용승인 대상 및 절차

건축주는 다음 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없습니다(「건축법」 제22조제3항, 「건축법 시행령」 제17조제2항부터 제4항까지 및 「건축법 시행규칙」 제17조제2항).

임시사용승인이 가능한 경우
1. 허가권자가 「건축법」 제22조제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 않은 경우 2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 「건축법 시행규칙」 제17조제3항에 적합한 경우로서 기간을 정하여 다음에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우 √ 건축주가 임시사용승인 신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함함)해야 함 √ 허가권자는 위의 신청서를 접수한 경우에는 공사가 완료된 부분이 2.에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시사용을 승인할 수 있으며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있음 √ 임시사용승인의 기간은 2년 이내로 함. 다만, 허가권자는 대형 건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 긴 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있음

허가권자는 위 규정에 따른 임시사용승인신청을 받은 경우에는 해당 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 임시사용승인서(「건축법 시행규칙」 별지 제19호서식)를 신청인에게 교부해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제17조제4항).

위반 시 제재

위를 위반한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제110조제2호).

※ 사용승인을 받은 건축물의 용도변경

건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 해야 하며(「건축법」 제19조제1항), 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음의 구분에 따라 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

1. 허가 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(「건축법」 제19조제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우
2. 신고 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(「건축법」 제19조제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

「건축법」 제19조제4항제8호의 주거업무시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 합니다(「건축법」 제19조제3항 본문).

※ 다만, 「건축법 시행령」 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경의 경우에는 그렇지 않습니다(「건축법」 제19조제3항 단서 및 「건축법 시행령」 제14조제4항 본문).

※ 용도변경 방법 및 절차 등에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『용도변경』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.2. 취득세 및 건축물 등기

3.2.1. 취득세 납부 및 소유권보존등기 신청

취득세의 납부

취득세 납부 의무

"취득세"란 과세물건을 취득하는 때에 납세의무가 성립되는 보통세를 말하며(「지방세기본법」 제7조제2항제1호 및 제34조제1항제1호), 취득세는 부동산(토지 및 건물)을 취득한 자에게 해당 취득물건 소재의 지방자치단체에서 부과합니다(「지방세법」 제7조제1항 및 제3조 참조).

취득세의 과세표준 및 세율

취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 합니다. 다만, 연부로 취득하는 경우 취득세의 과세표준은 연부금액(매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금을 포함함)으로 합니다(「지방세법」 제10조).

새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 않은 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 「지방세법 시행령」 제4조제1항에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 합니다(「지방세법」 제4조제2항).

신축·개축에 대한 취득세는 그 취득물건의 가액 또는 연부금에 1천분의 28을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제3호 및 제3항).

고급주택에 해당하는 건축물을 취득하는 경우(고급주택을 구분해서 그 일부를 취득하는 경우를 포함함)의 취득세는 위 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 합니다. 이 경우 고급주택에 부속된 토지의 경계가 명확하지 않을 때는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 봅니다(「지방세법」 제13조제5항제3호 참조).

※ 위에 따른 "고급주택"이란 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 다음의 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 다음에서 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지를 말합니다(「지방세법」 제13조제5항제3호 및 「지방세법 시행령」 제28조제4항).

1. 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말함. 이하 같음)의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외함)이 331제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
3. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외함)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외함)
4. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외함)

※ 다만, 위 1.부터 3.까지에 따른 주거용 건축물과 그 부속토지는 「지방세법」 제4조제1항에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우로 한정합니다.

지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 「지방세법」 제11조에 따른 세율의

100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

취득세의 신고 및 납부

취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말함)부터 60일[무상취득(상속은 제외함) 또는 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여로 인한 취득의 경우는 취득일이 속하는 달의 말일부터 3개월, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에 그 과세표준에 「지방세법」 제11조부터 제13조까지, 제13조의2, 제13조의3, 제14조 및 제15조의 세율을 적용하여 산출한 세액을 다음에 따라 신고하고 납부해야 합니다(「지방세법」 제20조제1항).

취득세 신고 방법

취득세를 신고하려는 자는 취득세신고서(「지방세법 시행규칙」 별지 제3호서식, 주택 취득을 원인으로 신고하려는 경우에는 부표를 포함함)에 1.의 서류 및 2.부터 6.까지의 서류 중 해당되는 서류를 첨부하여 납세지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다(「지방세법 시행령」 제33조제1항 및 「지방세법 시행규칙」 제9조제1항).

