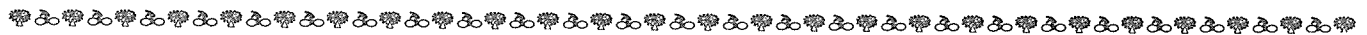


建築法 質疑 応答(8)

韓奎峯



75. 露天駐車場の設置

(質疑要旨)

① 露天駐車장은 自動車를 対象으로 하고 있음으로 自動車停留場과 同一한 것으로 보아 商業地域以外の 地域에는 設置할 수 없다고 思料되는바 貴見은?

② 露天駐車장의 運營上 必要한 倉庫는 倉庫業으로 獨立된 業은 아니나 버스会社の 營業上 必要한 倉庫임으로 建築法上的 非營業用倉庫로 간주할 수 없는 것이며, 따라서 이를 營業用倉庫로 보아 面積의 規模에 關係없이 住居地域에서는 建築할 수 없다고 思料되는바 貴見은?

(質疑者: 忠淸北道)

(回信内容)

建築 444.1~24921(76. 12. 20)

質疑①에 對하여

建築物을 建築하지 아니하는 露天駐車장은 建築法上 用途地域·地区의 制限規定을 適用하지 아니함으로 商業地域 以外の 地域에서도 그 設置가 可能한 것이나 用途地域·地区의 指定目的에 支障이 없도록 留意하여야 할 것임.

質疑 ②에 對하여

露天駐車장의 附属建築物로서 建築되는 倉庫는 倉庫業에 使用되는 倉庫에 該當되지 아니하여 이는 停車場用的 附属建築物로 보아야 하는 것임. 끝

76. 道路上 建築物의 撤去補償

(質疑要旨)

國家에서 施行하는 國道擴張工事로 因하여 一部道路敷地에 저촉되는 既存 建築物에 對하여 建築法 第42條 第1項 第3號의 規定에 該當될 때에는 土地收用法의 節次를 이행하지 않고 市長·郡守가 令 第169條의 規定을 적용하여 一定 補償額을 지급 또는 公탁하고 建物을 整備할 수 있는지의 여부?

(質疑者: 濟州道)

(回信内容)

建築 444.1~25088176. 12. 22)

政府의 國道擴張事業을 施行함에 있어 法 第42條 第3號 및 第3項의 規定에 依한 補償金을 支給함에 있어서 異意가 있어 이를 拂拂하는 者는 土地收用委員會에 裁決申請을 할 수 있도록 令 第169條 第3項에 規定하고 있으므로 이 경우 事前에 土地收用法 第14條의 規定에 依한 事業認定 節次를 先行할 必要는 없는 것임. 끝

(解 說)

道路 및 建築線(法 第3章)이나 地域·地区의 建築制限(法 第4章)의 規定에 違反된 既存建築物이 公益上 심히 有害하다고 認定될 때에는 撤去 및 改築의 命令等 必

要한 措置를 取할 수 있도록 法 第42條 第1項 第3号에 規定하고 있으며.

이런 경우 損失補償을 時價로 하도록 法 第42條 第3項 및 令 第169條 第1項에 規定되어 있으나 時價損失補償額은 相互間 타협이 되지 아니하는 경우가 있을 것이다.

市長·郡守가 補償金을 지급하거나 공탁한것에 이의가 있을 때에는 그 지급 또는 공탁한 날로부터 20日 以内に 土地收用委員會에 裁決을 申請할 機會를 부여하고 있으며 道路上的 建築物(質疑의 경우임)을 違反建築物로서 撤去하려는 것일뿐 建物 또는 土地를 收用하거나 使用하려는 事業이 아님으로 土地收用法 第14條의 規定에 依한 事業認定을 事前에 받을 必要없이 国道擴張事業을 着工할 수 있고 被補償者가 令 第169條 第3項의 規定에 依據 土地收用委員會에 裁決申請을 하여야 비로서 土地收用法 關係規定을 適用받게 된다.

77. 住居地域內에 있는 倉庫의 用途變更

(質疑要旨)

適法하게 建築許可를 받아 住居地域에 建築한 延面積 236.16 M² 인 倉庫中 87.5 M² 를 電動機를 使用하는 아이스케키 製造場으로 用途變更할 수 있는지의 여부?

(質疑者：建築主)

(回信內容)

建築 125~25264 (76. 12. 24)

住居 地域에 바닥面積 236.16M²의 倉庫가 建築當時의 規定에 適合하게 建築許可를 받아 竣工한 建築物이고 그 一部를 電動機를 使用하는 100M² 未滿의 아이스케키 工場으로 用途變更하려는 경우 用途變更을 하지 아니하는 殘余 倉庫部分의 用途가 아이스케키 製造場과 無關한 때에는 用途 變更이 可能합니다.

