

신구조문대비표
「건축법」

<p style="text-align: center;">건축법 [법률 제13782호, 2016.1.19., 타법개정]</p>	<p style="text-align: center;">건축법 [법률 제13785호, 2016.1.19., 일부개정]</p>
<p>제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. “건축설비”란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수(配水)·배수(排水)·환기·난방·소화(消火)·배연(排煙) 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선 방송 수신시설, 우편함, 저수조(貯水槽), 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.</p> <p>5. ~ 19. (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제2조(정의) ① - - - - -</p> <p>- - - - - .</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- 냉방·소화(消火) - - - - -</p> <p>- - - - - .</p> <p>5. ~ 19. (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><신설></p> <p>②·③ (생략)</p>	<p>제3조(적용 제외) ① - - - - -</p> <p>- - - - - .</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>제6조의3(부유식 건축물의 특례) ① 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지(제2조제1항제1호의 “대지”로 본다)를 설치하고 그 위에 설치한 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)은 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있다.</p> <p>② 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 이 법을 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있다.[본조 신설 2016.1.19]</p>
<p>제11조(건축허가) ① ~ ⑩ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제11조(건축허가) ① ~ ⑩ (현행과 같음)</p> <p>⑩ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다</p>

	<p>만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.</p> <p>2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우</p>
<p>제14조(건축신고) ①·② (생략)</p> <p>③ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. <단서 신설></p>	<p>제14조(건축신고) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ - - - - - - - - - - - - - - - . 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.</p>
<신설>	<p>제17조의2(매도청구 등) ① 제11조제11항제2호에 따라 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자 중 동의하지 아니한 공유자에게 그 공유지분을 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구를 하기 전에 매도청구 대상이 되는 공유자와 3개월 이상 협의를 하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 매도청구의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 공유지분으로 본다. [본조신설 2016.1.19]</p>
<신설>	<p>제17조의3(소유자를 확인하기 곤란한 공유지분 등에 대한 처분) ① 제11조제11항제2호에 따라 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자가 거주하는 곳을 확인하기가 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 제17조의2에 따른 매도청구 대상이 되는 건축물 또는 대지로 본다.</p> <p>② 건축주는 제1항에 따른 매도청구 대상 공유지분의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁(供託)하고 착공할 수 있다.</p> <p>③ 제2항에 따른 공유지분의 감정평가액은 허가권자가 추천하는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. [본조신설 2016.1.19]</p>
<p>제19조(용도변경) ① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다. <단서 신설></p>	<p>제19조(용도변경) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ - . 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를</p>

<p>⑥·⑦ (생략)</p>	<p>수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥·⑦ (현행과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다. ② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.[본조 신설 2016.1.19]</p>
<p>제29조(공용건축물에 대한 특례) ① ~ ③ (생략)</p> <p><신설></p>	<p>제29조(공용건축물에 대한 특례) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ 국가나 지방자치단체가 소유한 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고자 하는 경우 허가권자는 구분지상권자를 건축주로 보고 구분지상권이 설정된 부분을 제2조제1항제1호의 대지로 보아 건축허가를 할 수 있다. 이 경우 구분지상권 설정의 대상 및 범위, 기간 등은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 적합하여야 한다.</p>
<p>제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 2. (생략)</p> <p><신설></p> <p>② (생략)</p>	<p>제44조(대지와 도로의 관계) ① -</p> <p>1. 2. (현행과 같음)</p> <p>3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>제48조의3(건축물의 내진능력 공개) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 제22조에 따른 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력(이하 “내진능력”이라 한다)을 공개하여야 한다.</p> <p>1. 16층 이상인 건축물 2. 바닥면적이 5,000제곱미터 이상인 건축물 3. 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물</p> <p>② 제1항의 내진능력의 산정 기준과 공개 방법 등 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.[본조 신설 2016.1.19]</p>
<p>제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등) ① (생략)</p> <p>② 특별가로구역의 변경절차 및 해제, 특별가로구역</p>	<p>제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등) ① (현행과 같음)</p> <p>② - - - - -</p>

