

《자료》

- 건축법시행령중 개정령
- 건축물조사감정업무 규정
- 특정건축물정리에 관한 건축사업무 보수기준
- 국토이용계획입안기준에 관한 규칙
- 분노종말처리시설설치 타당성조사서 포함 항목고시

건축법시행령중개정령(84. 5. 7)

대통령령제11,422호

건축법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제35조를 다음과 같이 한다.

제35조 (방화등에 장애가 되는 용도의 제한) 같은 건축물안에는 주택·기숙사·노유자시설이나 의료시설(이하 이 조에서 “주택등”이라 한다) 중 하나 이상과 숙박시설·위락시설·공연장·공장이나 위험물저장 및 처리시설 중 하나 이상을 함께 설치할 수 없다. 다만, 도시재개발법에 의한 도심지재개발사업을 시행하는 재개발구역(1983년12월31일 현재 상업지역으로서 숙박·위락시설 또는 공연장중 하나 이상이 있는 구역에 한한다. 이하 이 조에서 같다)에 있어 동사업의 시행으로 건축하는 건축물의 경우 그 출입구를 각각 분리하여 설치하고, 그 주요구조부를 내화구조로 하며, 건설부령이 정하는 바에 따라 피난시설 및 건축설비 등의 시설을 할 때에는 주택등과 동재개발구역안에 있는 기존의 숙박시설·위락시설이나 공연장을 함께 설치할 수 있다.

제40조를 다음과 같이 한다.

제40조 (옥외피난계단의 설치) 건축물의 피난층을 제외한 3층 이상의 층으로서 다음 각호의 1에 해당하는 용도에 쓰이는 층의 경우에는 제38조의 규정에 의한 직통계단 외에 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 따로 설치하여야 한다.

1. 공연장
2. 집회의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 집회장
3. 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이상인 무도 유흥음식점

제43조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 공공업무시설 및 학교나 승강기를 설치하여야 하는 건축물의 경우 피난층 또는 피난층의 승강장으로부터 외부에 이르는 통로는 제22조제1항 각호 및 제2항의 규정에 적합한 구조의 경사로로 하여야 한다.

제47조제1항중 “200제곱미터 이상인 때”를 “200제곱미터 이상인 때(수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권 안에서 건축하는 건축물은 85제곱미터를 초과하는 때)”로 한다.

제52조를 다음과 같이 한다.

제52조 (소화설비) 건축물에는 소화설비(소방법시행령 제13조제1항의 소화설비를 말한다)를 소방법이 정하는

바에 따라 설치하여야 한다.

제55조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제55조의 2 (비상급수설비의 설치) 법 제2조제4호의 규정에 의한 건축설비 중 급수설비로서 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물(운동시설·전시시설·창고시설·자동차관련시설·동물관련시설·쓰레기오물처리장·묘지관련시설 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물과 제102조제1항의 규정에 해당하는 건축물을 제외한다)에 설치하는 비상급수설비는 건설부령이 정하는 규모 및 기술상의 기준에 따라야 한다. 다만, 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 얻어 건축하는 건축물의 경우로서 동법이 정하는 바에 따르는 경우에는 그러하지 아니하다.

제57조를 다음과 같이 한다.

제57조 (비상조명장치) 건축물에는 비상조명장치로서 유도등 또는 유도표지(소방법시행령 제13조제3항제2호의 유도등 또는 유도표지를 말한다)를 소방법이 정하는 바에 따라 설치하여야 한다.

제92조제1항 본문중 “건축선”을 “건축선(제2호에 해당하는 건축물이 폭 3미터 이상의 도로에 3면이상 접한 경우에는 당해도로 중 주된 출입구가 있는 도로와, 그 외의 도로중 가장 넓은 도로측의 각 건축선을 말한다)”로 한다.

제99조제3항을 다음과 같이 한다.

③ 시장·군수는 제1항의 규정을 적용함에 있어 기존 건축물이 법·이영 또는 조례(이하 “법령등”이라 한다)의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경으로 인하여 법령등의 규정에 적합하지 아니하게 된 경우에는 종전의 용도가 법령등의 규정에 부적합한 정도의 범위 안에서 기존건축물의 용도변경을 허가할 수 있다.

[별표 2] 중 제3항을 다음과 같이 한다.

③ 교육연구시설(공장에 부설되는 것과 직업훈련기본법의 규정에 의한 직업훈련시설에 한한다)

[별표 3] 중 제17항 내지 제22항을 제19항 내지 제24항으로 하고, 제2항 내지 제16항을 제3항 내지 제17항으로 하며, 동표 제1항을 다음과 같이 하고, 동표에 제2항 및 제18항을 각각 다음과 같이 신설한다.

- ① 단독주택
- ② 연립주택·기숙사(시장·군수가 녹지보존을 위하여

지장이 없다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 연립주택·기숙사에 한한다)

⑱ 자동차관련시설(자동차계 강습소에 한한다)

[별표 5] 중 제 2 항을 다음과 같이 한다.

② 시설강습소(전자계산·전자 및 통신계 강습소와 산업응용계 강습소중 나전칠기·공예·사진·종묘·도화·편물·자수·주조조판기·미용·이용 및 조리를 교습하는 강습소를 제외한다)

[별표 7] 중 제 2 항을 다음과 같이 한다.

② 공장(자동차정비사업장, 공업배치법시행령 별표 2에 해당하는 업종 중 제재업·연탄제조업 외의 공장으로서 환경보전법의 규정에 의한 배출시설의 설치 허가를 요하지 아니하는 공장과 전체사용동력이 20마력 이하인 인쇄공장을 제외한다)

[별표 8] 중 제 4 항을 다음과 같이 한다.

④ 교육연구시설(공장에 부설되는 것 및 공업에 관련된 연구소와 직업훈련기본법의 규정에 의한 직업훈련시설을 제외한다)

[별표 9] 중 제 5 항을 다음과 같이 한다.

