www.ydp.go.kr

희망 행복 미래도시 영등포

위반건축물 예방가이드북

위반건축물 예방사례집

목차 C/O/N/T/E/N/T/S

위반건축물 예방 안내

1. 위반건축 행위란? 3P
2. 위반건축 행위의 유형 3P
3. 위반건축 행위 사례 4P - 8P
4. 자주 듣는 질문(Q&A) 9P
5. 당부 말씀 (꼭 알아두세요!) 9P
6. 위반건축물 여부 확인 10P

위반건축물 행정조치 안내 11P

냉난방 및 환기시설 배기장치 설치 안내 12P

고시원 무단용도변경 사전예방 안내 13P

안전한 가로환경 만들기 14P

"모두가 함께하는
아름다운 건축문화 만들기"

위반건축물 예방 안내

1 위반건축 행위란?

- 건축법령에 정한 허가(신고) 절차 없이 무단으로 건축물을 건축(신축, 증축 등) 하거나 용도변경·대수선하는 행위입니다.
- 사용승인을 받은 대로 건축물을 유지·관리하지 않아 발생하는 건축법령 위반 행위입니다 .

※ 불법 건축행위로 인한 사고, 손해 발생 시 그 책임은 건축주(관리자/소유자) 본인에게 있습니다.

2 위반건축 행위의 유형

무단 신축·증축

- 허가(신고) 없이 건물의 옥상, 층별 면적 차로 발생되는 공간이나, 마당, 주차장, 건축선 후퇴부분, 나대지 등에 조립식 패널, 경량철골, 컨테이너 등을 사용하여 기둥(또는 벽)과 지붕 형태의 구조물을 설치하는 행위

일조권 위반 및 무단대수선

- 건축물 상층부 일조권 제한 등으로 후퇴한 부분[예:다세대 주택의 베란다]에 경량 철골, 조립식패널 등을 설치하는 행위
- 건물의 주요구조부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀, 주계단), 다가구(다세대)주택의 세대 간 경계벽, 불에 견디도록 한 외벽 마감재 등을 임의로 증설·해체·변경하는 행위

무단용도변경 및 공작물축조신고 위반

- 건축물대장상 건축물의 용도를 허가(신고) 없이 변경하여 사용하는 행위 [예 : 근린생활시설(사무실, 고시원 등)을 주택으로 변경]
- 공작물 축조신고를 이행해야 하는 공작물 (대형 광고판, 높이 2m이상의 담장 등)을 무단으로 축조하는 행위

조경훼손 및 기타 위반

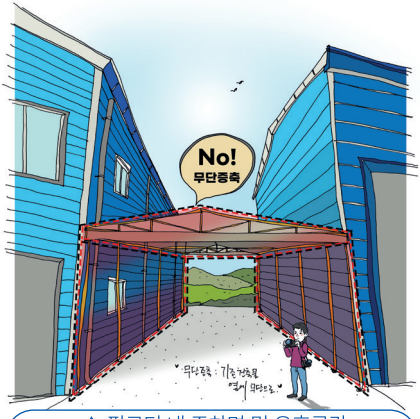
- 허가(사용승인) 받은 조경(시설)면적을 훼손하여 다른 목적으로 사용하는 행위
- 부설주차장을 다른 용도로 사용하는 행위 (물건적치, 창고 및 분리수거장 조성 등)
- 다중주택, 고시원 내 개별 취사시설(씽크대)을 설치하는 행위
- 건축선(후퇴선, 한계선) 또는 도로경계선을 침범하여 보행 및 통행장애를 유발하는 행위

3 위반건축 행위 사례

01 | 사례 무단증축

위반건축물의 대부분을 차지하며, 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 허가(신고) 없이 무단으로 늘리는 행위

