



# 위반 건축물 예방 사례집



모두가 함께하는  
아름다운 건축문화 만들기



# Contents

## 위반 건축물 예방 안내 ..... 04

1. 위반 건축행위란? ..... 04
2. 위반 건축행위의 종류 ..... 04
3. 위반 건축행위 사례 ..... 05
4. 위반 유형 분석 ..... 10
5. 적발 현황 ..... 10
6. 자주 듣는 질문(Q&A) ..... 11
7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!) ..... 11
8. 위반 건축물 여부 확인 ..... 12

## 위반 건축물 행정조치 안내 ..... 13

1. 위반 건축물 시정방안
2. 위반 건축물 행정조치 절차
3. 이행강제금 체납 징수 절차

## 고시원 무단 용도변경 사전예방 안내 ..... 14





# 위반건축물 예방 안내

## 1. 위반건축행위란?

- 건축법령에 정한 허가 또는 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) 본인에게 있습니다.

## 2. 위반건축행위의 종류

무단 신축·증축



- 허가(신고) 없이 건물의 옥상, 층별 면적차로 발생하는 공간이나, 마당, 주차장, 건축선 후퇴부분, 나대지 등에 조립식 패널, 경량철골, 컨테이너 등을 사용하여 기둥(또는 벽)과 지붕 형태의 구조물을 설치하는 행위 [1m라도 건축하려면 허가를 득해야함]

일조권 위반 및 무단대수선



- 건축물 상층부 일조권 제한 등으로 후퇴한 부분 [예: 다세대 주택의 베란다]에 경량철골, 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



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

조경훼손 및  
기타 위반



- 법적 의무사항인 조경(시설)을 철거
- 다중주택·다중생활시설 각 실별로 취사시설 설치 등
- 건축선(대지와 도로의 경계선)을 넘어 건물에 차양을 설치하거나 증축하는 행위

### 3. 위반건축행위 사례

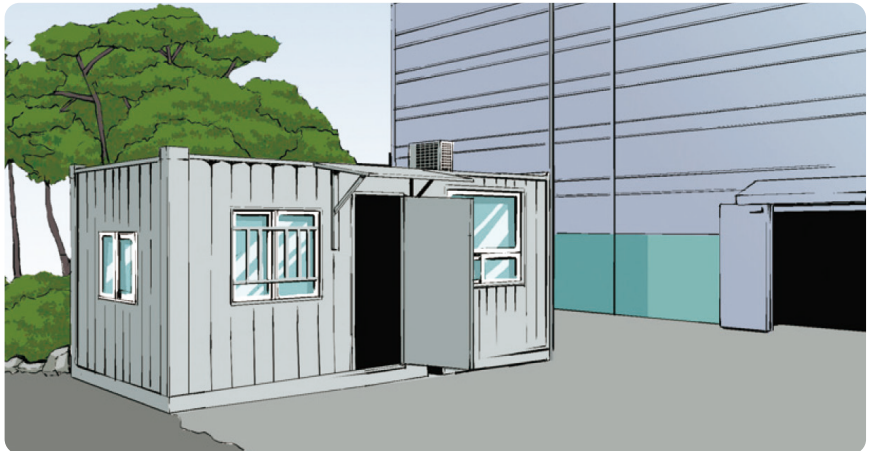
#### 사례 1-1 무단증축

불법건축물의 약 80%를 차지하는 유형으로 ‘이정도쯤이야... 남들 다하는데... 공사업자가 관찮다는데...’하는 생각으로 **무단 축조하는 경우 행정조치를 받게됨**

