

# 건축법 질의·회신

An Authoritative Interpretation of the Building Law

〈건설부 건축계획과〉

▶ **질의**

농어촌진흥공사에서 네델란드 Delsem사가 제작한 유리온실 설계도면을 반역 농촌 보급형으로 권장한 도면을 본 회사에서 농업용고정온실 (건축법 제15조 ② 동시행령 ④ 제11호) 신고설계도면으로 사용할 때 건축법 제19조 (건축물설계)에 의한 건축사가 설계 하여야 하는지의 여부 (질의자 : '92.12.1 서울 영등포 강승용)

▶ **회신**

질의와 같은 농업용 고정식온실은 건축법시행령 제15조의 규정에 의한 가설 건축물로서 건축신고로서 설치가능한 것인 바, 이때 동 가설건축물은 동법 제19조의 규정에 의해 건축사가 설계하지 아니하여도 가능한 것입니다.

▶ **질의**

생산녹지지역에서 기존건축물의 용도가 농수산물창고 및 관리사무실로 되어 있는 바, 대지 소유자가 농업에 종사하지 않는 경우 농업용창고로 증축이 가능한지? (질의자 : '92.12.1 서울 성동 김현택)

▶ **회신**

생산녹지지역안에서는 건축법시행령 제65조 및 동 부칙 제5조제2항의 규정에 의해 농업용 창고시설의 건축은 가능한 것이며, 이 경우 농업용 창고라 하면 대지의 소유자와 관계없이 농업에 종사하는 자가 농업에 사용하는 창고를 말하는 것입니다.

▶ **질의**

개인의 주택건축전에 주식회사 (주택단종면허, 서울시장발행)대표와 도급계약에 의하여 도급인이 종합설계사무소에 설계의뢰, 개인명의로 건축허가를 득하여 건축을 시공한 경우 건축물에 하자가 발생, 책임한계를 추궁할 때 건축주는 건축허가를 받은 개인이 되는지 또는 도급인 주식회사 대표가 되는지 여부 (질의자 : '92.12.1 서울 서대문 정완기)

▶ **회신**

질의와 같은 경우 건축법 제2조제12호의 규정에 의해 건축허가받아 동 공사를 도급준 개인이 건축주에 해당하는 것입니다.

▶ **질의**

일반주거지역안의 대지가 73제곱미터이었으나 6미터 도시계획도로의 설치로 인하여 31제곱미터만 남게되었는 바, 동

잔여대지에 건축가능한지 여부 (질의자 : '92.12.4 서울 강동 김영식)

▶ **회신**

질의와 같이 도시계획시설의 설치로 인하여 대지면적의 최소한도에 더욱 미달되게 된 경우 건축법시행령 제6조제2항제2호의 규정에 따라 특례적용이 가능하나 건축조례가 정하는 기준에는 적합하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

가. 공도가 사유지를 일부 무단점유하고 있을시 적법하게 원상회복할 수 있는지 여부 및 절차는?  
나. 지적도상의 도로와 사실상의 도로가 차이있을 때 적용하는 도로경계선은? (질의자 : '92.12.7 서울 중구 이광복)

▶ **회신**

질의와 같이 공도가 사유지를 무단점유하고 있는 경우의 원상회복에 대하여는 동 도로의 관리청에 문의하시기 바라며, 도로의 경계선이 지적도상과 실제도와의 차이는 상기와 같이 동 도로의 관리청과 협의하여 조치할 사항으로 판단됩니다.