▲ 베란다(샤시,판넬)를 무단으로 증축



▲ 필로티 내 주차면 및 유휴공간 (창고, 관리소 등)을 무단으로 증축

02 | 사례 무단가설건축물 축조

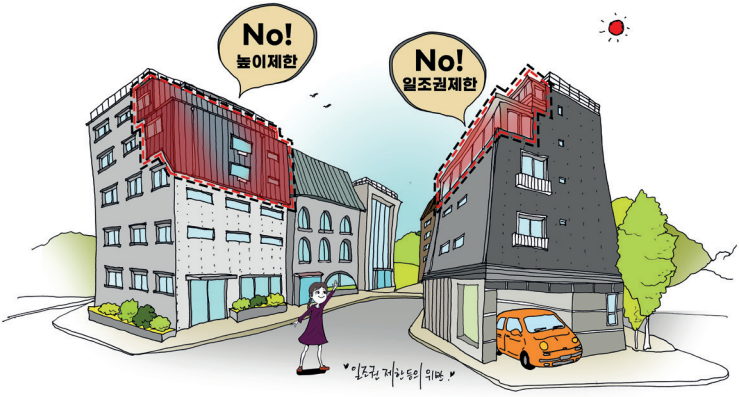
천막·파이프 구조물, 컨테이너 등을 신고 없이 무단으로 축조하는 행위

▲ 천막 구조물(파이프)을 무단으로 축조

▲ 컨테이너를 무단으로 축조

03 | 사례 일조권 제한 등의 위반

주로 건축물 상층부 후퇴한 베란다에 허가(신고) 없이 무단 증축하여
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반하는 행위



▲ 후퇴된 부분에 무단 증축하여 일조권 제한

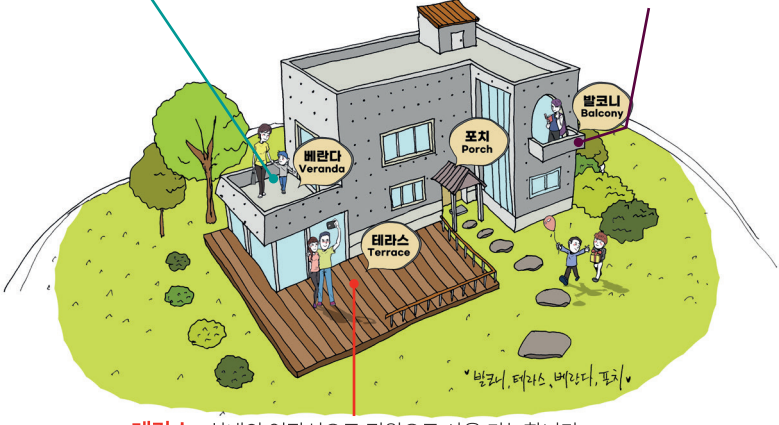
베란다·발코니·테라스 차이 꼭 알아둡시다!

베란다 확장불법

아래층과 위층의 면적의 차이로 발생하는 공간으로
아랫집의 지붕이라 생각하면 이해가 쉽습니다.
확장행위는 건축법상 **불법**입니다.

발코니

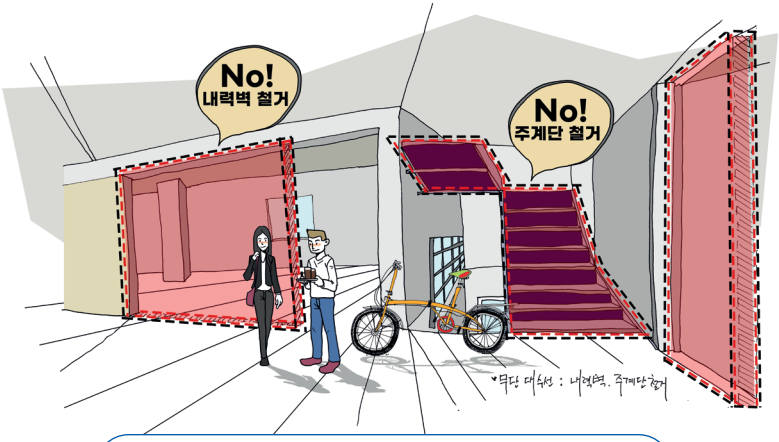
건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서
전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여
부가적으로 설치되는 공간으로 주택용도에 한해
확장행위는 건축법상 **합법**입니다.



테라스 실내의 연장선으로 정원으로 사용 가능합니다.
다만, 건축선을 침범하지 않아야 합니다.

