

서울특별시 건축 조례 일부 개정 조례안 검 토 보 고

의안 번호	2200
----------	------

2024. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2024. 10. 16. 박승진 의원 대표 발의 (2024. 10. 18. 회부)

2. 제안이유

- 건축법 개정('24. 6. 18.)으로 이행강제금 감경비율이 50%에서 75%로 상향 조정되어 조례 위임사항에 대해서도 동일한 감경비율을 적용하기 위해 관련 규정을 정비하고자 함

3. 주요내용

- 가. 재난, 재해 등으로 긴급조치를 위해 건축된 건축물은 이행강제금 감경비율을 75%로 상향 조정함(안 제45조제4항)

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 이행강제금과 관련하여 건축법령 개정에 따른 조례 위임 사항을 반영하려는 것임.

현 행	개 정 안
제45조(이행강제금의 부과) ① (생 략) 1. ~ 5. (생 략) ② ~ ③ (생 략) ④ 영 제115조의4제1항제7호에서 건축조례로 정하는 경우는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물을 말한다. 이 경우 영 제115조의4제2항제2호의 비율은 100분의 50으로 한다.	제45조(이행강제금의 부과) ① (현행과 같음) 1. ~ 5. (현행과 같음) ② ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- -----100 분의 75-----.

- 당초 「건축법」 제80조의2제1항제1호¹⁾ 및 「건축법 시행령」 제115조의4제1항제7호²⁾ 상, 허가권자는 이행강제금을 100분의 50의 범위에서, 지자체 조례에 따라 감경항목 및 비율을 별도로 정할 수 있도록 위임하고 있는데, 올해 6월 법령상의 감경비율이 100분의 75로 상향되었음.

- 1) 「건축법」 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 *조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.
1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
 2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경
- 2) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. ~ 6의2. (생 략)
 7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

- 이에, 「서울특별시 건축 조례」 제45조제4항에서는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위한 건축물에 한하여, 현행 100분의 50을 감경하던 것을, 개정된 법령에 따른 최대범위인 100분의 75로 상향하려는 것으로, 긴급 조치라는 불가피한 상황이라는 점을 감안한 적절한 조치로 사료됨.
- 참고로, 현재 서울시 내 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물 및 이행강제금 감경 부과 내역은 없는 것으로 확인됨³⁾.

의안심사지원팀장	강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	전재성	02-2180-8205

[붙임1] 관계법령(p.4)

3) 25개 자치구에 ‘서울특별시 건축 조례개정을 위한 현황자료 요청(건축기획과-8126, 2024.10.16.)’ 회신 결과, 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물 현황 및 이행강제금 감경 부과 내역이 없는 것으로 파악됨.

붙임1 관계법령

■ 「건축법」

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.<개정 2024. 3. 26.>

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

[본조신설 2015. 8. 11.]

■ 「건축법 시행령」

제115조(위반 건축물 등에 대한 실태조사 및 정비) ① 허가권자는 법 제79조제5항에 따른 실태조사를 매년 정기적으로 하며, 위반행위의 예방 또는 확인을 위하여 수시로 실태조사를 할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따른 조사를 하려는 경우에는 조사 목적·기간·대상 및 방법 등이 포함된 실태조사 계획을 수립해야 한다.

③ 제1항에 따른 조사는 서면 또는 현장조사의 방법으로 실시할 수 있다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 조사를 한 경우 법 제79조에 따른 시정조치를 하기 위하여 정비계획을 수립·시행해야 하며, 그 결과를 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)에게 보고해야 한다.

⑤ 허가권자는 위반 건축물의 체계적인 사후 관리와 정비를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 위반 건축물 관리대장을 작성·관리해야 한다. 이 경우 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 법 제32조제1항에 따른 전자정보처리 시스템을 이용하여 작성·관리해야 한다.<개정 2021. 11. 2.>

⑥ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 실태조사의 방법·절차에 필요한 세부적인 사항은 건축조례로 정할 수 있다.

[전문개정 2020. 4. 21.]