1. 매매계약서, 증여계약서, 부동산거래계약 신고필증 또는 법인 장부 등 취득가액 및 취득일 등을 증명할 수 있는 서류 사본 1부
2. 「지방세특례제한법 시행규칙」 별지 제1호서식의 지방세 감면 신청서 1부
3. 「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증 사본 1부
4. 「지방세법 시행규칙」 별지 제8호서식의 취득세 비과세 확인서 1부
5. 근로소득 원천징수영수증 또는 소득금액증명원 1부
6. 사실상의 잔금지급일을 확인할 수 있는 서류(사실상의 잔금지급일과 계약상의 잔금지급일이 다른 경우만 해당함) 1부

※ 위에 따른 취득세의 납부는 취득세 납부서 납세자 보관용 영수증(「지방세법 시행규칙」 별지 제4호서식)에 따릅니다(「지방세법 시행규칙」 제9조제2항).

※ 취득세 세율 및 가산세 등에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』 콘텐츠의 <부동산 매매계약 후 처리사항-각종 세금 납부하기-매수인이 부담하는 세금>에서 확인할 수 있습니다.

건물의 소유권보존등기 신청

미등기 건물의 소유권보존등기

미등기의 건물에 관한 소유권보존등기는 다음의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제65조).

미등기 건물 소유권보존등기 신청자
1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인 2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자 3. 수용(收用)으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자 4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정함)

소유권보존등기 신청 절차

소유권보존등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로, 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제2항 및 제24조제1항 참조).

등기신청 방법
1. 방문신청: 신청인 또는 그 대리인(代理人)이 등기소에 출석하여 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함함]나 법무사[법무사법인 및 법무사법인(유한)을 포함함]인 경우에는 「부동산등기규칙」으로 정하는 사무원을 등기소에 출석하게 하여 그 서면을 제출할 수 있음 2. 전자신청: 전산정보처리조직을 이용[이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션(Application)을 통하여 이용하는 경우를 포함함]하여 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법. 전자신청이 가능한 등기유형에 관한 사항과 전자신청의 방법은 「부동산등기규칙」으로 정함

등기를 신청하는 경우에는 다음의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항 및 「부동산등기규칙」 제43조제1항).

신청정보의 내용
1. 다음의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항 √ 토지 : 「부동산등기법」 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있는 사항 √ 건물 : 「부동산등기법」 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항 √ 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번·건물명칭 및 번호·구조·종류·면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호·구조·면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시. 다만, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우로 한정함 2. 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소 4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소 5. 등기원인과 그 연월일 6. 등기의 목적 7. 등기필정보. 다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정함 8. 등기소의 표시 9. 신청연월일

등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기규칙」 제43조에서 규정하는 사항 외에 취득세나 등록면허세 등 등기와 관련하여 납부해야 할 세액 및 과세표준액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 하며, 다른 법률에 따라 부과된 의무사항이 있을 때에도 또한 같습니다(「부동산등기규칙」 제44조제1항 및 제2항).

※ 건물의 소유권보존등기에 관한 더 자세한 내용은 이 사이트 『부동산등기』 콘텐츠의 <소유권보존등기-건물 소유권 보존등기>에서 확인할 수 있습니다.

3.3. 주택의 유지 및 관리

3.3.1. 주택 및 대지의 유지·관리 의무

주택의 유지·관리

소유자 또는 관리자의 유지·관리 의무

관리자(관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말함. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 봄)는 건축물, 대지 및 건축설비를 「건축법」 제40조부터 제48조까지, 제48조의4, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제53조, 제53조의2, 제54조부터 제58조까지, 제60조부터 제62조까지, 제64조, 제65조의2, 제

67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조, 제15조의2, 제16조 및 제17조에 적합하도록 관리해야 합니다(「건축물관리법」 제12조제1항 전단 및 제2조제3호).

※ 이 경우 「건축법」 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조, 제17조는 인증을 받은 경우로 한정합니다(「건축물관리법」 제12조제1항 후단).

위반 시 제재

위를 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축물관리법」 제52조제1호).

위를 위반하여 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자는 10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축물관리법」 제51조제1항제1호).

대지의 분할 제한

건축물이 있는 대지의 분할 제한

주택이 있는 대지는 다음의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없습니다(「건축법」 제57조제1항 및 「건축법 시행령」 제80조).

건축물이 있는 대지의 분할 제한 규모
1. 주거지역: 60제곱미터
2. 상업지역: 150제곱미터
3. 공업지역: 150제곱미터
4. 녹지지역: 200제곱미터
5. 1.부터 4.까지의 규정에 해당하지 않는 지역: 60제곱미터

주택이 있는 대지는 「건축법」 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없습니다(「건축법」 제57조제2항).

