

# 건축상담

## 건설관계법령 질의

(대 경기도 수원시 교동 90번지  
개풍 건축설계사무소 2급건축사  
박 용 의  
법무 810-2444(70. 2. 19)

### ① 질 의

표기건 다음에 기재한 사항에 대하여 의문된 점이 있어 질의하오니 조속한 시일내에 유권적인 해석을 교시하여 주시기 바랍니다.

다 음

도시계획구역내의(지구결정이 없는) 상업지역내에서 건물(사무소) 건축을 하고자 하는데 당해 대지가 행정관청의 청사확장계획에 저축될 예정이라하여 청사확장계획이 확정된 후가 아니면(확정시일은 미정임) 허가될 수 없다고 하는데 본인의 견해로는

가, 청사부지 용지매수가 토지소유자와 매매가 성립되지 않은 사유대지에 건축을 못하게 함은 소유권의 침해가 되므로 건축하게 함이 마땅할 것으로 사료되는 바, 귀견의 교지를 바랍니다.

나, 토지주가 건축허가 신청을 할 경우, 허가관청은 허가함이 마땅할 것으로 사료되는 바, 귀견의 교시를 바랍니다.

다, 예비조치로 건축을 못하게 하기 위하여 건축허가를 반려할 수 있는지의 여부.

라, 건축허가 신청을 반려할 수 있다면 그 법적근거는 어떠한지 교시를 바랍니다.

마, 청사확장사업은 도시계획법을 적용하여 도시계획사업으로 시행할 수 없는 것으로 사료되는 바 귀견은 어떠한지요.

바, 도시계획사업으로 시행치 못할 경우라 할지라도 토지수용법을 적용할 수 있는지의 여부.

사, 토지수용법을 적용할 수 있다면 그 법적근거를 교시하여 주시기 바랍니다.

## 건축법에 관한 질의

(대 전남 광주시 계림동 505~129  
박 영 희  
법무 810-1931(70. 2. 9)

### ① 질 의

본인은 금번 광주시 계림동 478번지의 7호에 건축물을 건축법 제5조의 규정에 의하여 허가를 받아 시공 완료하고, 건축 준공신고를 하였던 바, 시공착오로 인하여 건축법 제39조 제1항(공기비 관계)에 위반하였다고 하여 광주시청의 고발에 의하여 법원으로부터 2,000원의 과료처분을 받았읍니다. 그런데 그 건축물에 대하여 준공검사 필증을 교부 받아 사용할 수 있는지의 여부에 관하여 말씀하여 주시기 바랍니다.

### ② 회 신

건축법 제55조에 의하여 과료처분을 받았다하여 건축법 제39조의 규정에 위반된 행위가 치유되는 것은 아니므로 본건의 경우는 건축설계변경허가를 얻어 건축면적을 대지면적에 맞추든지, 아니면 대지를 더 확보하여 건축면적에 대한 대지면적의 비를 맞도록 하여 위법상태를 시정후 건축법 제7조의 규정에 따라 준공검사필증을 교부받아 사용하여야 할 것입니다.

### ② 회 신

가, 질의 '가, 항에 대하여 행정관청의 청사부지확장내부계획에 저축된다 하여 토지사용권이 당해 관청에 없는 사유대지에 건축을 못하게 할 수는 없는 것이며  
나, 질의 '나, '다, '라, 항에 대하여 토지주가 건축법 및 도시계획법에 위배되지 않는 건축허가를 신청하였을 경우에는 이를 허가하여야 하는 것이고

다, 질의 '마', '바', '사' 항에 대하여  
 청사확장사업은 도시계획사업과는 별도의 것이나  
 토지수용법에 규정된 공익사업에 해당되므로 동법  
 의 소정규정에 따라 토지수용을 할 수 있는 것입  
 니다.

**건축법 부칙 해석에 관한 질의**

(대 부산시 중구 충무동 2가3번지 남도 설  
 계사무소 1급건축사 박 윤채  
 법무 210-8621 (70. 5. 30)

**1] 질 의**

별지(생략) 배치도와 여허 학교교실을 증축하고  
 자 합니다. 건축법시행령 부칙 제2항 제1, 2호  
 에 의거 교실을 증축할 수 있는지의 여부를 아  
 래 참고 사항을 참작 고시하여 주십시오.