※ 구조유형: 콘크리트, 철골, 조적, 조립식패널, 경량철골(렉산 등), 철파이프(천막), 컨테이너 등



00동 단독주택은 허가(신고)없이 경량철골 구조로 **무단 증축**한 사실이 적발되어 시정명령



00동 C씨 허가(신고)없이 컨테이너를 **무단으로 설치(무단증축)**한 사실이 적발되어 시정명령

## 사례 1-2 무단증축

무단증축은 구조나 화재 안전을 고려하지 않아 사고나 재해 발생 시 본인뿐만 아니라 타인에게 큰 피해를 줄 수 있는 행위임



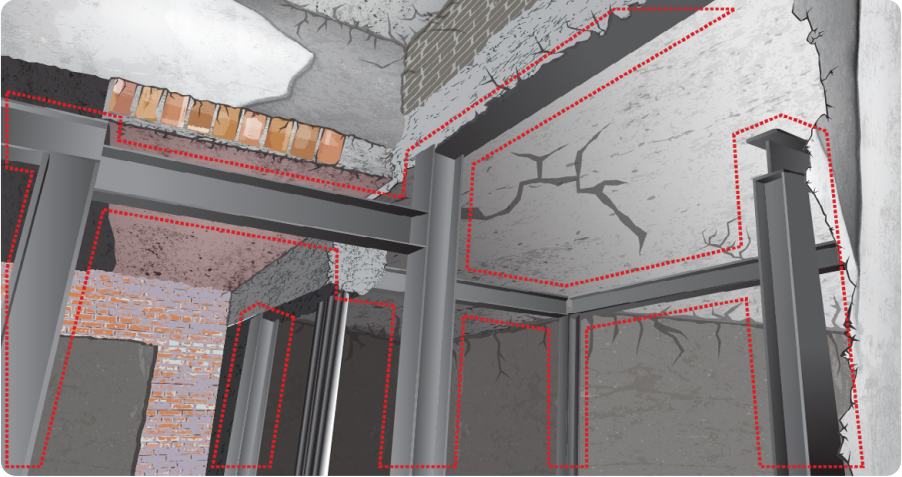
00동 단독주택은 평지붕 상단에 허가나 신고 없이 지붕 축조하여 그 하부를 창고로 사용하여 시정명령



00동 근린생활시설(카페)는 무단으로 내부를 2개층(복층)으로 개조하여 시정명령

## 사례 2 무단대수선

허가나 신고 없이 하는 대수선 공사는 법령 위반일 뿐만 아니라 건축물의 안전을 크게 저해하는 행위임



00동 단독주택은 무단으로 내력벽을 철거하고 철골기둥을 증설하여 경찰서 고발



00동 다가구주택에서 무단으로 가구간 경계벽을 설치하여 가구수를 늘려 경찰서 고발 및 이행강제금 부과

### 사례 3 무단용도변경

건축물대장상 용도를 허가(신고)없이 다른 용도로 사용하여 위반적발



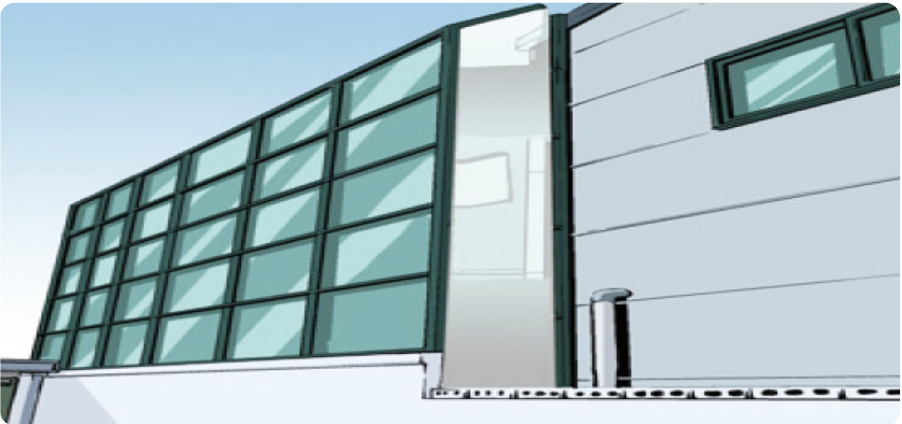
〇〇동 P씨 근린생활시설을 주택으로 **무단 용도변경**한 사실이 적발되어 시정명령



〇〇동 다중생활시설에 각 실별로 취사 시설을 설치한 것이 적발되어 시정명령

### 사례 4 공작물 축조신고 위반

일정 규모 이상의 공작물을 신고 없이 무단 축조 시 행정조치를 받음



〇〇동 K씨 공작물 신고 없이 담장을 **무단으로 축조**한 사실이 적발되어 관할경찰서 고발조치

## 사례 5 기타 위반

건축물 소유자는 **사용승인 받은 대로 유지관리** 하여야 하나 이를 어길 시 건축물관리법 제12조(건축물의 유지관리)를 적용하여 행정조치 받게 됨.