※ 「건축법」 제57조제1항 및 제2항에도 불구하고 「건축법」 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있습니다(「건축법」 제57조제3항).

※ 법령의 배제

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당됨)이 아닌 지역은 「건축법」 제57조를 적용하지 않습니다(「건축법」 제3조제2항).

※ 도시지역 및 도시지역 외 지구단위계획구역 여부 등에 관한 자세한 내용은 국토교통부 토지이음(www.eum.go.kr)을 이용하거나 정부24 누리집(www.gov.kr)에서 토지이용계획확인원 등본을 발급받아 확인할 수 있습니다.

3.3.2. 주택의 하자보수 및 손해배상청구

공사시공자가 「건설산업기본법」에 따른 건설업자인 경우

수급인의 담보책임

수급인은 발주자에 대하여 건설공사의 완공일과 목적물의 관리·사용을 개시한 날 중에서 먼저 도래한 날부터 다음의 범위에서 공사의 종류별로 「건설산업기본법 시행령」 별표 4로 정하는 기간에 발생한 하자에 대하여 담보책임이 있습니다(「건설산업기본법」 제28조제1항 및 「건설산업기본법 시행령」 제30조제1항).

건설공사의 목적물이 벽돌쌓기식구조, 철근콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조 및 그 밖에 이와 유사한 구조로서 구조내력(構造耐力)에 해당하는 경우: 10년

그 밖의 경우: 5년

※ 건설공사의 종류별 하자담보책임기간에 관한 더 자세한 내용은 「건설산업기본법 시행령」 별표 4에서 확인할 수 있습니다.

책임의 제한

수급인은 다음의 어느 하나의 사유로 발생한 하자에 대하여는 위에도 불구하고 담보책임이 없습니다. 다만, 발주자가 제공한 재료 또는 지시가 부적당함을 알고도 그 사실을 발주자에게 알리지 않은 경우에는 그러하지 않습니다(「건설산업기본법」 제28조제2항).

발주자가 제공한 재료의 품질이나 규격 등이 기준 미달로 인하거나 재료의 성질로 인한 경우

발주자의 지시에 따라 시공한 경우

발주자가 건설공사의 목적물을 관계 법령에 따른 내구연한(耐久年限) 또는 설계상의 구조내력을 초과하여 사용한 경우

※ 하수급인의 하자담보책임

하수급인(수급인으로부터 건설공사를 하도급받은 자를 말함)의 하자담보책임에 대하여는 「건설산업기본법」 제28조제1항 및 제2항에 따른 수급인의 경우를 준용합니다(「건설산업기본법」 제28조제4항 및 제2조제14호).

공사시공자가 「건설산업기본법」에 따른 건설업자가 아닌 경우

수급인의 담보책임

완성된 목적물 또는 완성 전의 성취된 부분에 하자가 있는 때에는 도급인은 수급인에 대하여 상당한 기간을 정하여 그 하자의 보수를 청구할 수 있습니다. 그러나 하자가 중요하지 않은 경우에 그 보수에 과다한 비용을 요할 때에는 그러하지 않습니다(「민법」 제667조제1항).

도급인은 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수와 함께 손해배상을 청구할 수 있으며, 이 경우에는 「민법」 제536조의 규정을 준용합니다(「민법」 제667조제2항 및 제3항).

※ 「민법」상 동시이행의 항변권

쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있습니다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 않은 때에는 그러하지 않습니다(「민법」 제536조제1항).

당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행해야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있습니다(「민법」 제536조제2항).

도급인의 해제권 제한

도급인이 완성된 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해제할 수 있으나 건물 기타 토지의 공작물에 대하여는 그러하지 않습니다(「민법」 제668조).

※ 하자가 도급인이 제공한 재료 또는 지시에 기인한 경우의 면책

「민법」 제667조 및 제668조는 목적물의 하자가 도급인이 제공한 재료의 성질 또는 도급인의 지시에 기인한 때에는 적용하지 않습니다(「민법」 제669조 본문).

그러나 수급인이 그 재료 또는 지시의 부적당함을 알고 도급인에게 고지하지 않은 때에는 그러하지 않습니다(「민법」 제669조 단서).

담보책임의 존속기간

건물의 수급인은 목적물 또는 지반공사의 하자에 대하여 인도 후 5년간 담보의 책임이 있습니다. 그러나 목적물이 석조, 석회조, 연와조, 금속 그 밖에 이와 유사한 재료로 조성된 것인 때에는 그 기간을 10년으로 합니다(「민법」 제671조제1항).

위의 하자로 인하여 목적물이 멸실 또는 훼손된 때에는 도급인은 그 멸실 또는 훼손된 날로부터 1년 내에 「민법」 제667조의 권리를 행사해야 합니다(「민법」 제671조제2항).

