

질의응답

특정건축물 정리에 관한 특별 조치법

대한건축사협회 및 각 시·도의 질의에 대한 건설부의 회신 내용

- **㉠** 특정 건축물의 대지가 공부상 지목이 농지(상대농지 또는 절대 농지에 불구) 및 임야 등으로 되어 있을 경우 농지 전용 및 산림훼손 등(이 경우 당해법 이전의 건축물 포함) 허가 절차없이 사실상 대지 현상에 의하여 법 제 4 조의 규정에 의한 신고가 가능한지의 여부
 - ② 특정 건축물로서 당해 토지면적이 과다할 경우 대지면적은 특정 건축물(대지안의 전체 건축물)의 건폐율에 적합하게 구분할하여 법 제 4 조의 규정에 의한 신고가 가능한지의 여부
 - ☞ 특정 건축물의 대지가 공부상 지목이 농지 또는 임야로 되어 있다 하더라도 특정 건축물 정리에 관한 특별조치법(이하 “본법”이라 함) 제 3 조의 규정에 의한 대상건축물로서 제 7 조의 심의기준에 적합하다면 준공검사필증을 받을 수 있는 것임.
- **㉡** 특정 건축물의 대지가 법 제 7 조 제 1 호 규정중 국·공유지로서 관리청과 점사용 수익, 임대차 계약이 된것은 계약서 또는 대지 사용 승낙서 등이 가능할 것이나, 미계약 대지로서 관리청 미지정 당해년도 관리(처분)계획 미수립된 잡종 재산과 행정재산으로서 용도 폐지가 되지 아니한 것 등에 대한 대지의 소유권 및 범위를 증명하는 절차 및 처리 방안의 여부
 - ② 특정 건축물이 점 사용한 국·공유지를 처분함에 있어 법 제 10 조의 규정을 준용할 수 있는지의 여부
 - ☞ 국·공유지상에 있는 대상건축물은 국유재산법의 규정에 의하여 불허가 가능한 토지(잡종 재산)상에 있는 대상건축물만이 구제대상이 되며 국·공유지의 처분에 대하여는 국유재산법 및 지방재정법의 규정에 따라야 하는 것임.
- **㉢** 특정 건축물 과태료는 법 제 9 조 제 2 항 규정에 의한 위반부분 면적 매 평방미터당 30 만원 이하 및 당해 건축물 과세 표준액의 100 분의 10 이하로 되어 있으므로 지방 실정과 건축의 감가 가용 잔여수당등 위반정도에 따라 그 정상을 참작하여 “이하” 조정이 가능한지의 여부
 - ② 시행령 제 10 조 제 1 항 제 1 호에서 규정한 별표에 기재한 각각의 가중치를 곱한 금액의 합계액이라 함은 허가 당시 연면적 90 평방미터이고, 완공 후 연면적 100 평방미

터 일때, 별표에서 적출한 가중치 6 종류를 순차적으로 곱하여 얻은 값이 $0.0936(0.80(\text{별표 1}) \times 0.40(\text{별표 2}) \times 0.65(\text{별표 3.가}) \times 1.00(\text{별표 3.나}) \times 0.75(\text{별표 4.가}) \times 0.60(\text{별표 4.나}) = 0.0936)$ 일 때 과태료는 10(평방미터) $\times 30(\text{만원}) \times 0.0936 = 280,800$ 원이 되는지의 여부

☞ 준공검사필증을 교부할 때는 본법 제 9 조 및 동 시행령 제 10 조의 규정에 따라 산정한 과태료를 부과하여야 하는 것이며, 귀 질의상의 지방 실정, 건축의 감가가용, 잔여수당등 위반정도에 따라 정상을 참작하여 본법 제 9 조 및 동법 시행령 제 10 조의 규정 이외의 방법을 따로 적용할 수 없는 것이며, 귀 질의상의 ②의 계산방법이 옳은 것임.