▶ **질의**

가. 위반건축이나 무허가건축을 하고 법 제83조의 규정에 의한 이행강제금을 납부하면 형사적인 면책과 시효면책이 되는지 여부  
나. 위반 및 무허가건축물에 대하여 법 제69조제2항의 규제에도 불구하고 공부상의 등기를 제외하고는 정상건물과 간이 전기, 전화, 수도 등을 설치할 수 있는지 여부

다. 건축법 제82조의 규정에 의한 과태료처분은 수회에 걸쳐 처분할 수 있는지 여부  
라. 구청장이 불법 및 위반건물에 대하여 계고장의 행정절차없이 철거할 수 있는지 여부

마. 무허가 및 위반건축물에 대하여 과태료 및 이행강제금을 년 2회만 납부하면 모든벌칙은 종료가 되는지 여부 (질의자 : '92.12.9 부산 남구 박남서)

▶ **회신**

가. 질의요지"가"에 대하여  
건축법 제83조의 규정에 의한 이행강제금은 동법 제69조의 규정에 의한 시정 명령에 대한 이행을 강제하는 행정벌로서 이를 납부하였다 하더라도 건축법 제78조 내지 제81조의 규정을 적용함에 있어 면책의 사유가 되지 아니하는 것이며,

나. 질의요지"나"에 대하여  
시장등은 건축법 제69조의 규정에 의한 시정명령을 받고 이행하지

아니한 건축물에 대하여는 전기, 전화, 수도의 공급자에게 이의 설치 또는 공급의 중지를 요청할 수 있는 것이며,

다. 질의요지"다"에 대하여

건축법 제82조의 규정에 의한 과태료는 동일한 위반사항에 대하여 1회에 한하여 부과처분할 수 있는 것이며,

라. 질의요지"라"에 대하여

건축법 제74조의 규정에 의해 동법 제8조, 동법 제9조, 동법 제31조 및 동법 제69조제1항의 규정에 위반한 사항에 대한 필요한 조치를 함에 있어 시장등은 특히 필요하다고 인정하는 경우 행정대집행법 제3조제1항 및 제2항의 규정에 의한 절차없이 이를 대집행할 수 있는 것이며,

마. 질의요지"마"에 대하여

위반건축물에 대하여 처분한 과태료나 이행강제금의 납부로 그 처벌이 종료되지 아니하는 것입니다.

### ▶ 질의

인접한 두개의 대지에 각각의 건축허가를 얻어 건축한 건축물의 지하를 합벽하고 사람 또는 자동차의 출입을 위한 통로를 연결하고자 하는 경우 가능여부 및 전기실, 정화조, 소방설비관계실 등을 한 곳에 설치가 가능한지 여부 (질의자 : '92.12.9 서울 강남 이종복)

### ▶ 회신

지하로 연결하는 통로가 출입을 위한 최소한의 구조라고 허가권자가 인정하는 규모로서 방화셔터 등을 설치하여, 피난 및 방화에 지장이 없는 경우 개별건축물로 보아 설치할 수 있는 것이나, 전기실, 정화조, 소방관계실 등을 한곳에 설치하면 개별건축물로 볼 수 없는 것입니다.

### ▶ 질의

창원시에 지상5층 은행건물을 신축하고자 건축허가시 승강기설치를 하는 것으로 득하였으나 예산상으로 승강기기계를 설치하지 못하고, '93년중에 설치하고자 승강기입구 등은 안전조치를 하고 건물준공계를 제출한 바, 가능여부 (질의자 : '92.12.10 서울 송파 김상규)

### ▶ 회신

귀 질의의 경우 승강기는 건축물에 있어 기능상 중요한 역할을 하는 부분이라 판단되므로 승강기를 설치한 후 사용검사를 받으시기 바랍니다.

### ▶ 질의

인천직할시 구월동의 도시설계구역중 10필지에 대하여 대형백화점식 판매시설을 공동으로 개발토록 도시설계되어 있는 바, 각 필지 소유자들의 개인간 이해와 막대한 건축비 등으로 공동개발이 불가능할 때 필지별로 개별건축은 불가능한지 여부 (질의자 : '92.12.10 서울 강남 송창식)

### ▶ 회신

질의와 같이 도시설계의 내용에 공동개발토록 된 경우 건축법시행령 제107조제2항의 규정에 의하여 권고할 수 있는 것이므로 인접대지소유자와 공동개발의 합의가 불가능하다고 허가권자가 인정하는 경우라면 개별건축도 가능한 것입니다.