00동 다세대주택은 베란다(일조권 제한에 따른 후퇴부분)에 경량철골구조로 축조한 시설이 적발되어 시정명령



00동 J씨 조경 면적 일부 훼손이 적발되어 **조경훼손**으로 관할경찰서 고발 및 이행강제금 부과



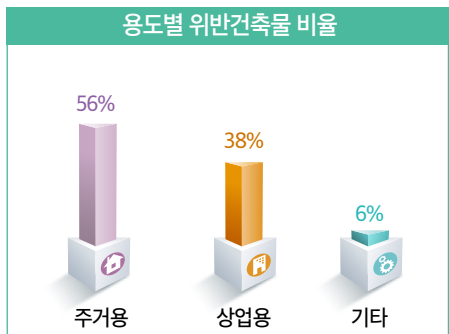
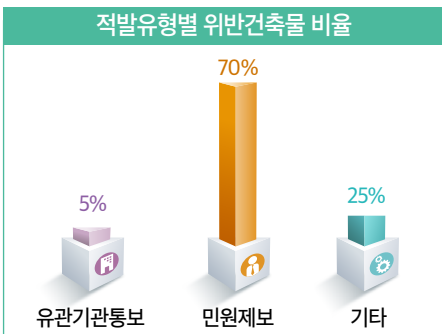
00동 근린생활시설은 건축선 후퇴공간에 천막구조물을 축조하여 건축선 기준 위반과 무단증축으로 시정명령을 받음

## 4. 위반 유형 분석(2025년 기준)

구분	위반종류	위반유형	증축위치	비율
주택	증 축	일조 및 기타 제한으로 증축불가부분	옥상위	65%
			테라스	
			베란다	
			발코니	
			기타	
		기타증축	대지내 공간	33%
옥상 위				
노출된 계단실 상부				
도로 후퇴 부분				
주차장 위				
기타				
용도변경	주택 ⇒ 근생	1%		
대 수 선	가구수 증가	1%		
	내력벽 철거			
주택 외 시설	증 축	대지 내 자투리 공간	91%	
		도로 후퇴 부분		
		대지 내 여유 공간		
		노출된 계단실 상부		
		주차장		
		옥상		
		노대		
	기타			
	용도변경	근생 ⇒ 주택	6.5%	
		근생 ⇒ 운동시설		
기타				
대 수 선	내력벽 철거	2.5%		

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

## 5. 적발현황(2025년 기준)



## 6. 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 관찮다고 했다?

사전에 반드시 건축과에 위반인지 여부를 확인해 피해를 예방해 주십시오.

### ■ 재개발/재건축 개발(예정)지역이다?

개발(예정)지역에서도 위반건축물은 예외 없이 건축물대장상에 위반건축물로 표기되고 있으며, 다만 사업시행인가가 된 지역은 행정조치를 유예하고 있습니다.

## 7. 당부 말씀(꼭 알아두세요!)

### ■ 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.

### ■ 허가나 신고없이 건축하면 불이익을 받습니다.

- 시정 완료 될 때까지 1년에 2회 범위 안에서 고액의 이행강제금이 반복 부과됩니다.
- 사법기관에 고발되면 3년 이하 징역이나 5천만 원 이하 벌금이 부과됩니다.
- 건축물대장에 위반건축물로 표시되어 재산권 행사 제약 및 각종 인·허가(다른 법령에 따른 영업)신청시 제한을 받습니다.

### ■ 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.

위 반 사 항: 건축행정팀 [ ☎ 032)880-4442~4445 ]  
인허가 관련사항: 건축허가팀 [ ☎ 032)880-4454~4459 ]

## 8. 위반건축물 여부 확인

### A 건축물대장

- 건축물의 총별용도 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 현황과의 일치 여부 확인이 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 관련법규 등 불법구조물이 현행법에 적합할 때에 한하여 행정조치(고발 또는 이행강제금 납부) 후 허가 또는 신고처리를 통해 적법화 하는 방안
- 신청대상자: 건축주 등(건축주, 토지소유자 등)

## 2. 위반건축물 행정조치 절차



※ 이행강제금은 시정 될 때까지 매년 1회 부과·징수

※ 건축물대장에 '위반건축물'로 표기되어 재산권 행사 제약 및 각종 인·허가, 영업허가 등에 제한이 됨.