⑤ 환경보전법의 규정에 의하여 배출시설 설치 허가를 받아야 하는 공장으로서 사용연료량의 구분에 따른 1종 내지 4종(공업단지관리법의 규정에 의한 공업단지의 공장인 경우에는 1종 내지 3종)의 규모에 해당하는 사업장과 특정유해물질을 배출하는 모든 사업장

[별표 10] 을 다음과 같이 한다.

건축재료의 품질구분표(제25조 관련)

구 분	품 명
1. 한국공업규격 표시품이어야하는 건축재료(3층 이상이거나 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물에 사용하는 경우에 한한다)	1. 포트랜드시멘트
	2. 레디믹스트론크리트
	3. 철근콘크리트용봉강
	4. 보통합판
	5. 수도용아연도강판
	6. 인입용비닐절연전선
	7. 옥내용소형스위치류
	8. 배선용꽃염접속기
	9. 도아클로우저
	10. 원통형 및 상자형도아클
	11. 수도꼭지
	12. 청동 5킬로그램 / 제곱센티미터 나사식 게이트밸브
	13. 복층유리
	14. 보주정첩
	15. 배관용탄소강관
	16. 배수용주철관
	17. 알루미늄 및 알루미늄합금압출형재
	18. 수도용경질염화비닐관
	19. 수도용경질염화비닐이음관
	20. 난방용주철방열기
	21. 난방용강관방열기
	22. 난방용방열기부속품
	23. 경질비닐전선관
	24. 강제전선관
	25. 원심력철근콘크리트말뚝
	26. 프리텐슨방심력피씨말뚝

구 분	품 명
2. 건설부장관이 인정하여야하는 건축재료	27. 도자기질타일
	28. 나사식기단주철제관이음쇠
	29. 600볼트비닐절연전선
	30. 냉간압연강판 및 강대
	31. 와이어나로우프
	32. 보일러 및 열교환기용탄소강강관
	33. 냉간압연스테인리스강관
	34. 냉간압연스테인리스강대
	35. 수도용원심력사형주철관
	36. 수도용주철이형관
	37. 연강용피복아이크롬접봉
	38. 후로링보오드
	39. 석고패널
	40. 일반용경질염화비닐관
	41. 경화염화비닐골판
	42. 비닐석면타일
	43. 발포폴리스틸렌보온재
	44. 합성수지에멀전페인트(외부용)
	45. 광명단조합페인트
	46. 조합페인트
	47. 조합페인트목재프라이머백색 및 담색
	48. 합성수지에멀전페인트(내부용)
	49. 크롬산아연방청페인트
	50. 아연말프라이머
	51. 투명락카
	52. 우드실라
	53. 광명단크롬산아연방청페인트
	54. 알키드수지바니쉬
	55. 스파바니쉬
	56. 슬레이트 및 기와용페인트
	57. 자연건조형알키드수지광택에나멜
	58. 백열전구(일반조명용)
	59. 형광램프(일반조명용)
	60. 형광램프용 글로우스타터
	61. 형광램프안정기
	62. 소켓
	63. 가정용소형전압조정기
	64. 배수용경질염화비닐이음관
	65. 강화유리
	1. 보통벽돌(소성벽돌)
	2. 시멘트벽돌
	3. 시멘트블록
	4. 시멘트기와
	5. 스테트기와

[부 표] 제 4 항제 8 호 및 제 9 호를 각각 다음과 같이 한다.

8. 기원·당구장·청소년전자유기장으로 동일 건축물 안에서 당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터 미만인 것.

9. 사진관·표구점·예능계강습소·기술계강습소(사무관리분야에 한한다)·독서실·장의사·동물병원기타 이와 유사한 것.

[부 표] 제 9 항제 4 호를 다음과 같이 한다.

4. 시설강습소(근린생활 시설에 해당하는 것과 자동차계강습소·무도교습소를 제외한다)

[부 표] 제12항제 2호를 다음과 같이 한다.

- 2. 관광숙박시설 : 관광호텔 · 자동차여행자호텔 · 청소년호텔 · 해상관광호텔 · 휴양콘도미니엄

[부 표] 제13항제 1호 및 제 2호를 각각 다음과 같이 한다.

- 1. 도매시장
- 2. 소매시장 : 시장법에 의한 일반소매시장 · 백화점 · 쇼핑센터 · 대형점 · 경매장 · 공판장 · 기타 이와 유사한 것.

[부 표] 제14항제 1호 및 제 2호를 각각 다음과 같이 한다.

- 1. 일반유희음식점(전문음식점 · 간이주점 기타 이와 유사한 것을 포함한다.)
- 2. 무도유희음식점(무도장 · 무도교습소 · 외국인 전용 유희음식점 기타 이와 유사한 것을 포함한다)

[부 표] 제22항에 제 5호를 다음과 같이 신설한다.

- 5. 동물검역소
부 칙

- ① (시행일) 이 영은 공포한 날로부터 시행한다.
- ② (이미 건축허가를 받은 것등에 관한 경과조치) 이 영 시행전에 이미 건축허가를 받았거나 건축을 위한 신고를 한 것 또는 건축허가를 신청한 것에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

◇ 건축법시행령 개정이유

종전에는 방화등에장해가 되는 일이 없도록 하기 위하여 공동주택 등 주거용등 건축물과 숙박시설 등을 같은 건축물 안에 함께 설치할 수 없도록 제한하고 있었으나, 앞으로는 도심재개발 사업구역 안에서 동재개발사업의 시행으로 건축하는 건축물의 경우 거주용 등으로 사용되는 부분의 출입구와 숙박시설 등으로 사용되는 부분의 출입구를 각각 분리하여 설치하는 등 일정한 조치를 하는 때에는 주택등과 숙박시설등을 같은 건축물안에 함께 설치할 수 있도록 그 제한을 완화

함으로써 도심지재개발 사업을 촉진하고, 또한 유사시에 대비하여 지하층 및 지하급수 시설을 설치하게 되는 건축물의 범위를 확대하며, 아울러 현행 규정의 운영상 미비점을 정비·보완하려는 것임.