(解 說)

大統領令 第8090号(76. 4. 15)로 令이 改正되기 前에는 住居地域에 바닥面積 300M² 未滿의 自家倉庫를 建築할 수 있었으나 令의 改正으로 바닥面積 165M² 以上은 建築할 수 없게 되었으므로 質疑上的 236.16M²인 自家倉庫는 現行法上 住居地域에 不適合한 建築物이다.

그러므로 그 一部를 現行法에 適合하게 “電動機를 使用하는 100M² 未滿의 工場”으로 用途變更하는것은 바람직한 것이며, 倉庫의 殘余部分도 用途變更된 部分과는 無關한 165M² 未滿의 倉庫로 되기 때문에 비록 하나의 建築物이 두가지의 用途로 使用된다 하더라도 이 建築物은 現行法令에 適合하게 되는 것이며 이와같이 建築物 全

體가 地域·地區에 適合하게 되지않고 一部만이 適合한 用途로 變更 使用하는 경우에도 用途變更許可는 可能하여야 할 것이다.

78. 假設建築物 許可條件의 效力

(質疑要旨)

① 62年度에 法 第47條의 規定에 依據 幅員 25M의 計剛道路敷地에 假設建築物 許可를 받을때 “行政 當局에서 撤去命令이 있을 경우에는 撤去하겠다”는 覺書(公證 覺書는 아님)를 提出하였는데 覺書의 內容에 “無補償으로 撤去한다”는 것도 아니며 14年余가 경과되었으므로 그 覺書의 效力이 상실된것으로 보아지며 따라서 許可庁은 撤去補償을 하지않고 撤去措置를 할 수 있다고 보는데 貴見은?

② 위와같은 假設建築物의 当初 建築主가 他人에게 건물을 양도하여 所有者가 바뀌었을 때 現所有者는 建築當時의 覺書에 關係없이 撤去補償金을 받을 수 있는가? (質疑者： 建築主)

(回信內容)

建築 125~25638 (76. 12. 30)

質疑 ①에 對하여

法 第47條 第1項의 規定에 依據 市長·郡守가 都市計 剛施設 또는 施設 予定地에 假設建築物을 許可할 때에는 令 第174條 第2項의 規定에 依據 許可者는 假設建築物의 存續期間 其他 必要한 條件을 붙여 許可하게 되는 것임으로 許可當時 “撤去命令時 이의없이 철거하겠다”는 각서를 提出한 경우라면 許可者는 補償金支給의 義務가 없는것이며, 建築許可時에 提出한 覺書의 效力은 同 假設 建築物이 存置하는 限 消滅되지 아니 합니다.

質疑 ②에 對하여

위와같이 許可받은 假設建築物이 타인에게 양도된 경우 하더라도 同假設建築物의 許可條件은 그대로 有效한 것이며 撤去時 補償金의 支給을 받을 수 없는 것임니다)..

79. 他用途의 建築物에 附居된 工場의 植樹等

(質疑要旨)

準工業地域이고 臨港地區인 垆地에 延面積 407M²인 建築物의 主用途를 事務室로 하고 그中 148.8M²는 工場및 倉庫(水産物의 洗滌 및 절임保管)로 使用할 때 이 建築物은 令 第168條의 2의 規定을 適用받아야 하는가?

(質疑者：建築主)

(回信内容)

建築 125~25729 (76. 12. 30)

主用途가 事務室인 하나의 建築物로 된 工場 및 倉庫 (水産物의 洗滌 및 貯藏保管)는 令 第168條의 2의 規定을 적용하지 아니 합니다.

(解 說)

有權解釋의 内容은 主用途가 工場이 아닌 事務室 建物의 一部를 作業場 및 倉庫用으로 使用하고자 할 때 令 第168條의 2 및 第168條의 3의 規定을 적용하지 아니한다는 것이며, 하나의 地에 工場과 다른 用途의 建築物를 別棟으로 建築할 때에는 同一地內의 建築物의 主用途가 工場이 아니라 하드라도 工場으로 使用하는 棟은 令 第168條의 2 및 第168條의 3의 規定을 적용하여야 한다.

80. 屋上 난간벽의 日照遮斷

(質疑要旨)

令 第167條의 規定을 適用함에 있어 屋上난간벽의 2分の 1 以上이 空間으로 되어있을 때 이 난간벽의 높이를 建築物의 높이에 算入하는가?

(質疑者: 建築主)

(回信内容)

建築 125~25267 (67. 12. 24)

屋上난간벽의 2分の 1 以上을 空間으로 하는 경우에는 令 第3條 第1項 第5号의 規定에 의거 建築物의 높이에 算入하지 아니 합니다. 끝

물 자 절 약

법 국민적으로 소비절약 운동에 적극 참여하여 경제난국을 극복하기 위한 정부의 일환책으로 협회와 각 시도 지부 및 전 회원은 자율적으로 솔선수범하자.

1. 수입물자 절약하여 국제수지 개선하자.
2. 근검절약 생활화하여 경제지립 이룩하자.
3. 폐물자 활용하여 국산대체 추진하자.