- **㉣** 특정 건축물의 건축주 또는 소유자가 같을 경우 과태료는 현 소유자가 부담 의무자가 되나, 건축주와 소유자가 상이할 경우 과태료 부담 의무자 결정 및 이 건축물과 취득년수에 따른 시효 완화작용 여부
 - ☞ 과태료 납부의 의무주체는 원칙적으로 건축허가시의 건축주가 되나, 시장·군수가 신고 및 과태료 납부의 의무주체를 건축주로 하기 어렵다고 판단하는 경우에는 소유자가 의무주체가 되는 것임.
- **㉤** 특정 건축물 및 준공미필 건축물로서 준공필증을 교부받아 가옥대장(건축물 관리대장)에 등재되었을 경우 위 건축물은 면허세, 채권, 공채 등 매입이 면제된 것인바 증축 또는 용도변경을 허가할때 위 기존 건축물에 대한 주택 채권 기초면적 산입(사실상 건축일자에 따라) 또는 매입대상 여부
 - ☞ 국민주택채권에 대하여는 본법 제 6 조의 규정에 의해 준공검사필증을 교부받은 경우 준공검사필증 교부시점을 주택건설촉진법시행령 부표 “국민주택채권 매입대상 및 금액표”중 제 8 항의 건축허가 시점으로 하여 주택건설촉진법 제 16 조의 규정에 따른 국민주택채권을 매입하여야 하며, 준공검사필증을 교부받은 후 증축 또는 용도변경을 하는 경우에도 주택건설촉진법 제 16 조의 규정에 따른 국민주택채권을 매입하여야 하는 것이나, 기타의 면허세, 채권, 공채 등의 매입에 관해서는 관련법령의 규정에 따라야 하는 것임.
- **㉥** 특정 건축물의 위반면적 산정에 있어 허가당시 면적과 완공후 면적이 같거나 감평일 경우 완공후 면적을 기준으로 하여 건축사 업무보수 산출 및 과태료 결정을 하는지 여부
 - ☞ 과태료 산정에 있어서 위법시공 건축물은 허가사항을 위반한 부분의 면적이 위반면적이 되고, 무허가 건축물은 당해 건축물의 전체면적이 위반면적이 되며, 면적에 관계되지 않는 위반사항인 경우에는 본법 제 9 조 제 2 항 제 2 호의 규정에 따라 산정함. 또한 건축사 업무 보수의 산출에 있어서는 면적 위반의 경우에는 특정건축물 정리에 관한 건축사의 업무 보수 기준 제 3 호 제 1 호의 규정에 따라 산정하고, 면적위반이 아닌 기타 위반(허가 사항보다 감평된 경우를 포함)의 경우에는 특정건축물 정리에 관한 건축사의 업무 보수 기준 제 3 조 제 2 호의 규정에 따라 산정하는 것임.
- **㉦** 특정 건축물 중 건축법의 규정에 적합하지 아니하여

동법 제7조의 규정에 의한 준공검사를 필하지 아니한 건축물이 아니고 단순한 적기 준공신고해태(무지, 실기등)로 인한 것일 경우 특별 제9조 제2항 제1호 위반 면적은 허가 당시(완공후 동일) 면적으로 하거나 특별 제9조 제2항 제2호 위반 사항 대상으로 하여 과태료를 부과하는지 아니면 일반준공신고(해태 사유 처리)가 가능한지 여부

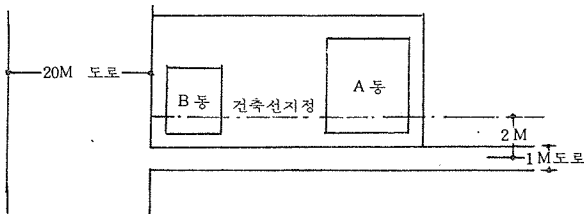
☞ 건축법에는 적합하게 시공된 건축물로서 동법 제7조의 규정에 의한 준공검사를 마치지 못한 건축물도 본법의 대상이 되는 것이며, 이 경우 과태료의 산정에 있어서는 본법 제9조 제2항 제2호의 규정에 따라 산정하는 것임.

- ☞ 특정건축물이라 함은 무허가 건축물 및 위법시공 건축물을 말하는 바 건축법 제5조의 규정에 의한 건축허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 증축(주 건축물에 붙여 짓거나 부속건축물 등) 일부 개축된 건축물은 물론 대수선 용도변경한 것도 특정건축물의 대상에 속하는지 여부

(가옥대장(건축물 관리대장) 등본 발급은 되나 대지안의 연면적, 구조, 용도 등이 대장상과 불일치한 실정의 시정방안)

☞ 건축법 제5조의 규정에 의한 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 증축(주 건축물에 붙여 짓거나 부속건축물 등) 또는 일부 개축된 건축물 및 대수선한 건축물도 본법의 대상이 되나, 적법한 건축물로서 위법 사항이 단지 무단용도 변경인 경우에는 본법의 대상이 되지 아니함.