무단 대수선

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 구조나 외부 형태를 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위



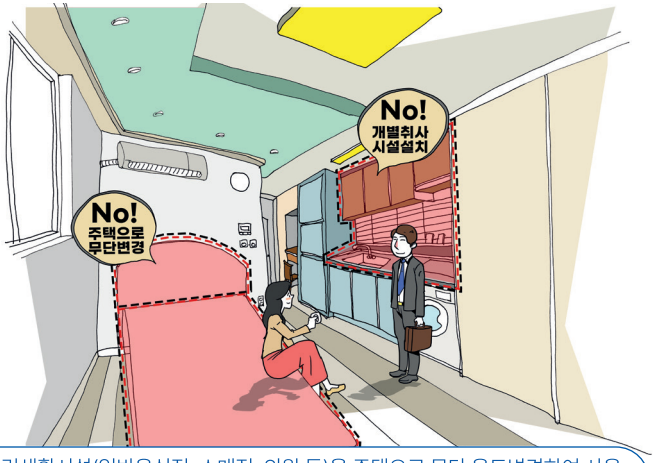
▲ 주택(벽돌구조)의 주계단 및 내력벽 철거

다가구(다세대) 주택의 가구(세대)간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경하거나 증설 또는 해체하는 행위

▲ 다가구주택에서 가구 간 경계벽을 무단으로 수선 또는 변경(가구수 증설)

05 | 사례 무단용도변경

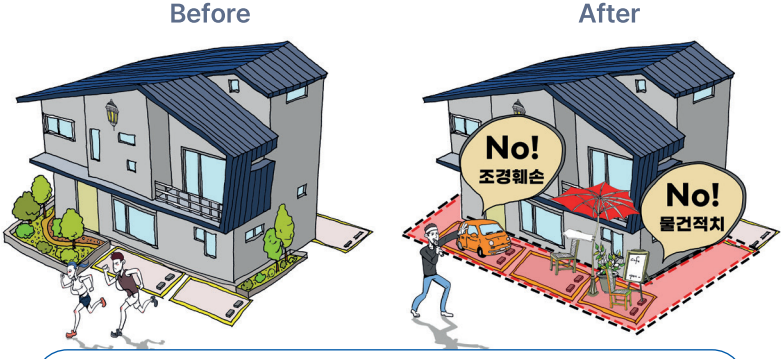
허가(신고) 없이 건축물대장에 기재된 건축물의 용도를 무단으로 변경하는 행위



▲ 근린생활시설(일반음식점, 소매점, 의원 등)을 주택으로 무단 용도변경하여 사용
▲ 다중주택, 고시원 개별취사시설(씽크대)을 설치하는 행위

06 | 사례 조경훼손 및 주차장 전용

허가(사용승인) 받은 조경(시설)면적 및 부설주차장을 훼손 또는 변경하는 행위



▲ 조경(시설)면적을 훼손 또는 변경하는 행위(주차면 조성, 수목 및 시설물 철거 등)
▲ 부설주차장을 다른 용도로 사용하는 행위(물건적치, 창고 및 분리수거장 조성 등)

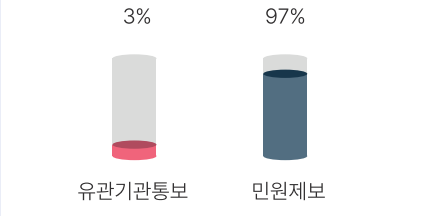
위반 유형 분석(2020~2022년 통계)

구분	위반종류	위반유형	증축위치	비율
주택	증 축	일조에 의한 높이 제한으로 증축불가부분	옥상위	70%
			테라스	
			베란다	
			발코니	
			기타	
		기타증축	대지내 공간	10%
			옥상 위	
			노출된 계단실 상부	
			도로 후퇴 부분	
			주차장 위	
			기타	
	용도변경	주택 ⇒ 근생		19%
	대 수 선	가구수증가		1%
		내력벽 철거		
주택외 시설	증 축	대지 내 자투리 공간		87%
		도로 후퇴 부분		
		대지 내 여유 공간		
		노출된 계단실 상부		
		주차장		
		옥상		
		노대		
		기타		
	용도변경	근생 ⇒ 주택		10%
		근생 ⇒ 위락시설		
		기타		
	대 수 선	내력벽 철거		3%