### ▶ 질의

질의 그림과 같이 공동주택의 발코니를 설치하는 경우 바닥면적 산정방법은? (질의자 : '92.12.11 서울 동작 윤왕선)

### ▶ 회신

질의와 같이 공동주택의 노대를 설치하는 경우 건축법시행령 제119조제1항제3호다목의 규정에 의하여 노대가 접한 외벽의 길이에 1.5미터를 곱한 값은 바닥면적의 산입에서 제외되는 것이므로 노대의 일부분의 폭이 1.5미터를 초과하더라도 그 형태(원형등)에 따라 바닥면적의 산입에 제외되는 경우가 있을 수 있는 것입니다.

### ▶ 질의

가. 지하 2층, 지상 7층인 건축물의 설계시 지질조사를 하지 아니한 설계도면을 건축사로부터 납품받은 경우 관련법 저촉여부  
나. 건축사가 영대지를 침범하게 설계하여 설계도서대로 건축물을 건축할 수 없는 경우 건축사의 책임여부 (질의자 : '92.12.14 서울 송파 김인호)

### ▶ 회신

가. 질의의 경우 지하부분의 지질조사를 의무화한 건축법령상의 명문규정은 없으나, 건축법 제38조 및 동법시행령 제32조제1항의 규정에 의하여 건축물은 고정하중등 각종하중 및 충격 등에 안전한 구조를 가져야 하며 층수가 3층 이상이거나 연면적이 1천제곱미터이상인 건축물은 구조의 안전을 확보하도록 규정하고 있으므로 지질조사를 거쳐 건축물의 구조안전을 확인하여야 하는 것이며,

나. 건축사는 건축허가를 위한 설계도서를 작성함에 있어 건축사법 및 건축법등 건축관련법령에 적합하게 설계를 하여야 하는등 성실히 업무를 수행하여야 할 의무가 있으나 이를 위반하여 설계를 하였다면 건축사에게 책임이 있다할 것입니다.

### ▶ 질의

전용주거지역안에 건축하는 주택이 아닌 용도인 건축물의 건축가능 높이는? (질의자 : '92.12.16 서울 중구 김경구)

### ▶ 회신

질의의 경우 전용주거지역안에 건축하는 주택이 아닌 용도의 건축물은 건축법 시행령 제83조제3호의 규정에 의하여 높이 11미터까지 건축이 가능한 것입니다.

### ▶ 질의

다가구용단독주택의 1층 일부에 근린생활시설을 설치할 때 건축법시행령 제3조제2항의 규정의 적용을 위한 지하층의 노출한도는? (질의자 : '92.12.16 서울 강남 남승범)

### ▶ 회신

건축법시행령 제3조제2항의 규정에 의해 순수한 단독주택 및 다세대주택인 건축물에 한하여 당해층의 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해층 높이의 2분의1이상이면 지하층으로 보는 것이며, 그 이외의 건축물은 당해층 높이의 3분의 2이상 이어야 하는 것입니다.

### ▶ 질의

종전 건축법시행령 부표 제13항에 판매시설에는 근린생활시설에 해당하는 용도를 포함한다라는 명시가 없었고 현행 개정된 시행령에는 명시되어 있는 바, 동일 건물내 판매시설 (점포 : 800평방미터)과 근린생활시설 (목욕탕 : 500평방미터, 대중음식점 : 1,500평방미터, 의원 : 500평방미터) 등이 복합 구성되어 있을 경우 판매시설의 면적이 순수한 점포인 800평방미터인지 아니면 점포 이외의 근린생활 시설 모두를 포함시켜 3,300평방미터로 하여야 하는지 여부 (질의자 : '92.12.16 서울 강남 조태중)

▶ **회신**

질 의와 같은 경우 건축법시행령 별표1 제13호의 규정에 따라 판매시설과 함께 설치된 근린생활시설의 경우 이는 판매시설의 용도로 분류되는 것입니다.

▶ **질의**

건축물의 부분 준공이 가능한지 여부 (질의자 : '92.12.21 대구 달서 김성자)

▶ **회신**

건축물의 일부 또는 동별로 부분적인 건축물의 사용검사를 할 수 없는 것입니다.