담보책임면제의 특약

수급인은 「민법」 제667조, 제668조의 담보책임이 없음을 약정한 경우에도 알고 고지하지 않은 사실에 대하여는 그 책임을 면하지 못합니다(「민법」 제672조).

3.4. 주택의 철거

3.4.1. 주택의 해체 또는 멸실 신고

단독주택의 해체 허가 및 신고

※ "해체"란 건축물을 건축·대수선·리모델링하거나 멸실시키기 위하여 건축물 전체 또는 일부를 파괴하거나 절단하여 제거하는 것을 말합니다(「건축물관리법」 제2조제7호).

해체 허가 및 신고 의무

관리자가 건축물을 해체하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 함)의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제1항 본문).

다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 건축물 해체 신고서(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식)를 허가권자에게 제출하여 신고를 하면 허가를 받은 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제30조제1항 단서, 「건축물관리법 시행령」 제21조제1항·제2항 및 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제3항).

「건축법」 제2조제1항제7호에 따른 주요구조부의 해체를 수반하지 않고 건축물의 일부를 해체하는 경우

다음에 모두 해당하는 건축물의 전체를 해체하는 경우

√ 연면적 500제곱미터 미만의 건축물

√ 건축물의 높이가 12미터 미만인 건축물

√ 지상층과 지하층을 포함하여 3개 층 이하인 건축물

「건축법」 제14조제1항제1호 또는 제3호에 따른 건축물

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에 있는 높이 12미터 미만인 건축물. 이 경우 해당 건축물의 일부가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 걸치는 경우에는 그 건축물의 과반이 속하는 지역으로 적용함

그 밖에 시·군·구 조례로 정하는 건축물

위에도 불구하고 관리자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 해당 건축물을 해체하려는 경우에는 허가권자의 허가를 받아야 합니다(「건축물관리법」 제30조제2항).

해당 건축물 주변의 일정 반경 내에 버스 정류장, 도시철도 역사 출입구, 횡단보도 등 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 시설이 있는 경우

해당 건축물의 외벽으로부터 건축물의 높이에 해당하는 범위 내에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 폭 이상의 도로가 있는 경우

그 밖에 건축물의 안전한 해체를 위하여 건축물의 배치, 유동인구 등 해당 건축물의 주변 여건을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우

해체 허가 및 신고 방법

주택 해체의 허가를 받으려는 자 또는 신고를 하려는 자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제5호서식)에 다음의 내용이 포함된 해체계획서를 첨부하여 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축물관리법」 제30조제3항, 「건축물관리법 시행규칙」 제11조제1항 및 제12조제1항).

※ 해체계획서는 「건축물관리법」 제30조제4항에 따라 작성되거나 「건축물관리법」 제30조제5항에 따라 검토되어야 합니다(「건축물관리법」 제30조제3항).

해체계획서의 작성
1. 해체공사의 공정 등 해체공사의 개요 2. 해체공사의 영향을 받게 될 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비의 이동, 철거 및 보호 등에 관한 사항 3. 해체공사의 작업순서, 해체공법 및 이에 따른 구조안전계획 4. 해체공사 현장의 화재 방지대책, 공해 방지 방안, 교통안전 방안, 안전통로 확보 및 낙하 방지대책 등 안전관리대책 5. 해체물의 처리계획 6. 해체공사 후 부지정리 및 인근 환경의 보수 및 보상 등에 관한 사항
※ 관리자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 「건축법」 제11조 또는 제14조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 할 때 함께 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)할 수 있습니다(「건축물관리법 시행규칙」 제11조제5항).

허가권자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 건축물 또는 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 지체 없이 다음의 자에게 해당 사실을 통보해야 합니다(「건축물관리법 시행령」 제21조제3항).

「산업안전보건법」 제119조제4항 및 「산업안전보건법 시행령」 제115조제33호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동관서의 장

「폐기물관리법」 제17조제5항, 「폐기물관리법 시행령」 제37조제1항제2호가목 및 제37조제2항제1호에 따라 서류를 확인하는 시·도지사, 유역환경청장 또는 지방환경청장

허가권자는 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 제출받은 경우 해당 건축물 또는 그 건축물 부지에 안전조치가 되지 않은 가스시설(가스배관을 포함함. 이하 같음)이 있는지를 확인하고, 안전조치가 되지 않은 가스시설이 있는 경우 지체 없이 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 해당 사실을 통보해야 합니다(「건축물관리법 시행령」 제21조제4항).