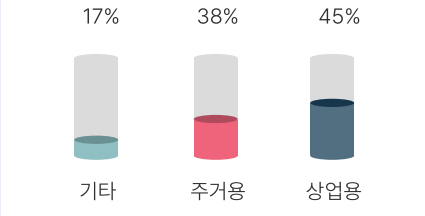
- 주택, 주택 외 시설 위반유형에서 **무단 증축**이 과반수 이상을 차지하며 해마다 그 적발건수가 늘어가는 추세입니다.
- 규모가 크지 않고 '이정도 쯤이야...' 라는 생각에 무단 증축이 위반행위이라는 사실을 인지하지 못하는 경우가 많기 때문에 반드시 공사전 구청 건축과에 문의하시기 바랍니다.
- 아무리 작은 건축물의 건축행위라도 **행정절차를 이행**하여야 합니다. 일부 건축업자 등 남의 말에 현혹되지 마시고, 구청 건축과에 문의하여 **행정절차를 따라야만 피해를 예방**할 수 있습니다.

적발현황

적발유형별 위반건축물 비율



용도별 위반건축물 비율



4 자주 듣는 질문(Q&A)

· 내가 지은게 아니다?

前 소유자가 위반부분을 지었다고 하더라도, 現 소유자에게 승계되므로 반드시 위반 부분이 있는지 확인 후 건물을 매입하시어 불이익이 없도록 하시기 바랍니다.

· 왜 지어졌을 때 바로 단속을 못했나?

적발은 진정민원, 항측, 타부서 통보 등에 의해 조치되는 만큼 즉시 단속은 현실적으로 어려우며, 특히 항공 촬영의 경우 지어진 지 2~30년 전 것도 적출되고 있으므로 위반은 반드시 적발된다는 인식을 가져야 합니다.

· 공사업자가 괜찮다고 했다?

사전에 반드시 관련부서에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

· 재개발/재건축 개발(예정)지역이다?

개발(예정)지역에서도 위반행위는 관련법령에 의거 행정조치 되고 있습니다.

5 당부 말씀 (꼭 알아두세요!)

· 허가(신고) 없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 시정완료 될 때까지 매년 2회 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5억원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 강제철거(행정대집행) 될 수 있으며 비용은 건축주(관리자/소유자)가 부담합니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 및 각종 인ㅌ허가 (다른 법령에 따른 영업)신청시 제한을 받습니다.

· 공무원은 어떠한 경우에도 금품을 받지 않습니다.

근래 공무원을 사칭하며 "위반건축물을 양성화 해주겠다"고 접근하여 금품을 요구하는 사례의 보도가 있었으며, 이러한 경우 반드시 구청 건축과나 경찰서에 신고해 줄 것을 당부 드립니다.
재차 말씀 드리지만, 공무원은 어떠한 경우라도 금품을 요구하거나 받는 일은 절대로 없습니다.

· 건전한 건축행위를 위해 실천합시다.

- 건축과에 건축허가 또는 신고 대상인지 확인 후 건축하시기 바랍니다.
- 건축허가 및 신고된 설계도서와 동일하게 시공되는지 확인하시기 바랍니다.

구청에 위반사항 유무, 건축허가 사항 등을 문의하시면 담당 직원이 성심 성의껏 답변 드리겠습니다

영등포구청 건축과 Tel.02-2670-3694

6 위반건축물 여부 확인

A 건축물대장

- 건축물의 층별용도 및 주요구조
- 건축물 대지면적, 연면적 및 건폐율, 용적률
- 건축물의 층수, 높이
- 건축물대장 위반표기 유무 확인

토지/건물 등기부등본 B

- 표제부-부동산의 주소, 면적, 용도, 구조
- 갑구-건축물의 소유권에 관한 내용 기재
  가등기, 예고등기, 압류, 경매 등
- 을구-저당권, 지역권, 전세권, 지상권 등

- 용도지역 / 지구 / 구역 확인
- 각종 공법상 규제사항 확인

D 토지이용계획 확인원

- 토지대장, 지적도, 임야대장, 임야도 등
- 토지면적, 지목, 대지경계 등 확인

기타공부 C

공부와 현황 과의 일치 여부확인이 중요합니다.