◇ 주요골자

- 가. 같은 건축물 안에는 일정한 용도의 건축물 끼리는 함께 설치할 수 없도록 되어 있으나, 도심지재개발사업의 특수성을 고려하여 1983년 12월 31일 현재 상업지역으로서 숙박시설 · 위락시설 또는 공연장중 하나 이상이 혼재되어 있는 지역에서 도심지재개발사업의 시행으로 건축하는 건축물에 있어서는 그 출입구를 서로 각각 분리하여 설치하고, 그 주요구조부를 내화구조로 하며, 피난시설 및 건축설비등을 설치할 때에는 주택등과 숙박시설 등을 함께 설치할 수 있도록 함(영 제35조단서).
- 나. 종전에는 3층 이상의 층으로서 공연장의 용도에 사용 되는 층에만 옥외피난계단을 설치하도록 하였으나, 앞으로는 3층 이상의 층으로서 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 집회장 및 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이상인 무도유희음식점에도 옥외피난계단을 설치하도록 함(영 제40조).
- 다. 공공업무 시설 및 학교나 승강기를 설치하여야 하는 건축물에는 신체장애자의 출입 및 피난에 이용하도록 경사로를 설치하도록 함(영 제43조제 5항).
- 라. 지상층의 바닥면적이 200제곱미터 이상인 건축물에는 지하층을 설치하도록 되어 있으나, 특히 수도권지역안의 건축물의 경우에는 지상층의 바닥면적이 85제곱미터 이상이면 지하층을 설치하도록 함(영 제47조제 1항).
- 마. 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물에 설치하는 비상급수설비는 일정한 기준에 따르도록 함(영 제55조의 2).
- 바. 건축물에 사용하는 건축재료의 품질을 향상시켜 건축물의 질을 높이기 위한 조치로서 일정한 건축재료는 한국공업규격표시품일 것을 요구하고 있는 바, 이에 해당하는 건축재료를 종전의 27종에서 65종으로 넓힘(영 별표 10).

<법제처 제공>

건축물의 조사 감정업무 규정

다음은 본협회가 건축사법 제19조 규정에 의한 건축사업무 중 건축물의 조사 · 감정 업무를 효율적으로 관리하기 위해 동 업무 규정을 제정한 것이다.

제 1 조 (목 적) 건축사법 제19조제 2 항제 1 호 및 건축사업무 및 보수기준 제 6 조제 3 호 규정과 정관 제 5 조제 1 항제 2 호의 규정에 정하는 바에 의하여 대한건축사협회(이하 “협회”라 한다) 회원의 업무로서 건축물의 조사감정업무에 대한 공정성을 기하고 권위있고 성실한 업무를 수행하기 위하여 이 규정을 제정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (정 의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

- 1. “조사감정”이라 함은 건축물 및 건축과 관련된 부

대시설 또는 각종 구조물에 대하여 제 6 조에 규정된 업무내용 중 감정의뢰인의 요구에 따라 당해 감정대상물을 조사하여 판정하는 것을 말한다.

- 2. “감정인”이라 함은 협회 회원으로서 감정 의뢰가 있을 때 회장 또는 지부장에 의하여 추천되어 조사감정업무를 수행하는 자를 말한다.
- 3. “감정 보조원”이라 함은 건축사법 제 2 조제 2 호 규정에 의한 건축사보로서 감정인의 감정 업무를 보조하는 자를 말한다.

제 3 조 (적용범위) 감정인이 행하는 조사감정은 다른 법

령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 규정이 정하는 바에 의하여 건축물 및 건축과 관련된 모든 부대시설 또는 각종 구조물에 대하여 적용한다.

제4조 (기본윤리) ① 감정인은 성실성, 신뢰성 및 공정성을 준수하고 비밀을 엄수하여 감정업무 발전에 이바지하고 일반사회의 신뢰와 기대에 어긋나지 아니하도록 노력하여야 한다.

② 감정인은 자기능력에 의한 업무수행이 불가능하거나 심히 곤란하다고 판단되는 경우와 당해 감정과 관련된 특별한 이해관계가 있는 경우에는 이를 조사 감정하여서는 아니된다.

③ 제2항의 규정에 의하여 감정업무 수행이 불가능하거나 부적당하다고 인정될 경우에는 회장 또는 지부장은 그 추천을 취소하거나 변경할 수 있다.

제5조 (업무내용) 감정인은 감정대상물에 대하여 다음 각호의 사항을 조사 감정할 수 있다.

1. 현황조사 및 그 확인에 관한 사항
2. 보수 보강 등 구조강도에 관한 사항
3. 실측 및 공사 기성고 신출에 관한 사항
4. 시공재료 및 공법에 관한 사항
5. 이용가치의 인정 및 평가에 관한 사항
6. 공사로 인한 인접 구조물의 피해내역 및 구조안전도에 관한 사항
7. 공사현장의 안전도 및 위해대책에 관한 사항
8. 기타 구조물과 관련된 사항

제6조 (감정인의 결정) ① 감정의뢰가 있을 때에는 회장 또는 지부장의 추천을 받아 시행할 수 있으며 특수한 기술을 필요로 하는 감정사항인 경우에는 해당분야 전문기술자격소지자 또는 이와 동등 이상의 학식과 경험이 풍부한 자를 감정 자문인으로 활용할 수 있다.

② 협회 회원이 감정의뢰자로 부터 직접 감정의뢰를 받았을 경우에는 별지 제1호 서식에 의한 감정의뢰서 사본 1부를 첨부하여 회장 또는 지부장에게 보고한후 시행하여야 한다.

제7조 (감정방법) ① 감정 의뢰인이 별지 제1호 서식에 의하여 감정을 신청할 경우에는 감정인은 우선 현장을 조사하여 감정하여야 할 업무량을 확인하여야 하며, 회장 또는 지부장은 감정 의뢰인에게 감정에 필요한 사항을 적극 협조하도록 서면으로 통보하여야 한다.

② 감정인에 의하여 업무량이 확정되었을 때에는 회장 또는 지부장은 제8조의 보수기준에 따라 감정의뢰인에게 감정료를 청구하여야 하며 감정료의 산정은 별지 제2호 서식에 의한다.