- ☞ 그림과 같이 A동은 60년대 이전 건축물로서 이미양성화 되어 건축물 관리대장에 등재되어 있으나 B동은 무허가 건축물로서 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제7조제2호의 규정에 위반되므로 적법한 범위 내에서 일부 철거를 해야 하는지의 여부



☞ 질의의 경우는 기준폭 미달도로에 접한 건축물(B동)로서 그 건축허가시 시장·군수가 건축선으로 지정하였을 경우가 아니므로 현행 규정에 의한 적법한 조치를 취하여야 할 것임. 다만, 건축법 제27조 및 제31조 위반 건축물에 대한 시정명령에 대해서는 시장·군수가 시정이 불가능하다고 판단하는 건축물에 한해서는 시정명령을 하지 않을수도 있습니다.

- ☞ 합법건축물에 무단 증·개축한 부분 및 합법건축물에 무단 용도변경 사용에 대한 적용대상 여부

☞ ① 무단 증·개축한 부분의 건축물은 무허가 건축물로서 본법의 규정에 의한 적용대상이 되는 것임.

② 건축법 규정에 적합하게 건축하여 준공검사필증을 교부받은 건축물(이하 “합법건축물”이라 함)로서 무단 용도 변경하여 사용하고 있는 건축물은 본법의 적용대상에

서 제외됨. (단, 합법건축물로서 무단 용도변경하여 사용하고 있는 건축물은 건축법 등 관계법령의 규정에 따라 처리하여야 함)

- ☞ 합법건물이라도 공부내용과 상이되는 건물(면적, 구조, 용도 등)의 경우 관별관란, 전대 등으로 인하여 당사자가 특정건축물인지 알 수 없으므로 선택적 신고의 규정으로 보아 신고한 자에 한하여 시정명령을 하여 정리할 수 있는지 여부

☞ 실제 건축물이 공부상의 내용과 상이한 건축물도 그 상이한 부분을 무허가 건축물로 보아 본법의 적용대상으로 함.

- ☞ 타인대지 사용승낙과 건축법 제27조 및 제31조 위반 건물은 타인과의 관련이 있어 사실상 시정이 어려운 것이므로 선택적 의무규정으로 보아 신고나 시정을 하지 않을 수 있는지 여부 또는 시정불능의 건물에 있어서는 심의각으로 정리대상에서 제외 조치할 수 있는지 여부

☞ ① 타인소유대지상에있는 무허가 건축물로서 대지소유자로부터 사용승낙을 받지 못한 경우에는 신고 및 시정명령 대상에서 제외함.

② 건축법 제27조 및 제31조 위반건축물에 대해서는 신고의무는 있으나, 시정명령에 대해서는 시장·군수가 시정이 불가능하다고 판단하는 건축물에 한해서는 시정명령을 하지 않도록 함.

- ☞ 건축물 일부가 도시계획시설내에 저축된 경우 대상건물로 보아 신고를 받아 시정명령을 하여 정리가 가능한지 여부

☞ 건축물의 일부가 도시계획시설내에 저축되어 있는 건축물은 본법의 적용대상에서 제외됨.

다만, 저축된 부분을 사전에 시정한다면 본법의 적용대상이 되는 것임.

- ☞ 1 필지 내에 2동 이상의 건물이 있는 경우로서 건축법 제27조 및 제31조를 적용할 때 사실상 현재 구분되어 사용하고 있는 도로 및 대지경계선을 적용할 수 있는지의 여부 및 적용하는 경우 건물간의 거리(통로)도 심의기준에 부합되어야 하는지 또는 택지내는 관계치 말고 필지경계에만 심의기준을 적용하는지 여부

☞ 하나의 대지상에 2동 이상이 있는 무허가 건축물에 있어서는 각동 단위로 적용하는 것을 원칙으로 하며, 이 경우 사실상 구분되어 사용하고 있는 도로 및 대지경계선의 상태를 기준으로 적용하되, 위법시공 건축물인 경우에는 허가단위를 기준으로 하여 허가단위구역내의 건물간의 통로는 건축법 제27조 및 제31조를 적용할 때 도로로 보지 않습니다만, 무허가 건축물이라 하더라도 공동주택이 집단으로 건축되어 있는 경우에 있어서는 건물간의 통로를 도로로 볼 수 없다고 시장·군수가 판단하는 경우에는 당해 무허가 건축물이 건축된 집단지역을 기준으로 하여 적용함.