위반건축물 행정조치 안내

1 위반건축물 시정방안

자진정비

- 위반건축물은 자진정비(철거 또는 원상복구)가 원칙입니다. 이행강제금 부과 이전 자진정비 시 이행강제금 등이 부과되지 않으므로 적발 후 신속하게 자진 정비하는 것이 최선의 방법입니다.
- 이행강제금은 벌금이므로 부과된 후에는 자진정비가 되어도 부과된 금액은 납부해야 합니다.
- 시정대상자 : 건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

추인절차 이행

- '추인'이란 건축법 및 관련 법규 등 불법구조물이 현행법에 적합할 때에 한하여 행정조치(고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자 : 건축주 등(건축주, 관리자, 토지소유자 등)

※ 건축사에게 의뢰하여 도면작성 및 관련법규 등 검토 필요

2 위반건축물 행정조치 절차

사전통지 → 시정명령 (고발예고) → 시정촉구 (고발조치) → 이행강제금 부과예고 → 이행강제금 부과

※ 이행강제금은 시정 될 때까지 '매년 2회' 반복적으로 부과·징수
※ 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 제약 및 각종 인·허가, 영업허가등에 제한이 됨.

3 이행강제금 체납 징수 절차

이행강제금 부과 → 독촉고지서와 압류예고문 → 부동산, 차량 등 재산압류 → 압류통지서 통보

체납시

냉·난방 및 환기시설 배기장치 설치 안내

1 관련법규

「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제23조 제3항

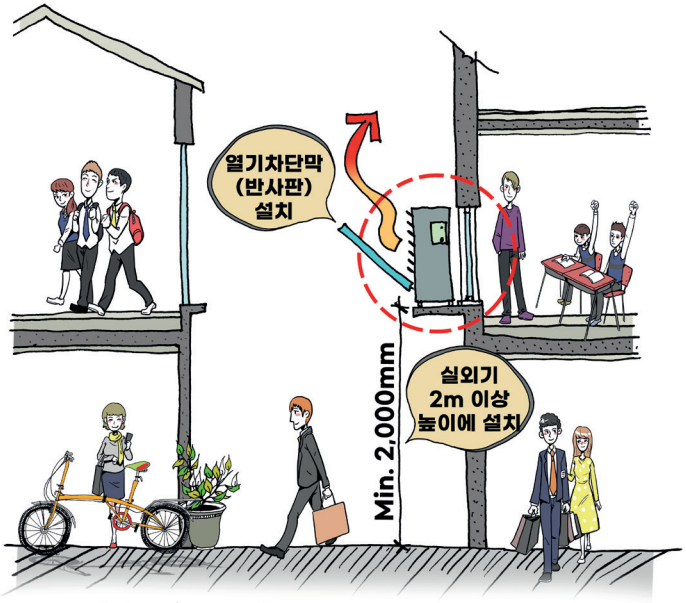
2 대상내용

상업지역 및 주거지역에서 건축물에 설치하는 냉·난방시설 및 환기시설의 배기구와 배기장치의 설치

3 설치방법

배기구는 도로면으로부터 2미터 이상 높이에 설치할 것.

배기장치에서 나오는 열기가 인근 건축물의 거주자나 보행자에게 직접 닿지 아니하도록 할 것.



• 실외기 열기 차단막 설치 •　　• 실외기 2m이상 높이에 설치 •

고시원 무단용도변경 사전예방 안내

1 위반건축물

다중생활 시설 (고시원)이란?	• 다중생활 시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5(용도 별 건축물의 종류)[별표1]에 의하여 "독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것"으로서 개별취사 시설(가스레인지, 싱크대, 취사를 위한 수전·가스 배관 등)설치가 불가한 시설로 규정되어 있음
'고시원'불법용도 변경이란?	• 개별취사 시설(가스레인지, 전기국탑, 싱크대, 레인지후드 등)을 설치하여 주거용으로 사용할 수 있게 개조하여 원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용 • 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가 받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선 후 주거용 등으로 사용
시정대상자	• 건축주 등 (건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)