다만, 현장을 사전조사하는데 필요한 직접 인건비 및 직접경비 등은 감정의뢰인이 선납하여야 한다.

제8조 (업무의 보수) ① 제5조의 규정에 의한 감정업무에 대한 보수는 「건축사업무 및 보수기준」 제21조의 규정에 의한 실비보상 가산식의 산정방법에 의하여 산출한 금액으로 한다.

② 제1항의 규정을 적용함에 있어서 인건비 및 경비등 기타 소요비용은 「건축사업무 및 보수기준」 제24조의 규정을 준용한다.

③ 실비보상 가산식의 산정방법은 다음과 같다.

$$\text{보수액} = (\text{직접비} + \text{간접비}) + \text{보상비}$$

1. 직접비(직접인건비+직접경비)

가. 직접인건비: 당해 감정업무에 직접 종사하는 감정인의 급료, 제수당 등을 포함한 금액

나. 직접경비: 당해 감정업무에 직접 필요한 여비, 특수자료비, 제출도서의 인쇄비 및 청사진비, 측량비, 토질 및 재료 등의 시험비 또는 조사비, 모형 제작비, 타전문 기술자에 대한 자문비 또는 위탁비 등을 포함한 금액

2. 간접비: 직접비를 제외한 제경비로서 서무, 경리 직원 등의 급여, 사무실비, 광열수도비, 사무용 소모품비, 비품비, 기계기구의 수선 및 상가비, 통신 운반비, 회의비, 공과금, 업무활동비 등을 포함한 것을 말하며, 직접비의 85퍼센트로 계산한다.

3. 보상비: 기술개발 또는 보유한 기술의 사용에 대한 대가로서 조사연구비, 기술개발비, 공과 및 제압 등을 포함한 것을 말하며 직접비와 간접비를 합한 금액의 25퍼센트로 계산한다.

제9조 (업무량의 결정) ① 감정업무량은 감정내용 및 범위와 감정대상물의 규모 및 감정 난이도에 따라 소요감정일수를 산출하고 감정인 및 감정보조인을 곱하여 업무량을 결정한다.

② 제1항의 규정에 의한 업무량 결정은 감정인으로 하여금 1차 현장조사 후 결정하여야 한다.

③ 감정일수의 결정은 감정인 및 감정보조원의 1일 8시간 작업기준으로 하며, 노임단가는 협회가 「기술 용역대가의 기준」에 의하여 결정한 금액을 적용한다.

제10조 (감정료 예치) ① 제8조의 규정에 의하여 산출된 감정료는 감정기간 동안 협회에 예치하고 업무진행도에 따라 감정인에게 지급한다.

② 제1항의 규정에 의하여 예치된 감정료는 타용도로 전용할 수 없다.

③ 감정진행 중 감정의뢰인으로 부터 감정 취하의 요청이 있을 경우에는 진행된 업무량을 감안하여 다음과 같이 처리한다.

1. 감정예정 기간의 2분지 1일수 미만일 때: 예치된 감정료의 30퍼센트 이상으로 하되 실제경비 정산 후 감정의뢰인에게 반환한다.

2. 감정예정 기간의 2분지 1일수 이상일 때: 예치된 감정료 전액을 영수한다.

제11조 (감정료 실적회비 납부) ① 감정인은 제10조제1항의 규정에 의한 감정료 수령시 실적회비를 협회에 납부하여야 하며 그 납부액은 당해년도 설계업무 실적회비 납부율의 기준에 의한다.

② 제1항의 규정에 의하여 납부된 수수료는 협회 회계 규정 제12조 내지 제17조의 규정을 준용한다.

제12조 (감정의 책임) 감정인이 작성한 조사 감정사항의 모든 책임은 당해 감정인에게 있다.

제13조 (감정서 처리) ① 감정서는 3부를 작성하여 감정을 의뢰받은 해당지부 또는 협회에 1부를 보관 관리케 하고 1부는 감정의뢰인에게 송부한다.

② 감정서는 감정인이 별지 제 3 호 서식에 의하여 작성 하여야 하며 특수한 경우에는 동 서식을 준용하여 작성 할 수 있다.

부 칙
(시행일) 이 규정은 1984년 6 월 1 일부터 시행한다.

별지 제 1 호서식(제 7 조 제 1 항 관련)

감 정 의 퇴 서

접수번호 제 호

1. 감정물 위치:
2. 감정물 용도:
3. 감정물 구조: 조 지하 층 지상 층 동
면적: 면적:
4. 건축주 성명:
5. 감정 내용:

상기 사항을 감정코자 의뢰하오니 감정하여 주시기 바랍니다.

198 년 월 일

의뢰자 주소:

전 화 번 호:

의뢰자 성명: 인

(유의사항)

1. 감정의뢰시에는 감정료 전액을 선납하여야 합니다.
2. 감정의뢰인이 납부한 감정료는 감정건축사의 현장 조사후 증감이 있을 수 있습니다.
3. 감정의뢰 취하의 경우에는 조사감정업무 규정 제 10조제 3 항의 규정에 따라 처리 됩니다.

별지 제 2 호 서식(제 7 조 제 2 항 관련)

감 정 료 산 정 서

1. 직 접 비

조사감정내용	투 입 인 원 및 단 가								계
	건축사	단가	건 축 사 보						
			고급	단가	중급	단가	초급	단가	
1. 현장조사실측									
2. 도면 작성									
3. 구조계산									
4. 구조보강 방법									
5. 내역서 산출									
6. 기계기구 사용									
7. 판단및감정서작성									
계									

2. 간 접 비

내 용	산출근거	금액	비고
직접비×85%			

3. 보 상 비

내 용	산출근거	금액	비고
(직접비+간접비)×25%			

4. 총 감정료

내 용	산출근거	금액	비고
직접비+간접비+보상비			

5. 특기사항

별지 제 3 호 서식(제13조제 2 항 관련)

감 정 서(표지)

198

감 정 인:

건축사 인

감 정 서

1. 감정물 위치:
2. 구조현황(규모 및 용도):
3. 감정의뢰자:
4. 감정 내용:

위 사항에 대하여 별첨과 같이 조사 감정하고 본 감정서를 작성 보고 합니다.