▶ **질의**

실내간이수영장이 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 근린생활시설에 포함되는지 여부 (질의자 : '92.12.22 건설부 주택국장)

▶ **회신**

실내수영장은 건축법시행령 별표1 제4호 나목 (4)의 기타 이와 유사한 것에 해당하는 것으로 동일 건축물 안에 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 것은 건축법시행령 별표1 제4호 나목 (4)의 근린생활시설에 해당하는 것이나, 이를 초과하는 경우에는 동 별표1 제10호의 운동시설 또는 제15호의 관람집회시설에 해당하는 것입니다.

▶ **질의**

건축물대장에 근린생활시설 제1종, 제2종 각호에 해당하는 건축물로 등재되어 있는 건축물을 근린생활시설로 분류되는 다른 업종의 범위안에서 임의로 상호 용도를 변경할 수 있는지 여부 (질의자 : '92.12.28 서울 용산 이상봉)

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 제14조의 규정에 의해 근린생활시설간의 용도변경에 대하여는 건축법령상의 용도변경허가나 신고없이 사용가능한 것입니다.

▶ **질의**

연면적 195제곱미터인 주택을 하도급받아 공사를 완료하였는 바, 건축물의 준공은 건축주가 팔아야 하는지 또는 하도급자가 팔아야 하는지 여부 (질의자 : '92.12.28 부산 사하 박정민)

▶ **회신**

건축물의 사용검사 신청은 건축법 제18조제1항의 규정에 의해 건축주가 건축허가 받아 공사를 완료한 날부터 7일 이내에 사용검사를 신청하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

중전건축법에 의해 건축허가 또는 신고대상 건축물이 무허가 또는 위반건축물이었는데 건축법개정 ('92.6.1시행)으로 인하여 건축허가 또는 신고없이 건축할 수 있는 대상 건축물이라면 고발조치 등의 처벌없이 건축물관리대장에 등재가 가능한지 여부 (질의자 : '92.12.28 충남 태안 강병인)

▶ **회신**

질의의 건축물이 중전 건축법에 의해 건축허가를 받아 건축하여야 하나 현재 시행 ('92.6.1) 중인 개정 건축법령에서는 건축허가 또는 신고없이 건축이 가능한 건축물이고 관계법령에 적합한 건축물이라면 위반건축물로 볼 수 없을 것이며, 또한 건축물대장 등제도 가능할 것입니다.

▶ **질의**

건축물의 용도를 변경하고자 건축물의 당해 용도에 쓰이는 바닥면적을 산정할 때 화장실, 계단실 부분의 면적도 당해 용도에 쓰이는 바닥면적에 산입되는지 여부 (질의자 : '92.12.4 경기 광주 이성수)

▶ **회신**

귀 질의의 경우 하나의 건축물에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적산정시 화장실, 계단실 부분도 동 바닥면적에 산입하는 것이고, 참고로 하나의 건축물에 수개의 주용도가 있는 경우에 복도등 공용부분의 면적은 비례배분하여 각각의 주용도 바닥면적에 산입하는 것입니다.

▶ **질의**

기존적법한 판매시설용도에 근린생활시설을 설치할 때 용도변경허가 또는 신고 없이 설치가 가능한데 이 경우 근린생활시설은? (질의자 : '92.12.10 경기 안산 정미자)

▶ **회신**

질의의 근린생활시설은 건축법시행령 별표1 제4호의 규정에 의한 근린생활시설을 말하는 것입니다.

▶ **질의**

가. 종교집회장으로서 바닥면적합계가 300제곱미터미만인 시설은 근린생활시설로 건축이 가능한지 여부

나. 도시계획외지역에서 1층 창고 (180제곱미터), 2층 주택 (89제곱미터)로 건축물을 건축할 때 건축신고로서 건축이 가능한지 여부

다. 단독주택부지로 산림훼손허가 및 준공되어 지목변경 및 분할이 완료된 토지를 다세대주택을 건설코자 하는 다른 사람에게 매각코자 하는 경우 토지거래허가가 가능한지 (질의자 : '92.12.10 경기 미금 김철수)