2 적발사례 및 처분사례

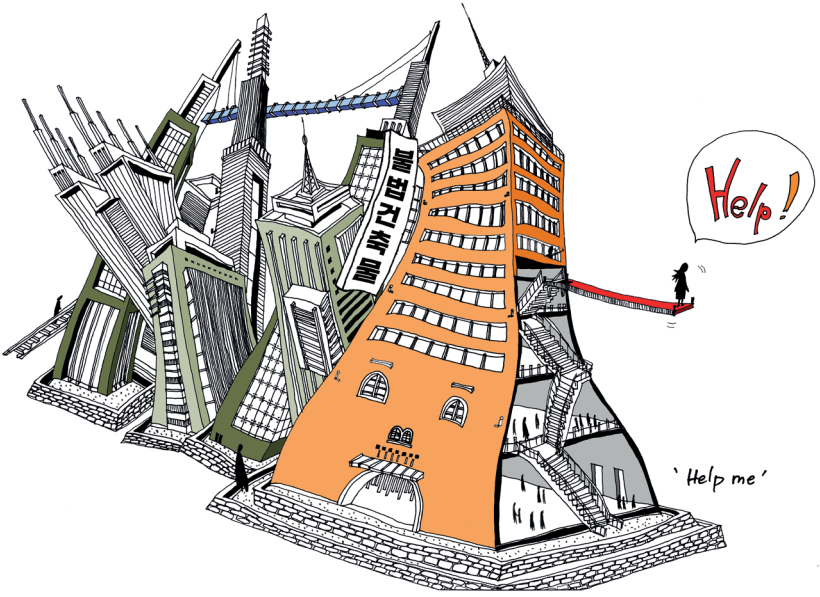
위반사항 적발사례	처분사례
대림동 OO-OO번지 OO역 인근 '□□고시원'은 2014년 취사시설을 설치한 후 원룸으로 불법 용도변경 후 직장인들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨	적발 후 경찰서에 고발조치하였으며 미시정으로 2015년 이행강제금 2,800만원을 부과예고 하였으며 자진정비 후 시정완료 함.
당산동 OOO-O번지 OO역 인근 '△△고시텔'은 2016년 고시원으로 허가 후 칸막이 증설을 통해 숙박시설로 불법 대수선 및 용도변경 하여 월세로 계약하였으나 세입자의 적법여부 확인신고로 적발되어 시정 조치	세입자 퇴거 및 원상복구를 위한 칸막이 해체공사, 취사시설 철거 공사를 보름에 걸쳐 공사 후(건축주 주장 공사비 약 1,000만원 소요)시정완료 함.

영등포구청 건축과 Tel.02-2670-3694

안전한 가로환경 만들기

1. 점포앞 데크설치, 물건적치, 입간판(광고물)돌출, 횟집수조, 판매대, 차양막(어닝) 등이 건축선 침범 및 보도 무단점용 행위
2. 건축물의 측면 및 후면에 창고, 보일러실 등 가설건축물 무단 축조 행위
3. 건축물 외벽에 에어콘 실외기 차단막 미설치 및 돌출로 인한 보행장애 유발 행위
4. 조경 및 공개공지의 훼손 및 변경, 부설주차장 기능 미유지 행위

건축과 2670-3694	가로경관과 2670-3784
주택과 2670-3649	주차문화과 2670-3375



"모두가 함께하는
아름다운 건축문화 만들기"

※ 민원상담 '나눔마루' 운영안내

영등포구청 건축과 내 '나눔마루' 상담코너에서
전문위원(건축사)이 매일(휴일제외) 오후(2시~5시)에
민원상담을 진행하고 있으니 적극 활용하시기 바랍니다.

※ 가이드북 다운로드 안내

기타 관련자료는 영등포구 홈페이지에서
'위반건축물'로 검색하여 다운로드 하실 수 있습니다.

희망 행복 미래도시 영등포

위반건축물
예방가이드북

영등포구

서울 영등포구 당산로 123 (당산동3가) Tel.02-2670-3114

www.ydp.go.kr