**“참고”**

- 가. 기존 건물은 전부 1960. 6. 16자로 허가  
 를 얻어 건축하였음.
- 나. 기존 건물 건축시는 용도지역 지정이 없  
 었음.
- 다. 건축주 및 매지소유자는 문교부 인가를  
 득한 학교법인임.
- 라. 건축장소는 기설 운동장 일부임.
- 바. 현재 시(市) 부지증명은 공원에정지역임.

**2] 회 신**

건축법 제32조 제 7항의 규정에 의하면 공원경  
 역 안에 있어서는 공원목적에 적합하지 아니 한  
 건축물은 건축할 수 없으나 동법 부칙 제4항은  
 본법 시행 당시의 건축물로서 제32조의 규정에  
 적합하지 아니한 것은 각령의 정하는 범위내에  
 서 증축, 개축 또는 용도변경을 하게 할 수 있  
 다라고 규정하였고 동법 시행부칙 제2항은 법  
 제32조의 규정에 적합하지 아니한 기존 건물  
 의 증축, 개축 또는 용도변경을 일정한 제한하에  
 당해 건축물이 동조의 규정에 적합하지 아니하  
 게 된 때를 기준으로 하여 10년 이내에 있어서  
 만 할 수 있도록 규정하고 있는 바, 위법령부칙  
 의 취지를 살펴보면 개인의 기득권이 도시계획  
 이라는 공익성에 의하여 부당히 침해당하는 것  
 을 막고 점차적으로 용도지역의 목적에 적합하  
 도록 이끄러 가려는 즉 공익과 사익의 조화라고  
 봄이 타당하다고 사료되고, 따라서 건축법 및  
 동법시행령이 정하는 제한범위 내에서는 용도목  
 적에 적합하지 아니한 증축(학교증축)도 할 수  
 있는 것입니다.

**공영주택법시행규칙해석에 관한 질의**

(대 내무부장관

법무 810-6284 (70. 4. 29)

**1] 질 의**

지방자치단체가 그 소유의 일반회계 소속 토지  
 상에 공영주택법에 의한 주택을 건설하고 그 건  
 물과 부지를 무 주택자에게 분양함에 있어, 다음  
 사항을 질의하니 회신하여 주시기 바랍니다.

**다 음**

가. 공영주택법시행규칙 제3조(건설실비) 제  
 1호(대지조성비)는 토지 자체의 종전 가치를  
 제외하고 대지로 조성한 단순한 조성비만을  
 의미하는 것인지?

아니면 종전의 토지가격과 단순한 조성비를  
 포함한 현재 대지로서의 시가를 의미하는  
 것인지?

나. 일반회계 소속 토지상에 공영주택을 건설  
 하고 주택과 불가분의 관계에 있는 당해 토  
 지를 입주자에게 분양할 경우, 토지 대금수  
 납 방법을 공영주택법에 의하여 수납하여야  
 하는지?

아니면 지방재정법에 의하여 수납하여야 하  
 는지?

**2] 회 신**

가. 질의 “가”항에 대하여

공영주택법시행규칙 제3조(건설실비) 제1호  
 의 대지조성비라함은 공영주택의 건설에 공여  
 된 토지를 공영주택건설에 적합하도록 조성하  
 는데 소요되는 경비를 말하며

나. 질의 “나”항에 대하여

공영주택건설에 공여된 국·공유지의 토지대  
 금 수납방법에 대하여는 공영주택법에 특별히  
 규정한 바 없으므로 각각 국유재산법 및 지  
 방재정법의 규정에 따라야 할 것으로 사료되  
 니다.

**대전공업단지 입주업체 건축허가에 관한 질의**

(대 충청남도지사

법무810-9104 (70. 6. 11)

**1] 질 의**

대전시 공업단지 조성에 따라 공업단지내에 입  
 주하는 업체에서 공장건물을 신축할 경우, 건축  
 법 제5조의 규정에 의거 시장, 군수의 건축허  
 가를 얻어 건축하게 되는 바, 대전시가 조성한  
 공업단지 부지의 소재지가 대전시 관할구역 이

외의 대덕군 구역이 포함되어 있어 행정구역이 다르므로 동일한 공업단지에 입주하는 자라도 건축허가는 관할 행정구역의 시장, 군수에게 받아야 할 것으로 사료되나, 대덕군 회덕면 읍내리는 건설부장관의 도시계획승인에 의거(건설부고시 제1903호(651013)) 대전시 도시계획구역으로 되어 있으며 또한 대전시 공업단지조성의 특수성을 감안하여 관할 행정구역이 다르다 하더라도 공업단지 조성 사업상 행정의 일원화를 기할 수 있도록, 대전시에서 일괄 건축허가를 취급하여도 무방한지의 여부를 질의하오니 조속 회시하여 주시기 바랍니다.