## 3. 이행강제금 체납 징수 절차



※ 건축허가 또는 신고를 하지 않고 위반건축물을 축조할 경우 정기단속 및 항공촬영 등을 통해 모두 적발되고 있으며, 이로 인한 행정처분(고발 및 이행강제금 부과 등)으로 많은 고통이 따르고 있습니다. 무엇보다도 중요한 것은 '단 1㎡라도' 건축 행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.



# 고시원 무단용도변경 사전예방 안내

## 1. 위반건축물

다중생활시설 (고시원)이란?	<ul style="list-style-type: none"> <li>다중생활시설(고시원업의 시설)로 건축법 시행령 제3조의5(용도별 건축물의 종류) [별표1]과 국토교통부 고시에 의하여 각 실별 개별 취사시설과 욕조 설치가 불가하며 세탁실 휴게실, 취사시설 등은 공용으로 설치해야 하는 시설로 규정되어 있음</li> </ul>
'고시원' 불법용도변경 이란?	<ul style="list-style-type: none"> <li>개별 취사시설(가스렌지, 전기쿡탑, 싱크대, 렌지후드 등)을 설치하는 등 원룸(주택)으로 불법 용도변경 후 임대 및 사용</li> <li>방화벽 또는 방화구획을 위반 바닥 또는 벽을 무단 증설하여 허가 받은 호실(칸막이)보다 많은 호실로 불법 대수선 후 주거용 등으로 사용</li> <li>지하층, 공용시설을 다중생활시설로 개조하여 사용·임대</li> </ul>
시정대상자	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축주 등(건축주, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자)</li> </ul>

## 2. 위반건축물에 대한 행정조치 및 절차

- 법적근거: 건축법 제79조(위반건축물 등에 대한 조치 등) 및 같은 법 제80조 (이행강제금)
- 행정절차



『위반건축물은 반드시 적발되며 그에 따른 처벌 및 재산상의 손해가 따르므로 건축행위 시 허가나 신고를 반드시 이행하시기 바랍니다.』



### 3. 적발 시 행정처분 내용

- 관할 경찰서 고발: 건축법 제108조, 제111조의 규정에 따라 3년 이하 징역 또는 5억원 (5천만원) 이하의 벌금
- 高價의 이행강제금을 시정 될 때까지 매년 2회 이내 반복적으로 부과
- 건축물대장에 위반건축물로 표기되어 각종 영업 허가 등 행정사항 제한
- 행정처분 사례

#### 위반사항 적발사례

용현동 00-00번지 인하대 후문 '□□고시원'은 취사시설을 설치하여 원룸으로 불법용도변경 후 대학생들에게 월세로 임대하여 사용하다 적발됨

주안역 인근 '△△고시텔'은 고시원과 단독주택으로 사용승인 받은 후 단독주택 부분에 칸막이를 설치하고 호수를 증가시켜 무단 대수선 및 숙박시설로 용도변경하여 영업하였으나 인근 영업장의 신고로 적발되어 시정조치

#### 처분사례

적발 후 경찰서에 고발되었음에도 위반을 시정하지 않아 이행강제금 2,800만 원을 부과받은 후 취사시설 철거 등 자진 시정하였음 (공사비와 및 임대계약 해지 등으로 수천만원의 금전적 손해 발생)

원상복구를 위해 칸막이 철거 및 단독주택으로 복구 공사 후 시정 완료됨 (공사비와 영업피해 등 약 2천만 원의 금전적 손해 발생)

**불법행위 신고 및 문의처: 미추홀구청 건축과 ☎880-4442~5**

**위반 건축물  
예방 사례집**



**인천광역시 미추홀구**

인천광역시 미추홀구 독정리로 95 Tel. 032-887-1011

[www.michu.incheon.kr](http://www.michu.incheon.kr)