▶ **회신**

가. 종교집회장으로 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터미만인 것은 제2종 근린생활시설로 건축이 가능하며,

나. 질의의 경우 건축법 제8조의 규정에 의한 건축허가를 받아 건축을 하여야 하며,

다. 단독주택부지로 산림훼손허가 및 준공을 받아 조성한 토지를 목적으로 사용하지 않고 다른 사람에게 매각하는 경우에 대하여 산림법이나 기타 다른 법령에 의한 제재사항이 있다면 그 사항은 별론으로 하고 국토이용관리법상 매각자체를 특별히 금지하고 있는 규정은 없습니다. 다만 당해 토지를 매각하기 위한 당사자가 토지거래허가를 받고자 하는 경우에는 국토이용관리법 제21조의 4 제1항에 의한 허가기준에 적합하여야 하는 바, 취득목적이 다세대주택인 경우에는 당해 시설이 그 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 건축법이나 관계법령에 의해 다세대주택건설이 가능하며 기타 토지 이용상 적절한 것임을 관할 시장·군수 또는 구청장이 인정하는 경우에 한하여 토지거래 허가실수요자로 인정받을 수 있습니다.

▶ **질의**

가. 건축물중간검사신청 및 사용검사신청때 사진을 첨부하여야 하는지 여부

나. 공사시공자 변경신고시 변경전후 시공자난에 시공자가 날인을 하여야 하는지 여부 (질의자 : '92.12.10 경북 포항 김위순)

▶ **회신**

가. 건축물의 중간검사 및 사용검사신청은 건축법시행규칙 별지 제18호 서식 및 제19호 서식에 의해 신청하는 것으로서 사진을 첨부하도록 규정하고 있지 않으며,

나. 건축주가 공사시공자를 변경하는 경우에는 건축법시행규칙 별지 제23호 서식에 의해 변경신고를 하여야 하며 이 경우 변경전후의 시공자날인은 규정하고 있지않습니다.

▶ **질의**

건축하고자 하는 대지의 1면이 인근주민이 농사에 필요한 통로와 제방에 접해 있고 다른 1면은 시설녹지에 접해 있는 경우

가. 통로와 제방을 도로로 보다 동도로에 접한 대지에 건축이 가능한지 여부.

나. 시설녹지내에 진입로 설치가 가능한지 여부 (질의자 : '92.12.14 강원 정선 김종운)

▶ **회신**

질의"가"에 대하여

건축물의 대지는 건축법 제33조의 규정에 의하여 2미터 이상을 도로 (자동차만의 통행에 사용되는 것을 제외한다)에 접하여야 건축이 가능하며 이경우 도로라 함은 건축법 제23조제11호의 규정에 의한 도로를 말하므로 질의의 통로가 건축법상 도로인지 여부에 따라 건축가능여부를 판단하여야 할 것입니다.

질의"나"에 대하여

도시계획상 시설녹지로 지정된 토지의 지상에는 원칙적으로 녹지설치이외의 타목적으로 사용이 불가하나, 다만 녹지를 가로지르는 경우에 한하여 지사에 설치가 가능하도록 되어있고 이에 관하여 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정되어 있습니다.

▶ **질의**

건축법시행령 제55조의 "창문 등"이라함은 현관문도 포함되는지 여부 (질의자 : '92.12.10 경기 안양 변인순)

▶ **회신**

건축법시행령 제55조의 규정에 의해 인접대지경계선으로부터 직선거리 3미터이내에 이웃주택의 내부가 보이는 창문 등을 설치하는 경우에는 이를 가릴 수 있는 시설을 설치하여야 하며, 창문이라 함은 채광, 환풍, 조망 또는 의장을 위하여 벽면에 설치하는 개구부에 달아 개폐하는 구조물을 말하는 것이며, 일반적으로 건축물에 출입을 위한 현관문과는 다른 성질의 것이나 인접대지경계선으로부터 직선거리 3미터이내에 이웃주택의 내부가 보이는 현관문을 설치하는 경우에는 인근주민의 생활보호측면에서 외부두시가 되지 않는 시설로 하여야 할 것입니다.