「고압가스 안전관리법」 제23조의6제1항에 따라 안전조치를 하는 사업소 밖 배관 보유 사업자

「도시가스사업법」 제28조의3제2항에 따라 안전조치를 하는 도시가스사업자

「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제49조의7제1항에 따라 안전조치를 하는 액화석유가스 충전사업자 및 액화석유가스 집단공급사업자

※ 해체공사 착공신고 의무

해체 허가를 받은 건축물의 해체공사에 착수하려는 관리자는 건축물 해체공사 착공신고서(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제6호의3서식)에 다음의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함함)해야 합니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항 본문 및 「건축물관리법 시행규칙」 제12조의2제1항).

√ 해체공사계약서[해체공사를 수행하는 자가 해체공사를 하도급한 경우에는 하도급계약서를 포함함] 사본

√ 해체공사감리계약서 사본

다만, 「건축물관리법」 제30조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 해체 신고를 한 건축물의 경우는 착공신고 대상에서 제외됩니다(「건축물관리법」 제30조의2제1항 단서).

위반 시 제재

위반 시 제재	위반 대상 및 내용
10년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금 ※ 오른쪽의 어느 하나에 해당하는 죄를 저질러 사람을 사상(死傷)에 이르게 한 자는 무기 또는 1년 이상의 징역에 처함(「건축물관리법」 제51조제2항)	건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자(「건축물관리법」 제51조제1항제9호)
	건축물의 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자(「건축물관리법」 제51조제1항제10호)
	해체계획서를 부실하게 작성하거나 「건축물관리법」 또는 관계 법령을 위반하여 작성함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자(「건축물관리법」 제51조제1항제11호)
	해체계획서를 부실하게 검토하거나 「건축물관리법」 또는 관계 법령을 위반하여 검토함으로써 건축물에 중대한 파손을 발생시켜 공중의 위험을 발생하게 한 자(「건축물관리법」 제51조제1항제12호)
	해체공사의 착공신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체공사의 착공신고를 하고 건축물을 해체하다가 공중의 위험을 발생하게 한 자(「건축물관리법」 제51조제1항제13호)
2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금	건축물의 해체허가를 받지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체허가를 받고 해체작업을 실시한 자(「건축물관리법」 제51조의2제1호)
	해체계획서를 부실하게 작성하거나 「건축물관리법」 또는 관계 법령을 위반하여 작성한 자(「건축물관리법」 제51조의2제2호)
1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금	건축물 해체신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체신고를 하고 해체작업을 실시한 자(「건축물관리법」 제52조제7호)
	해체계획서를 부실하게 검토하거나 「건축물관리법」 또는 관계 법령을 위반하여 검토한 자(「건축물관리법」 제52조제8호)
	해체공사의 착공신고를 하지 않거나 거짓 또는 그 밖의 부정한 방법으로 해체공사의 착공신고를 하고 해체작업을 실시한 자(「건축물관리법」 제52조제9호)

1천만원 이하의 과태료	「건축물관리법」 제30조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(제30조의3제1항에 따라 준용되는 경우를 포함함)가 작성하지 않은 해체계획서를 허가권자에게 제출한 자(「건축물관리법」 제54조제2항제8호)
	「건축물관리법」 제30조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(제30조의3제1항에 따라 준용되는 경우를 포함함)가 검토하지 않은 해체계획서를 허가권자에게 제출한 자(「건축물관리법」 제54조제2항제9호)

단독주택의 멸실 신고

※ "멸실"이란 건축물이 해체, 노후화 및 재해 등으로 효용 및 형체를 완전히 상실한 상태를 말합니다(「건축물관리법」 제2조제8호).

멸실 신고 의무

관리자는 해당 건축물이 멸실된 날부터 30일 이내에 건축물 멸실 신고서(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제10호서식)를 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함함)해야 합니다(「건축물관리법」 제34조제1항 본문 및 「건축물관리법 시행규칙」 제17조제1항).

※ 다만, 건축물을 전면 해체하고 「건축물관리법」 제33조에 따른 건축물 해체공사 완료신고를 한 경우에는 멸실신고를 한 것으로 봅니다(「건축물관리법」 제34조제1항 단서).

허가권자는 위에 따라 건축물 멸실 신고서를 제출받았을 때에는 석면 함유 여부 및 신고 내용을 확인한 후 건축물 멸실 신고확인증(「건축물관리법 시행규칙」 별지 제11호서식)을 신고인에게 내주어야 합니다(「건축물관리법 시행규칙」 제17조제3항).

위반 시 제재

위를 위반하여 건축물 멸실신고를 하지 않은 자에게는 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「건축물관리법」 제54조제4항제8호).