	<p>미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축(이하 “결합건축”이라 한다)할 수 있다. 다만, 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에서는 결합건축을 할 수 없다.</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 상업지역</p> <p>2. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 역세권개발구역</p> <p>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 중 주거환경관리사업의 시행을 위한 구역</p> <p>4. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선과 효율적인 토지 이용이 필요하다고 대통령령으로 정하는 지역</p> <p>② 제1항 각 호의 지역에서 2개의 대지를 소유한 자가 1명인 경우는 제77조의4제2항을 준용한다.[본조 신설 2016.1.19]</p>
<p><신 설></p>	<p>제77조의15(결합건축의 절차) ① 결합건축을 하고자 하는 건축주는 제11조에 따라 건축허가를 신청하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명시한 결합건축협정서를 첨부하여야 하며 국토교통부령으로 정하는 도서를 제출하여야 한다.</p> <p>1. 결합건축 대상 대지의 위치 및 용도지역</p> <p>2. 결합건축협정서를 체결하는 자(이하 “결합건축협정체결자”라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다)</p> <p>3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률과 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률</p> <p>4. 결합건축 대상 대지별 건축계획서</p> <p>② 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업에 편입된 대지가 있는 경우에는 결합건축을 포함한 건축허가를 아니할 수 있다.</p> <p>③ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 결합건축 대상 대지가 둘 이상의 특별자치시, 특별자치도 및 시·군·구에 걸치는 경우 제77조의6제2항을 준용한다.[본조 신설 2016.1.19]</p>

<p><신 설></p>	<p>제77조의16(결합건축의 관리) ① 허가권자는 결합건축을 포함하여 건축허가를 한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하고, 결합건축 관리대장을 작성하여 관리하여야 한다.</p> <p>② 허가권자는 결합건축과 관련된 건축물의 사용승인 신청이 있는 경우 해당 결합건축협정서상의 다른 대지에서 착공신고 또는 대통령령으로 정하는 조치가 이행되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.</p> <p>③ 허가권자는 결합건축을 허용한 경우 건축물대장에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 결합건축에 관한 내용을 명시하여야 한다.</p> <p>④ 결합건축협정서에 따른 협정체결 유지기간은 최소 30년으로 한다. 다만, 결합건축협정서의 용적률 기준을 종전대로 환원하여 신축·개축·재축하는 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p>⑤ 결합건축협정서를 폐지하려는 경우에는 결합건축협정체결자 전원이 동의하여 허가권자에게 신고하여야 하며, 허가권자는 용적률을 이전받은 건축물이 멸실된 것을 확인한 후 결합건축의 폐지를 수리하여야 한다. 이 경우 결합건축 폐지에 관하여는 제1항 및 제3항을 준용한다.</p> <p>⑥ 결합건축협정의 준수 여부, 효력 및 승계에 대하여는 제77조의4제3항 및 제77조의10을 준용한다. 이 경우 “건축협정”은 각각 “결합건축협정”으로 본다.[본조신설 2016.1.19]</p>
<p>제78조(감독) ① ~ ④ (생략)</p> <p><신 설></p>	<p>제78조(감독) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분 또는 조례에 위반되거나 부당하다고 인정하면 그 심의 방법 또는 결과의 취소·변경, 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 심의에 관한 조사·시정명령 및 변경절차 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.</p>
<p>제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ③ (생략)</p> <p>④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 표지를 그 위반 건축물이나 그 대지에 설치하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.</p> <p>⑤ 누구든지 제4항의 표지 설치를 거부 또는 방해하거나 훼손하여서는 아니 된다.</p>	<p>제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ③ (현행과 같음)</p> <p>④ - - - - - 국토교통부령 - - - - -</p> <p><삭 제></p>
<p><신 설></p>	<p>제81조의2(빈집 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈집”이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해</p>

	<p>당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.</p> <p>1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우</p> <p>2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우[본조신설 2016.1.19]</p>
<p><신 설></p>	<p>제81조의3(빈집 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제81조의2에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.</p> <p>③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 상당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.</p> <p>④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.[본조신설 2016.1.19]</p>
<p>제108조(벌칙) ① 도시지역에서 제11조제1항, 제19조제1항 및 제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 또는 제61조를 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>② (생략)</p>	<p>제108조(벌칙) ① - - - - - - - - - - - - - - - 제60조, 제61조 또는 제77조의10을 - - - - - - - - - - - - - - - . ② (현행과 같음)</p>
<p>제110조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>1. 도시지역 밖에서 제11조제1항, 제19조제1항 및</p>	<p>제110조(벌칙) - - - - - - - - - - - - - - - . 1. - - - - -</p>

<p>제2항, 제47조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 또는 제61조를 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자</p> <p>2. ~ 12. (생략)</p>	<p>----- ----- 제60조, 제61조, 제77조의10을 ----- ----- ----- -----</p> <p>2. ~ 12. (현행과 같음)</p>
<p>제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p><신설></p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>7. 제79조제5항을 위반한 자</p> <p>8.·9. (생략)</p> <p>③ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제113조(과태료) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. 제48조의3제1항에 따른 공개를 하지 아니한 자</p> <p>② ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p><삭제></p> <p>8.·9. (현행과 같음)</p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p>