제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수) ① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.<개정 2011. 12. 30., 2020. 10. 8.>

1. 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우
2. 법 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우
3. 법 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
4. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우
5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우

② 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표 15와 같다.

③ 이행강제금의 부과 및 징수 절차는 국토교통부령으로 정한다.<개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90
3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100
4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

② 법 제80조제2항에서 “영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

[본조신설 2016. 2. 11.]

[종전 제115조의3은 제115조의5로 이동 <2016. 2. 11.>]

제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.<개정 2018. 9. 4., 2024. 6. 18.>

1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따

른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우

3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)
5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우
6. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우
- 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우
7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따른 금액의 100분의 50을 말한다.<개정 2018. 9. 4., 2024. 6. 18.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 75
2. 제1항제7호의 경우: 건축조례로 정하는 비율

③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.

1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80
2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60

[본조신설 2016. 2. 11.]

■ 「서울특별시 건축 조례」

제45조(이행강제금의 부과) ① 연면적 60제곱미터 이하인 주거용 건축물이 법 제80조제1항제1호에 해당하는 위반행위를 하는 경우와 주거용 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하는 경우에는 법 제80조제1항 단서에 따라 법 제80조제1항제1호 및 제2호에 따라 산정된 이행강제금의 2분의 1을 부과한다. <개정 2012.11.1., 2018.7.19., 2019.7.18.>

1. 영 제115조의2제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 위반행위를 하는 경우
2. 법 제19조제3항에 따른 건축물대장 기재사항의 변경을 신청하지 않은 경우

3. 법 제20조제3항에 따른 가설건축물 신고를 하지 않은 경우

4. 법 제21조에 따른 착공신고를 하지 않은 경우

5. 법 제59조에 따른 맞벽 건축기준에 위반한 경우

② 구청장은 법 제83조에 따른 옹벽 등 공작물 축조 신고를 하지 아니한 경우에는 영 제115조의2제2항 관련 별표 15의 제13호에 따라 시가표준액의 100분의 1 이하의 이행강제금을 부과한다. <개정 2018.7.19.>

③ 법 제80조제5항에 따라 구청장은 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과할 수 있으며, 제1항에 따른 이행강제금을 부과할 수 있다. <개정 2017.9.21., 2019. 7. 18.>

④ 영 제115조의4제1항제7호에서 건축조례로 정하는 경우는 재난·재해 등으로 긴급조치를 위하여 건축된 건축물을 말한다. 이 경우 영 제115조의4제2항제2호의 비율은 100분의 50으로 한다. <신설 2016.9.29., 2017.9.21.>

⑤ 법 제80조의2제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 지방자치단체의 조례로 정하는 기간은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기간을 말한다. <신설 2016.9.29., 2017.9.21., 2018.7.19.>

1. 영 제115조의4제1항제1호의 경우: 소유권이 변경된 후 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년

2. 영 제115조의4제1항제2호부터 제3호까지와 제5호부터 제7호까지의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 1년

3. 영 제115조의4제1항제4호의 경우: 법 제79조제1항에 따라 최초로 시정명령을 받은 날부터 2년

⑥ 영 제115조의3제2항제5호에 따라 건축조례로 정하는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <신설 2016.9.29.>

1. 위법공사 진행 중에 공사 중지 등 법 제79조제1항에 따른 시정명령에도 불구하고 30일 이상 원상복구 등 조치 없이 위반을 한 경우

2. 위반사항을 시정(구 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 양성화 된 경우 포함)한 후 같은 건물에 시정된 사항과 같은 형태의 내용으로 위반사항이 재발된 경우

3. 분양을 목적으로 하는 건축물이 사용승인을 받은 후에 법 제80조제1항제1호에 따른 위반사항이 발생한 경우

⑦ 법 제43조에 따라 설치된 공개공지를 다른 용도로 사용하거나 훼손한 경우에는 영 제115조의2제2항 관련 별표 15의 제13호에 따라 시가표준액의 100분의 3에 해당하는 이행강제금을 부과한다. <신설 2019. 7. 18.>

[전문개정 2009.11.11.]