- ☞ 법 제3조 제3호에서 위법시공 건축물이라 함은 “건축법의 규정에 적합하지 아니하여 건축법 제7조의 규정에 의한 준공검사를 마치지 아니한 건축물을 말한다”라고 규정하고 있는 바, 건축법의 규정에는 적합하나 동 건축

물의 부대시설등이 타법령(주차장법 및 소방법등)의 규정에 부적합하여 준공검사를 마치지 못한 건축물도 신고대상이 되는지의 여부 및 신고대상이 되지 않을 경우 주차장법시행(79.7.13)전에 건축법에 의거 주차장을 확보하지 못하여 준공검사를 받지 못한 건축물은 신고대상이 되는지의 여부

☞ 건축법의 규정에 따라 건축허가를 받았으나 주차장법 및 소방법의 규정에 부적합하여 준공검사를 마치지 못한 건축물도 본법의 규정에 의한 신고대상이 되는 것이며, 주차장법 시행전에 건축법에 의거 주차장을 실시토록 건축허가된 건축물이 주차장을 주차장설치규정에 적합하게 설치하지 못함으로 인하여 준공검사를 받지 못한 건축물도 본법의 규정에 의한 신고대상이 되는 것임.

• ☞ 공동주택의 경우 신고나 과태료 등 처리방법 모호(허가단위별, 건물단위별, 개인가구별 중 어느 것을 적용하여야 하는지?)

☞ 공동주택의 경우 신고나 과태료 및 준공검사필증 교부등에 대한 본법의 권리의무주체는 건축주를 원칙으로 하되, 건축주 소재불명 등 건축주가 권리의무주체가 되기 어렵다고 시장·군수가 판단하는 경우에는 소유자(소유자의 대표도 가능)가 됨.

• ☞ 법 제7조 제1호의 심의기준중 준공검사필증 교부대상건축물에 국·공유지상에 건립된 건축물도 포함되어 있는 바, 국유지인 경우 국유재산법 제4조의 규정에 의한 국유재산의 구분과 종류에 관계없이 현재 사용하고 있는 토지를 대지면적으로 보고 준공검사필증교부가 가능한지의 여부 및 토지관리청의 사용승낙 및 동의등을 받아야 할 경우 토지관리청에서 재산관리의 목적상 불하 또는 대부가 불가하여 사용승낙을 못하는 국·공유지상의 건축물도 법 제8조의 규정에 의한 조치를 해야 하는지의 여부

☞ ① 국·공유지상에 있는 무허가 건축물은 국유재산법의 규정에 의하여 불하가 가능한 대지상에 있는 대상건축물만이 구제대상이 됨.

② 불하가 불가능한 대지상에 있는 대상건축물은 신고 및 시정명령대상에서 제외함.

• ☞ 법 제7조 제2호 및 영 제7조의 심의기준중 건축법 제27조, 제31조, 제32조 및 제33조의 규정 적용을 건축허가 또는 무허가 건축물의 완공당시의 건축법을 적용하는지 아니면 현행 건축법을 적용하는지의 여부

☞ 법 제7조의 심의기준은 현행 건축법을 적용함.

• ☞ 법 제6조의 규정에 의거 준공검사필증을 교부받은 후 건축법 제5조의 규정에 의거 전체 건축물을 개축코자 할 시 건축허가가 가능한지의 여부

☞ 법 제6조의 규정에 의거 준공검사필증을 교부받은 후에 현행 건축법의 규정에 적합한 절차와 범위안에서 개축한다면 허가가 가능할 것임.

• ☞ 과태료 산정에 필요한 위반 면적은 허가사항을 위반한 면적인지 또는 현행법 위반면적인지 여부와 법 제9조 제2항 제1호의 규정의 과태료부과기준중 “주거용 무허가건축물은 85㎡를 초과한 면적을 위반면적으로 본다”고 규정하고 있는 바, 이 경우 85㎡를 초과하는 주거용무허가건축물이 대지안의 건축물 제한선을 침범하는 등 건축

법상 위반 면적이 있을시 과태료 부과기준 적용방법?