198

감 정 인: 건축사 인
건축사 인

集合建物の所有및管理에관한法律(84. 4. 10)

법률제3,725호

제 1 장 건물의 구분소유

제 1 절 총 칙

제 1 조 (건물의 구분소유) 1 동의 건물중 구조상 구분된

수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “구분소유권”이라 함은 제1조에 규정한 건물부분(제3조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 공용부분으로 된 것을 제외한다)을 목적으로 하는 소유권을 말한다.
2. “구분소유자”라 함은 구분소유권을 가지는 자를 말한다.
3. “전유부분”이라 함은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
4. “공용부분”이라 함은 전유부분 외의 건물부분, 전유부분에 속하지 아니하는 건물의 부속물 및 제3조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 공용 부분으로 된 부속의 건물을 말한다.
5. “건물의 대지”라 함은 전유부분이 속하는 1동의 건물이 소재하는 토지 및 제4조의 규정에 의하여 건물의 대지로 된 토지를 말한다.
6. “대지사용권”이라 함은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.

제3조 (공용부분) ① 수개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단 기타 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 구분소유권의 목적으로 할 수 없다.

- ② 제1조에 규정한 건물부분과 부속의 건물은 규약으로써 공용부분으로 정할 수 있다.
- ③ 제1조에 규정된 건물부분의 전부 또는 부속건물을 소유하는 자는 공정증서로써 제2항의 규약에 상당하는 것을 정할 수 있다.
- ④ 제2항과 제3항의 경우에는 공용부분이라는 취지를 등기하여야 한다.

제4조 (규약에 의한 건물의 대지) ① 통로, 주차장, 정원, 부속건물의 대지 기타 전유부분이 속하는 1동의 건물 및 그 건물이 소재하는 토지와 일체로 관리 또는 사용되는 토지는 규약으로써 건물의 대지로 할 수 있다.

- ② 제3조제3항의 규정은 제1항의 경우에 이를 준용한다.
- ③ 건물이 소재하는 토지가 건물이 一部滅失함에 따라 건물이 소재하는 토지가 아닌 토지로 된 때에는 그 토지는 제1항의 규정에 따라 규약으로써 건물의 대지로 정한 것으로 본다. 건물이 소재하는 토지의 일부가 분할에 의하여 건물이 소재하는 토지가 아닌 토지로 된 때에도 같다.

제5조 (구분소유자의 권리의무 등) ① 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 기타 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자의 공동의 이익에 反하는 행위를 하여서는 아니된다.

- ② 전유부분이 주거의 용도로 분양된 것인 경우에는 구분소유자는 정당한 사유없이 그 부분을 주거 이외의 용도로 사용하거나 그 내부 벽을 철거 또는 파손하여 증·개축하는 행위를 하여서는 아니된다.

- ③ 구분소유자는 그 전유부분 또는 공용부분을 보존 또는 개량하기 위하여 필요한 범위내에서 다른 구분소유자의 전유부분 또는 자기의 공유에 속하지 아니하는 공용부분의 사용을 청구할 수 있다. 이 경우 다른 구분소유자가 손해를 입은 때에는 이를 보상하여야 한다.
- ④ 제1항 내지 제3항의 규정은 전유부분을 점유하는 자로서 구분소유자가 아닌 자(이하 “점유자”라 한다)에게 이를 준용한다.

제6조 (건물의 설치·보존상의 瑕疵의 추정) 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 瑕疵로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 그 瑕疵는 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

제7조 (구분소유권 매도청구권) 대지사용권을 가지지 아니한 구분소유자가 있을 때에는 그 전유부분의 철거를 구할 권리를 가진 자는 그 구분소유자에 대하여 구분소유권을 시가를 매도할 것을 청구할 수 있다.

제8조 (대지공유자의 분할청구의 금지) 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위내의 대지에 대하여는 분할을 청구하지 못한다.

제9조 (담보책임) ① 제1조의 건물을 건축하여 분양한 자의 담보책임에 관하여는 민법제667조 내지 제671조의 규정을 준용한다.

- ② 제1항의 분양자의 담보책임에 관하여는 민법에 규정하는 것보다 매수인을 불리하게 한 특약은 그 효력이 없다.

제2절 공용부분

제10조 (공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 “일부공용부분”이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

- ② 제1항의 공유에 관하여는 제11조 내지 제18조의 규정에 정하는 바에 따른다. 다만, 제12조, 제17조에 규정한 사항에 관하여는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

제11조 (공유자의 사용권) 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다.

제12조 (공유자의 持分權) ① 각 공유자의 지분권은 그가 가지는 전유부분의 면적의 비율에 의한다.

- ② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것이 있을 때에는 그 공용부분의 면적은 이를 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적의 비율에 따라 배분하여 이를 각 구분소유자의 전유부분의 면적에 산입한다.

제13조 (전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) ① 공유자의 공용부분에 대한 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기를 요하지 아니한다.

제14조 (일부공용부분의 관리) 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원의 이해에 관계가 있는 사항 및 제29조제2항의 규약으로써 정한 사항은 구분

소유자 전원의 집회결의로써, 그 밖의 사항은 그것을 공용할 구분소유자만의 집회결의로써 각각 결정한다.

제15조 (공용부분의 변경) ① 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의3 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다. 다만, 공용부분의 개량을 위한 것으로서 과다한 비용이 드는 것이 아닐 때에는 통상의 집회결의로써 결정할 수 있다.

② 제1항의 경우에 공용부분의 변경이 다른 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 承諾을 얻어야 한다.

제16조 (공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문의 경우를 제외하고는 통상의 집회결의로써 결정한다.

다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다.

② 제1항의 규정은 규약으로써 달리 정할 수 있다.

③ 제15조제2항의 규정은 제1항본문의 경우에 이를 준용한다.