## ② 회 신

도시계획구역 편입여부와 건축법 제5조의 규정에 의한 건축허가와는 별개의 것이므로 동 공업단지의 건축허가는 관할 행정구역을 관할하는 시장 또는 군수의 건축허가를 받아야 하는 것임.

### 국유지 건축허가에 관한 질의

(대 전라남도지사

법무 810-1651(70. 7. 23)

## ① 질 의

개인소유인 토지가 1969. 6. 30(소유권 말소) 국유지로 이전(귀속) 되었으나 시청에 비치된 토지대장이 정리되지 아니 하였음을 안 전 소유자(국유로 되기전 소유자)가 토지대장 등본을 첨부(70. 3. 6) 건축허가를 득하여 건축중, 시장이 공사중지를 명하였으나 현재공정 90% 완공되어 곧 입주케 되어 있는 실정인 바, 시장은 건축허가를 취소하고 철거명령을 할 수 있는지의 여부

### “도 법무관 의견”

적법하게 국유화된 토지에 대하여 토지대장상에 자기의 명의로 되어 있는 것을 기화로 동 토지가 국유화된 정을 알면서 자기의 소유인 것처럼 토지대장 등본을 첨부, 건축허가를 신청함으로써 인하여 행정 관청으로 하여금 하자있는 행정처분(국유지에 건축허가)을 하도록한 책임이 없다 할 수 없는 것이므로 건축허가 취소에 따른 보상의 책임은 없다 할 것이므로 건축허가 취소와 철거명령은 가능하다고 사료됩니다.

## ② 회 신

건축법에 의거하여 건축허가를 취소하거나 시공중인 건물의 철거를 명할 수는 없는 것임.

그러나 국유재산의 관리청은 국유재산법, 민법 및 형법에 의한 조치를 취하여야 할 것임.

## ③ 이 유

건축법에는 허가관청을 기만하여 건축허가를 득한 자를 처벌하는 규정이나 건축허가 자체를 취소하는 규정이 없으므로 국유재산의 관리청은 국유재산법, 민법 및 형법에 의거 조치하여야 하는 것임.

### 건축허가시 업자선정에 관한 질의

(대 서울특별시 성동구 신당동 250-9

화성산업주식회사 서울사무소

김 용 수

법무 810 - 12759(70. 8. 3)

## ① 질 의

가. 현행 건축허가 신청을 할 때 건축허가신청서에다 시공업자를 선정하여 서명 날인하게 되어 있습니다. 이때 건축허가 신청 당시 선정된 업자가 허가받은 이 공사를 시공하지 아니하고 건축주 임의로 무면허 건축업자가 공사를 시공하였을 시 선정된 건설업자는 관계 관청에 어떻게 신고하여야 합니까?

신고하지 아니 하여도 사후 책임이 없는 것입니까?

나. 준공후 위의 건축물에 사고가 발생하였을 시 건축허가 신청 당시 선정된 건설업자에게 책임이 있는 것인지?

아니면 건축주에 있는 것인지?

아니면 시공한 무면허 건축시공자에게 있는 것인지?

## ② 회 신

가. 질의 “가”항에 대하여

건축허가신청서에 기재된 건설업자의 변동은 신고사항이 아니므로 건축허가신청시에 선정된 건설업자는 동 변경을 신고할 의무는 없는 것이며

나. 질의 “나”항에 대하여

준공후의 사고는 건축물을 시공한 건설업자가 지는 것입니다.

그러나 공사도급금액이 100만원 이상의 공사나 건설업법 제3조의 3에 해당하는 공사는 무면허 건설업자는 시공할 수 없는 것이며 만일 무면허 건설업자가 시공한다면 이는 건설업법 제39조 제1호의 규정에 의거 처벌토록 되어 있으니 양지하시기 바랍니다.