(예 : 90㎡ 주거용 무허가건축물이 건축법상 이격 거리등의 위반면적이 10㎡ 있을 경우에 과태료 부과기준면적을 5㎡로 적용할 것인지? 위반면적 및 초과면적중 많은것을 적용할 것인지? 또는 그 두가지 종류를 합산한 면적으로 할 것인지의 여부(또한 동 건축물은 법 제9조 제2항 제2호의 규정을 적용하지 않고 비주거용만이 법 제9조 제2항제1호와 제2호 기준중 많은 것을 적용하는지 여부)

☞ 위법시공건축물은 허가사항을 위반한 부분의 면적이 위반면적이 되고(다만, 면적에 관계되지 않는 위반사항인 경우에는 법 제9조 제2항 제2호에 따라 산정한 과태료를 부과함) 무허가 건축물은 당해건축물의 전체면적이 위반면적이 됨.

• ☞ 국가시책사업으로 건축 및 개량한 지역이 건축법 제27조 및 제31조의 규정에 적합하지 아니하며 대지 및 건축물의 상태가 시정이 불가한 건축물이 많은데 이 지역의 건축물도 건축법 제27조 및 제31조의 규정을 적용하여 법 제3조의 규정에 의거 조치를 해야 되는지의 여부

☞ 국가시책사업에 대한 건축물도 일반건축물과 같이 건축법 제27조 및 제31조 위반건축물에 대해서는 신고의무는 있으나, 시정명령에 대해서는 시장·군수가 시정이 불가능하다고 판단하는 건축물에 한해서는 시정명령을 하지 않도록 함.

• ☞ 무허가 및 국가시책사업에 의한 건축물에 대하여 시장·군수가 현장조사서를 작성할 경우 현장조사서에 설계도서 첨부여부와 첨부한다면 간이설계(평면도)로 갈음 가능여부

(설계도서 없이 현장조사서만으로 준공검사필증 교부시 건축물의 위반사항 확인판단)

☞ 시장·군수는 현장조사서를 작성할 때 사후 관리등을 위해 필요시에는 설계도서를 동시에 작성하여 첨부할 수 있으며, 이 경우 간이설계(평면도등)로 갈음할 수 있음.

• ☞ 신고된 무허가 건축물 및 위법시공건축물이 동법의 심의기준에 부적합하나 건축물의 구조 및 형태상 전체 건축물에 대하여 개축을 하지 않는한 시정이 불가한 건축물에 대하여도 법 제3조의 규정을 적용하여 반드시 시정명령을 선행하여야 하는지의 여부(만약 시정명령을 할 경우 무허가 건축물등은 시정명령을 근거로 사실상의 건축물 전부를 개축하려고 할것이므로 이에 따른 대책이 없음)

☞ ① 개축을 하지않는한 시정이 불가능한 건축물도 시정명령의 대상이됨.

② 시정명령의 내용은 본법 제7조의 심의기준 범위내에서 필요한 최소한에 그쳐야 하며 또한 구체적으로 표시하여야 함.

③ 시정명령이외의 사항에 대하여 시정할 경우에는 건축법의 규정에 적합한 범위안에서 건축법의 절차에 따라 시정하여야 함.