제17조 (공용부분의 부담·수익) 각 공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

제18조 (공용부분에 관하여 발생한 채권의 효력) 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

제19조 (공용부분에 관한 규정의 준용) 건물의 대지 또는 공용부분 이외의 부속시설(이들에 대한 권리를 포함한다) 이 구분소유자의 공유에 속하는 경우에는 제15조 내지 제17조의 규정은 그 대지 및 부속시설에 이를 준용한다.

제3절 대지사용권

제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다.

③ 제2항본문의 분리처분금지에는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

④ 제3조제3항의 규정은 제2항단서의 경우에 이를 준용한다.

제21조 (전유부분의 처분에 따르는 대지사용권의 비율)

① 구분소유자가 2개이상의 전유부분을 소유한 때에는 각 전유부분의 처분에 따르는 대지사용권은 제12조에 의한 비율에 의한다. 다만, 규약으로써 달리 정할 수 있다.

② 제3조제3항의 규정은 제1항단서의 경우에 이를 준용한다.

제22조 (민법제267조의 적용배제) 제20조제2항 본문의 경우에는 민법제267조(동법 제278조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정은 대지사용권에는 적용하지 아니한다.

제4절 관리단 및 관리인

제23조 (관리단의 당연설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 행위를 목적으로 하는 관리단을 구성한다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 제28조제2항의 규약에 의하여 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

제24조 (관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 관리단집회의 결의에 의하여 선임되거나 해임된다.

③ 관리인에게 부정행위 기타 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 그 해임을 법원에 청구할 수 있다.

제25조 (관리인의 권한과 의무) ① 관리인은 다음과 같은 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

1. 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위
2. 관리단의 사무의 집행을 위한 분담금액 및 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 金圓을 관리하는 행위
3. 관리단의 사업시행에 관련하여 관리단을 대표하여 행하는 재판상 또는 재판 외의 행위
4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 이를 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

제26조 (관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 매년 1회 일정한 시기에 구분소유자에 대하여 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다.

② 이 법 또는 규약에서 규정하지 아니한 관리인의 권리의무에 관하여는 민법의 위임에 관한 규정을 준용한다.

제27조 (관리단의 채무에 대한 구분소유자의 책임) ① 관리단이 그의 재산으로 채무를 완제할 수 없는 때에는 구분소유자는 제12조의 지분 비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다. 다만 규약으로써 그 부담비율을 달리 정할 수 있다.

③ 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다.

제5절 규약 및 집회

제28조 (규약) ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호간의 사항중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다.

② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원의 이해에 관계가 없는 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따라 정하지 아니하는 한 이것을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 경우에 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다.

제29조 (규약의 설정·변경·폐지) ① 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의

각 4분의 3 이상의 찬성을 얻어야 한다. 이 경우 규약의 설정·변경 및 폐지가 일부의 구분소유자의 권리에 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 承諾을 얻어야 한다.

② 제28조제2항에 규정한 사항에 관한 구분소유자 전원의 규약의 설정·변경 또는 폐지는 당해 일부 공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 1을 초과하는 자 또는 의결권의 4분의 1을 초과하는 의결권을 가진 자가 반대할 때에는 이를 할 수 없다.

제30조 (규약의 보관 및 열람) ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.

② 제1항의 규정에 의하여 규약을 보관할 구분소유자 또는 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없는 한 관리단 집회의 의결로써 정한다.

③ 이해관계인은 제1항의 규정에 의하여 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 謄本の 교부를 청구할 수 있다.

제31조 (집회의 권한) 관리단의 사무는 이 법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단 집회의 의결에 의하여 행한다.

제32조 (정기관리단집회) 관리인은 매년 1회 일정한 시기에 정기관리단집회를 소집하여야 한다.

제33조 (임시관리단집회) ① 관리인은 필요하다고 인정할 때에는 관리단집회를 소집할 수 있다.

② 구분소유자의 5분의 1 이상으로서 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자가 의회의 목적사항을 명시하여 관리단 집회의 소집을 청구한 때에는 관리인은 관리단 집회를 소집하여야 한다. 이 정수는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

③ 제2항의 청구가 있는 후 1주일 내에 청구일로부터 2주일 이내의 날을 관리단집회일로 하는 소집통지 절차를 밟지 아니한 때에는 소집 청구한 구분소유자는 관리단 집회를 소집할 수 있다.

④ 관리인이 없는 때에는 구분소유자 및 의결권의 5분의 1 이상을 가진 자는 관리단집회를 소집할 수 있다. 이 정수는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

제34조 (집회소집통지) ① 관리단집회를 소집하고자 할 때에는 관리단 집회의 1주일 전에 회의의 목적 사항을 명시하여 각 구분소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 이 기간은 규약으로써 달리 정할 수 있다.

② 전유부분이 數人の 공유에 속하는 경우에 제1항의 통지는 제37조제2항에 의하여 정하여진 의결권을 행사할 자(그 자가 없는 때에는 공유자의 1인)에게 통지하여야 한다.

③ 제1항의 통지는 구분소유자가 관리인에게 따로 통지장소를 제출한 때에는 그 장소에, 제출하지 아니한 때에는 구분소유자가 소유하는 전유부분이 소재하는 장소에 발송함으로써 행한다. 이 경우 제1항의 통지는 그것이 통상 도달할 시기에 도달한 것으로 본다.

④ 건물내에 주소를 가지는 구분소유자 또는 제3항의 통지장소를 제출하지 아니한 구분소유자에 대한 제1항

의 통지는 건물내의 적당한 장소에 게시함으로써 소집 통지에 갈음할 수 있음을 규약으로써 정할 수 있다. 이 경우 제1항의 통지는 게시한 때에 도달한 것으로 본다

⑤ 의회의 목적인 사항이 제15조제1항, 제29조제1항, 제47조제1항, 제50조제4항인 때에는 그 통지에 그 의안 및 계획의 내용을 기재하여야 한다.

제35조 (소집절차의 생략) 관리단집회는 구분소유자 전원의 동의가 있는 때에는 소집절차를 거치지 아니하고 소집할 수 있다.