▶ **질의**

허가를 받지않고 건축한 건축물의 건축주에 대하여 당해 시장·군수가 고발조치 하였으며 건축물은 건폐율 등 건축법령상의 건축기준 및 기타관계법령에 모두 적합한 경우 동건축물에 대하여 새로운 건축허가를 받을수 있는지 여부 (질의자 : '92.12.17 전북 전주 김봉성)

▶ **회신**

귀 문의의 건축물이 건축허가절차만 결여하여 관련자가 고발조치등 행정조치가 완료되고 당해건축물이 건축법령상의 모든 건축기준과 기타관계법령에 적합하다면 당해 허가권자는 새로운 건축허가를 할 수 있을 것으로 판단됩니다.

▶ **질의**

건축법 제23조제3항의 규정과 동법시행령 제20조의 규정에 의해 시장·군수·구청장이 건축행정에 관한 조사 및 검사업무를 건축사로 하여금 대행토록한 경우 조례로 정하는 수수료를 지급하도록 하였으나 조례가 제정되지 아니한 경우 적용방법은? (질의자 : '92.12.17 경기 부천 강석준)

▶ **회신**

귀 질의의 경우 조례가 제정되기전까지는 건축사법에 근거하여 대행토록 하여야 하는 것입니다.

▶ **질의**

건축물의 옥상에 설치하는 계단탑의 높이가 12미터 미만이고 당해건축면적의 8분의1이하인 경우 동계단탑에 대하여 일조권 확보를 위한 높이제한 규정을 적용하는지 여부 (질의자 : '92.12.29 경기 수원 김주경)

▶ **회신**

질의의 경우 계단탑이 건축법시행령 제119조제1항 제5호 규정에 의해 건축물의 높이에 산입되지 아니한 경우라면 동법시행령 제86조의 규정에 의한 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 규정을 적용하지 않는 것이니 그리하시기 바랍니다.

▶ **질의**

바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 골프연습장의 건축법상 용도와 500제곱미터미만이라함은 건축물면적을 말하는지 아니면 공작물부분도 포함되는지 여부 (질의자 : '92.12.26 경남 김해 조해욱)

▶ **회신**

질의의 경우 건축법시행령 별표1 제4호 나목 (4)의 규정에 의한 제2종근린생활 시설에 해당되며, 이 경우 당해 용도에 사용되는 바닥면적합계가 500제곱미터미만이라함은 골프연습장으로 사용되는 건축물의 바닥면적합계를 말하는 것입니다.

▶ **질의**

도시계획사업시행허가 및 건축허가 (상가)를 득하여 시공중에 있는 지하도겸 상가시설 공사에 대한 구조체의 토목공사가 건축법상 중간검사 대상인지 여부 (질의자 : '92.12.4 인천 직할시장)

▶ **회신**

건축법 제17조의 규정에 의하여 건축허가를 받은 건축물의 건축주 및 공사시공자 등 동법시행령 제16조 제1항의 규정에 해당하는 때에 중간검사를 득하도록 규정하고 있는 바, 문의의 경우에는 건축물의 부분에 대하여 소정의 중간검사만 실시하면 가능한 것입니다.

▶ **질의**

이동전화, 문선호출 등 무선통신방식에 의한 통신사업을 운영하는 특정통신사업자가 건축하는 건축물의 용도분류를 일반업무시설 및 근린생활시설인 사무소에서 근린공급시설인 전신전화국 및 방송·통신시설에 포함될 수 있도록 요망 (질의자 : '92.11.25 체신부장관)

▶ **회신**

일반통신사업자 및 특정통신사업자가 건축하는 건축물로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적이 1천제곱미터미만인 것은 건축법시행령 별표1 제5호가목의 규정에 의한 근린 공공시설인 전신전화국에 해당하는 것이고, 그 바닥면적이 1천제곱미터를 초과하는것 은 동법시행령 별표1 제28호 나목의 규정에 의한 방송통신시설중 전신전화국에 해당하는 것입니다.