• ☞ 동일대지내에 주거전용인 무허가 건축물과 주거이외인 무허가 부속건축물이 2개의 동으로 분리되어 있는 경우 과태료 산정방법 여부

☞ ① 주거전용으로 쓰이는 무허가 건축물은 85㎡를 공제

- 한 잔여면적을 위반면적으로 하여 산정(연면적 85㎡이하인 경우는 면제)함.
- ② 무허가 부속건축물은 부속건축물 전체를 위반면적으로 하여 산정함.
 - ☞ ① 동일대지내에 주거전용과 주거이외의 용도가 1동내에 복합되어 있는 무허가 건축물인 경우로서 주거전용부분의 면적이 1동전체 면적의 1/2이상인 주거용 무허가 건축물의 과태료 산정방법여부
 - ② 주거전용부분의 면적이 1동전체 면적의 1/2미만인 무허가 건축물의 과태료 산정방법여부
 - ☞ ① 주거전용으로 쓰이는 부분의 면적이 1동전체 면적의 1/2이상인 경우에는 시행령 제10조제6항에서 규정하는 “주거용 무허가 건축물”이므로 주거용 무허가 건축물 1동의 전체면적이 85㎡를 초과하는 경우에는 전체면적에서 주거전용으로 쓰이는 부분의 면적을 먼저 공제하고 잔여부분을 위반면적으로 하여 산정하되, 잔여부분이 복합용도인 경우에는 복합용도인 건축물에 대한 과태료 산정방법에 따름.
 - ② 주거전용으로 쓰이는 부분의 면적이 1동 전체면적의 1/2미만인 경우에는 본법시행령 제10조제6항의 규정에 의한 주거용 대상건축물이 아니므로 1동 전체면적을 위반면적으로 하여 산정하되, 복합용도인 경우에는 복합용도인 건축물에 대한 과태료 산정방법에 따름.
 - ☞ 적법한 기존건축물에 허가를 받지않고 연이어 무단증축한 경우 과태료 산정방법여부
 - ☞ 허가를 받지않고 증축한 부분을 위반면적으로 하여 과태료를 산정하고, 규모별가중치는 1동 전체면적(적법한 부분에 무단증축부분의 면적을 합한 면적)에 해당하는 가중치를 적용함.
 - ☞ 동일대지내에 2 이상의 무허가 건축물이 있는 경우(예 : 70㎡와 30㎡) 과태료 산정방법은?
 - ☞ ① 각동별로 과태료를 산정함.
 - ② 주거용 대상건축물인 경우에 각각의 건축물의 연면적이 85㎡이하인 경우에는 각각의 건축물의 과태료는 면제됨.
 - ☞ 복합용도의 건축물에 대한 과태료 산정방법여부
 - ☞ 1동 전체를 기준으로 산정하되, 용도별 가중치는 다음과 같이 용도별가중평균치를 구하여 적용함.

$$\text{용도별가중평균치} = \frac{(A\text{용도면적} \times A\text{용도에 해당하는 가중치}) + (B\text{용도면적} \times B\text{용도에 해당하는 가중치}) + \dots}{\text{전체연면적}}$$
 - ☞ 본법에 의해 무허가 건축물에 대하여 준공검사필증을 교부하는 경우 국민주택채권 매입여부
 - ☞ 무허가 건축물이 본법제6조의 규정에 의해 준공검사필증을 교부받는 경우 준공검사필증교부시점을 주택건설촉진법시행령 부표 “국민주택채권매입대상 및 금액표”중 제8항의 건축허가시점으로 하여 주택건설촉진법 제16조의 규정에 따른 국민주택채권을 매입하여야 함.
 - ☞ 법 제9조의 규정에 의한 과태료 부과시 국가기관, 지방자치단체 건축물 및 공공건물(마을회관, 노인회관등) 또는 비영리법인 단체건물(재향군인회등)에 대하여는 과태료 부과대상에서 제외되는지 여부

- ☞ ① 건축법 제8조의 규정에 의해 협의 또는 승인의 대상이 되는 건축물은 본법의 적용대상에서 제외됨.
- ② 건축법 제8조의 규정에 의해 협의 또는 승인의 대상이 되지 아니한 건축물로서 법 제9조의 규정에 의하여 준공검사필증을 교부할 때에는 과태료를 부과하여야 함.
- ☞ 본법에 의해 과태료를 부과하게 되면 상수도지방채의 소화대상에서 제외되는지의 여부
 - ☞ 상수도지방채에 대해서는 당해 관계법령의 해석에 따라야 할 것임.
- ☞ 토지구획정리사업지구내에서 시행계획에 저촉되지 않을 경우 적용대상 가능 여부
 - ☞ 토지구획정리사업법 제61조의 규정에 의하여 완료 공고된 지구라면 특정건축물정리에 관한 특별조치법(이하 “본법”이라 함)에 의한 대상건축물이 되는 것임.
- ☞ 대상건축물중 건축사가 작성한 설계도서에 입면도 및 주단면도를 사진으로 갈음여부.
 - ☞ 갈음할 수 없다면 건물의 현황 사진을 추가 첨부할 수 있는지 여부
 - ☞ 대상건축물에 대한 설계도서는 배치도·평면도·입면도 및 주단면도를 말하는 것인바, 이를 사진으로 갈음할 수 없으며, 본법시행령 제9조제7항의 규정에 의거 심의위원회가 필요하다고 인정할 때에는 자료의 제출을 요구할 수 있는 것임.
- ☞ 농지를 불법전용하여 무허가 건축물을 건축한 경우 농지의 보전 및 이용에 관한 법률제4조 규정에 의한 별도의 농지전용허가 없이 특정건축물정리에 관한 특별조치법에 의한 구제여부
 - ☞ 농지의 보전 및 이용에 관한 법률에 저촉되었다 하더라도 본법 제3조 규정에 의한 대상건축물로서 제7조의 심의기준에 적합하다면 제6조의 규정에 의거 별도의 농지전용허가 없이 준공검사필증을 교부할 수 있는 것임.
- ☞ 복개된 구거상에 건축물의 일부가 저촉되어 있을 경우와 지목상 구거인 국·공유지상에 용도폐지절차 및 불하 조치 없이도 구제가가능여부
 - ☞ 본법 제3조의 규정에 의한 대상건축물로서 제7조의 심의기준에 적합하다면 준공검사필증을 교부할 수 있는 것이며, 국·공유지상에 있는 건축물은 국유재산법 제20조의 규정에 의하여 불하가 가능한 대지상에 있는 대상건축물만이 구제대상이 됨.
- ☞ 자기소유 대지상의 무허가 건물이 민법 제242조에 위배될 때 구제여부
 - ☞ 자기소유 대지상의 무허가건축물이 민법 제242조에 위반되었다 하더라도 본법 제3조의 규정에 의한 대상건축물로서 제7조의 심의기준에 적합하다면 준공검사필증을 교부할 수 있는 것임.
- ☞ 자연공원법에 의거 지정된 국·도립공원지역이 구제 대상에 포함되는지 여부
 - ☞ 본법 제3조의 규정에 의한 대상건축물로서 제7조의 심의기준에 적합하다면 준공검사필증을 교부할 수 있는 것이며, 자연공원법에 의해 지정된 국·도립공원은 본법 제3조 단서에서 규정하고 있는 도시계획시설과는 구분되는 것임.