제36조 (의결사항) ① 관리단집회는 제34조의 규정에 의하여 통지한 사항에 관하여서만 의결할 수 있다.

② 제1항의 규정은 이 법에 관리단 집회의 결의에 관하여 특별한 정수가 규정된 사항을 제외하고는 규약으로써 달리 정할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 규정은 제35조의 규정에 의한 관리단 집회에는 적용하지 아니한다.

제37조 (의결권) ① 각 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 제12조에 의한 지분비율에 의한다.

② 전유부분이 수인의 공유에 속하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정한다.

제38조 (의결의 방법) ① 관리단 집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없는 경우에는 구분소유자 및 의결권의 각 과반수로써 의결한다.

② 의결권은 서면 또는 대리인에 의하여 행사할 수 있다.

제39조 (집회의 의장과 議事錄) ① 관리단 집회의 의장은 관리인 또는 집회를 소집한 구분소유자 중 年長者가 된다. 그러나 규약에 특별한 규정이 있거나 관리단 집회에서 다른 결의를 한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 관리단 집회의 의사에 관하여는 의사록을 작성하여야 한다.

③ 의사록에는 의사의 경과와 그 결과를 기재하고 의장과 구분소유자 2인 이상이 서명날인 하여야 한다.

④ 제30조의 규정은 의사록에 관하여 이를 준용한다.

제40조 (점유자의 의견진술권) ① 구분소유자의 承諾을 얻어 전유부분을 점유하는 자는 집회의 목적사항에 관하여 이해관계가 있는 경우에는 집회에 출석하여 의견을 진술할 수 있다.

② 제1항의 경우 집회를 소집하는 자는 제34조의 규정에 의하여 소집통지를 한 후 지체없이 집회의 일시, 장소 및 집회의 목적사항을 건물내의 적당한 장소에 게시하여야 한다.

제41조 (서면에 의한 결의 등) 이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단 집회의 결의가 있는 것으로 본다.

② 구분소유자들은 미리 그들 중의 1인을 대리인으로 정하여 관리단에 신고한 때에는 그 대리인은 그 구분소유자들을 대리하여 관리단집회에 참석하거나 서면에 의하여 의결권을 행사할 수 있다.

③ 제30조의 규정은 제 1 항의 서면에 관하여 이를 준용한다.

제42조 (규약 및 집회의 결의의 효력) ① 규약 및 관리단 집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다.

② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단 집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.

제 6 절 의무위반에 대한 조치

제43조 (공동의 이익에 반하는 행위의 정지청구 등) ① 구분소유자가 제 5 조제 1 항의 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 염려가 있는 경우에는 관리인 또는 관리단 집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 구분소유자의 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 그 행위의 결과를 제거하거나 또는 그 행위의 예방에 필요한 조치를 취할 것을 청구할 수 있다.

② 제 1 항의 규정에 의한 소송의 제기는 관리단 집회의 결의가 있어야 한다.

③ 제 1 항 및 제 2 항의 규정은 점유자가 제 5 조제 4 항에서 준용하는 동조제 1 항에 규정한 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 염려가 있는 경우에도 이를 준용한다.

제44조 (사용금지의 청구) ① 제43조제 1 항의 경우에 제 5 조제 1 항에 규정한 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제 1 항에 규정한 청구로서는 그 장애를 제거하여 공유부분의 이용의 확보나 구분소유자의 공동생활의 유지를 도모함이 심히 곤란한 때에는 관리인 또는 관리단 집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 관리단집회의 결의에 기하여 訴로써 상당한 기간 당해 구분소유자에 의한 전유부분의 사용금지를 청구할 수 있다.

② 제 1 항의 결의는 구분소유자 및 결의권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의하여 결정한다.

③ 제 1 항의 결의에 있어서는 미리 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한다.

제45조 (구분소유권의 경매) ① 구분소유자가 제 5 조제 1 항 및 제 2 항의 규정에 위반하거나 규약에 정한 의무에 현저히 위반한 결과 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 당해 구분소유자의 전유부분 및 대지사용권의 경매를 명할 것을 법원에 청구할 수 있다.

② 제 1 항의 청구는 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 관리단집회결의가 있어야 한다.

③ 제 2 항의 결의에 있어서는 미리 당해 구분소유자에게 변명의 기회를 주어야 한다.

④ 제 1 항의 규정에 의한 청구에 따라 경매를 명한 재판이 확정된 때에는 그 청구를 한 자는 경매를 신청할 수 있다. 다만, 그 재판확정일로부터 6월을 경과한 때에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제 1 항의 당해 구분소유자는 제 4 항 본문의 신청에 의한 경매에서 競落人이 되지 못한다.

제46조 (전유부분의 점유자에 대한 인도청구) ① 점유자가 제45조제 1 항의 규정에 의한 의무위반을 한 결과 공동생활의 유지가 심히 곤란하게 된 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의에 의하여 지정된 구분소유자는 그 전유부분을 목적으로 하는 계약의 해제 및 그 전유부분의 인도를 청구할 수 있다.

② 제44조제 2 항 및 제 3 항의 규정은 제 1 항의 경우에 이를 준용한다.

③ 제 1 항의 규정에 따라 전유부분을 인도받은 자는 지체없이 이를 그 전유부분을 점유할 權原이 있는 자에게 인도하여야 한다.

제 7 절 재건축 및 복구

제47조 (재건축의 결의) ① 건물 건축후 상당한 기간이 경과되어 건물이 毀損 또는 일부 滅失되거나 그 밖의 사정에 의하여 건물의 가격에 비하여 과다한 수선·복구비나 관리비용이 소요되는 경우 또는 부근 토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정에 의하여 건물을 재건축하면 그에 소요되는 비용에 비하여 현저한 효용의 증가가 있게 되는 경우 관리단 집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분 소유권의 목적이 될 신건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지내의 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승락을 얻어야 한다.

② 제 1 항의 결의는 구분소유자 및 의결권의 각5분의 4 이상의 다수에 의한 결의에 의한다.

③ 재건축의 결의를 할 때에는 다음의 사항을 정하여야 한다.