- 국토건설종합계획법 및 국토이용관리법에 의한 각종 관광휴양지구가 무허가 건물 양산화 대상지역에 포함되는 지 여부
 - 국토건설종합계획법 및 국토이용관리법에 의한 각종 관광휴양지구내에 있는 무허가 건축물이라 하더라도 본법 제 3 조의 규정에 의한 대상건축물로서 제 7 조의 심의기준에 적합하다면 구제대상이 되는 것임.
- 심의기준중 건축법 제31조의 규정에 위반되지 않아야 한다로 규정하고 있는바, 건축법 제30조에 의한 건축선을 확보하여야 심의기준에 적합한 것인지 또는 도로경계선만 침범하지 않으면 적합한 것인지의 여부
 - 건축법 제31조의 규정에 의한 건축선은 건축법 제30조의 규정에 의한 건축선을 말함.
- 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업 승인된 국민주택 건설사업이 승인사항을 위반하여 준공검사필증을 교부받지 못하였을 경우 신고대상 여부
 - 주택건설승인 사항의 건축물만 신고대상으로 하여 개별 준공처리 하는지?
 - 대지조성사업, 건축물이 아닌 부대시설 및 복리시설등을 포함 사업승인전체를 신고대상으로 보는지 여부
 - 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획 승인을 받아 승인사항을 위반하여 준공검사필증을 받지 못한 경우에는 본법의 규정에 의한 위법시공건축물로서 본법 제 3 조의 규정에 의한 대상건축물이라면 제 4 조의 규정에 의한 신고대상이 되는 것이며, 이 경우 대지조성사업, 부대시설 및 복리시설을 포함한 사업계획승인대상전체를 본법의 적용대상으로 하는 것임.
- 건축법 제 5 조의 규정에 의한 건축허가를 받거나 신고를 하고 건축된 건축물로서 동법의 규정에 위반하여 허가가 취소된 건축물은 무허가 건축물로 볼 것인지 위법시공건축물로 볼 것인지 여부
 - 건축법 제 5 조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건축한 건축물로서 건축허가가 취소되었다면 무허가 건축물로 보아 본법을 적용하여야 하는 것임.
- 대상건축물의 대지가 건축법 제27조의 규정에 의한 도로의 소요폭에 미달되는 도로에 접하는 경우 동법 제30조 규정을 적용 당해 건축물 및 담장만 건축선 후퇴 시정후 준공처리 가능 여부
 - 대상건축물의 대지가 건축법 제27조의 규정에 의한 도로의 소요폭에 미달되는 폭의 도로에 접하는 경우에는 건축법 제27조에 적합토록 하고, 당해 대상건축물 및 담장을 건축법 제30조 단서의 규정에 의한 건축선에 후퇴하여 시정한다면 준공검사필증을 교부할 수 있음.
- 국가시책사업 건축물의 과태료 산정에 있어 가중치 각각에 10분의 9를 곱하는지 또는 전체가중치에 10분의 9를 곱하는지 여부
 - 각각의 가중치에 10분의 9를 곱한 가중치를 적용하는 것임.
- ① 지하 1 층 및 지상 2 층을 허가받아 지하층을 설치하지 않고 지상 3 층으로 건축한 경우와 지상 3 층만 건축하여 감평된 경우의 위반면적은? 또한 이 경우 건축법 제 22조의 3 의 규정에 의거 지하실 설치의무대상이 되는 건

- 축법상 위반건축물과 지하실을 설치하지 않아도 되는 단순히 허가사항을 위반한 건축물의 경우 적용방법 여부
- ② 위법시공 건축물이 일부 무단증감평되고 일부분의 용도 및 구조등이 허가사항과 다를때의 위반면적은?
- ③ 건축물 부설주차장을 적법하게 확보치 않고 건축된 건축물의 위반면적은?
 - 가. 당해 건축물에 부설하는 소유주차장이 부족한 면적을 위반면적으로 하는지 아니면 부족한 주차장 면적에 해당하는 연면적을 위반면적으로 보는지?
 - 나. 건축허가시 건축물외에 설치키로된 주차장을 미확보한 경우와 건축물내에 부설키로된 주차장을 타용도로 사용 및 구조변경하여 주차장을 확보하지 않은 건축물의 위반면적 산정은?
 - 다. 또한 주차장을 확보치 않는 건축물은 위반면적을 산정하지 않고 기타 위반으로 보는지 여부
- ④ 건축법에 의한 설계변경절차를 이행하지 않은 단순한 감평의 경우 감평된 부분을 허가사항 위반으로 보아 위반면적으로 보는지의 여부와 최저 고도지구등에서 당초 허가된 층수보다 적게 건축함으로써 감평자체가 건축법을 위반하게 되는 감평의 경우에만 위반면적으로 보는지의 여부
 - ① 지하층(건축법상 지하층을 설치하지 않아도 되는 경우를 포함함) 및 지상 2 층을 허가받았으나, 지하층을 설치하지 않고 지상 3 층으로 건축한 경우에는, 지하층을 설치하지 않은 경우에 대하여 기타 위반으로 하여 본법시행령 제10조제 1 항제 2 호의 규정에 따라 과태료를 산정하고, 또한 지상 2 층 부분을 초과하여 건축한 경우에 대하여 그 초과부분(건폐율을 위반하지 않았을 경우에는 3 층부분만이 됨)을 위반면적으로 하며, 본법시행령 제 10 조제 1 항제 1 호의 규정에 따라 산정하여 본법시행령 제 10 조제 4 항의 규정에 따라 그 중 가장 많은 과태료만을 부과하여야 하는 것임.
 - ② 위법시공건축물이 무단증평된 경우는 증평시공한 부분을 위반면적으로 하여 본법시행령 제10조제 1 항제 1 호의 규정에 따라 산정한 과태료를 부과하여야 하며, 무단감평된 경우와 용도 또는 구조를 허가사항과 다르게 시공한 위법시공건축물인 경우로서 본법 제 7 조제 2 항 및 본법시행령 제 7 조의 규정에 의한 도시계획사업의 시행상 현저한 지장이 없는 것"에 적합하고 또한 위반부분이 면적에 관계되지 않는 경우에는 기타 위반으로 하여 본법시행령 제10조제 1 항제 2 호의 규정에 따라 과태료를 부과하여야 함.
 - ③ 주차장을 설치토록 건축허가를 받아 주차장부분을 확보하지 않았거나 부족되게 확보한 경우와 주차장부분을 확보하였으나 주차장이 아닌 용도로 사용되고 있는 경우로서 본법 제 7 조제 2 항 및 본법시행령 제 7 조의 규정에 의한 "도시계획사업의 시행상 현저한 지장이 없는 것"에 적합한 경우에는 기타 위반으로 하여 본법 제10조제 1 항제 2 호의 규정에 따른 과태료를 부과하여야 함.
 - ④ 건축허가사항과 다르게 면적을 감평한 위법시공건축물인 경우에는 기타 위반으로 하여 본법시행령 제10조제 1 항제 2 호의 규정에 따른 과태료를 부과하여야 함.