1. 신건물의 설계의 개요
 2. 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 개산액
 3. 제 2 호에 규정한 비용의 분담에 관한 사항
 4. 신건물의 구분소유권의 귀속에 관한 사항
- ④ 제 3 항제 3 호 및 제 4 호의 사항은 각 구분소유자의 의 衡平이 유지되도록 정하지 아니하면 아니된다.
- ⑤ 제 1 항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 각 구분소유자의 의결에 대한 찬부를 기재하여야 한다.

제48조 (구분소유권등의 매도청구등) ① 재건축의 결의가 있을 때에는 집회를 소집한 자는 지체없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에의 참가여부를 회답할 것을 서면으로 催告하여야 한다.

② 제 1 항의 최고를 받은 구분소유자는 催告 수령일로부터 2월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제 2 항의 기간내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제 2 항의 기간이 경과한 때에는 재건축의 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축의 결의내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 의하여 구분소유권 및 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 "매수지정자"라 한다)는 제 2 항의 기간만료일로부터 2

월 이내에 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 구분소유권 및 대지사용권을 시가에 따라 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축의 결의가 있는 후에 이 구분소유자로 부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 같다.

⑤ 제 4 항의 규정에 의한 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하는 뜻을 회답한 구분소유자가 건물을 명도함에 따라 생활상 현저한 곤란을 받을 우려가 있고 또한 재건축의 수행에 심한 영향이 없는 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 따라 대금의 지급 또는 제공일로부터 1년을 초과하지 아니하는 범위내에서 건물의 명도에 관하여 상당한 기간을 허여할 수 있다.

⑥ 재건축의 결의일로부터 2년 이내에 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 경우에는 제 4 항의 규정에 의하여 구분소유권 또는 대지사용권을 매도한 자는 이 기간의 만료일로부터 6월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당한 금액을 그 구분소유권 또는 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만 건물철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관하여 상당한 이유가 있는 때에는 그러하지 아니한다.

⑦ 제 6 항본문의 규정은 동항단서에 규정한 건물 철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관한 상당한 이유가 없어진 날부터 6월 이내에 그 착수를 아니하는 때에 이를 준용한다. 이 경우 동항문종 “이 기간의 만료일부터 6월 이내”에는 “건물철거의 공사가 착수되지 아니한 것에 관한 상당한 이유가 없어진 것을 안 날로부터 6월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년중 먼저到来的 날까지”로 본다.

제49조 (재건축에 관한 합의) 재건축의 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축의 결의의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자 및 구분소유권 또는 대지사용권을 매수한 각 매수지정자 (이들의 승계인을 포함한다)는 재건축의 결의의 내용에 따른 재건축에 합의한 것으로 본다.

제50조 (건물의 일부멸실 경우의 복구) ① 건물가격의 2분의 1 이하에 상당하는 건물부분이 멸실되었을 때에는 각 구분소유자는 멸실한 공용부분과 자기의 전유부분을 복구할 수 있다. 다만, 공용부분에 대한 복구를 착수하기 전에 제47조제 1 항의 결의나 공용부분의 復舊에 대한 결의가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제 1 항의 규정에 의하여 공용부분을 복구한자는 다른 구분소유자에 대하여 제12조의 지분비율에 따라 복구에 소요되는 비용의 상환을 청구할 수 있다.

③ 제 1 항 및 제 2 항의 규정은 규약으로써 달리 정할 수 있다.

④ 건물이 일부멸실된 경우로서 제 1 항본문의 경우를 제외한 경우에는 관리단집회는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 다수에 의한 결의에 의하여 멸실한 공용부분을 복구할 것을 결의할 수 있다.

⑤ 제47조제 5 항의 규정은 제 4 항의 결의가 있는 경우에 이를 준용한다.

⑥ 제 4 항의 결의가 있을 때에는 그 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 이외의 구분소유자는 결의에 찬성한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다.

⑦ 제 4 항의 경우에 건물의 일부가 滅失한 날로부터 6월 이내에 동항 또는 제47조제 1 항의 결의가 없는 때에는 각 구분소유자는 다른 구분소유자에 대하여 건물 및 그 대지에 관한 권리를 시가에 따라 매수할 것을 청구할 수 있다.

⑧ 제 2 항, 제 5 항 및 제 7 항의 경우에는 법원은 상환 또는 매수청구를 받은 구분소유자의 청구에 의하여 상환금 또는 대금의 지급에 관하여 상당한 기간을 허여할 수 있다.

제 2 장 단 지

제51조 (단지관리단) ① 한 단지내에 수동의 건물이 있고 그 단지내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자)의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 구성하여 이 법률이 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하고 또한 관리인을 둘 수 있다.

② 한 단지내에 수동의 건물이 있고 단지내의 토지 또는 부속시설(이들에 관한 권리를 포함한다)이 그 건물의 소유자(전유부분이 있는 건물에 있어서는 구분소유자) 중 일부의 공동소유에 속하는 경우에는 이들 소유자는 그 단지내의 토지 또는 부속시설의 관리를 위한 단체를 구성하여 이 법률이 정하는 바에 따라 집회를 개최하고 규약을 정하고 관리인을 둘 수 있다.

③ 제 1 항의 단지관리단은 단지관리단의 구성원이 속하는 각 관리단의 사업의 전부 또는 일부를 그 사업목적으로 할 수 있다. 다만 이 경우 각 관리단의 구성원 및 의결권의 4분의 3 이상의 다수에 의한 관리단집회의 결의가 있어야 한다.

제52조 (단지에의 준용) 제 3 조, 제24조 내지 제42조의 규정은 제51조의 경우에 이를 준용한다.

제 3 장 구분건물의 가옥대장

제53조 (가옥대장의 편성) ① 시장, 군수 또는 구청장(이하 “소관청”이라 한다)은 이 법의 적용을 받는 건물에 대하여는 이 법이 정하는 가옥대장과 건물의 도면 및 각 층의 평면도를 비치하여야 한다.

② 대장은 1동의 건물을 표시할 용지와 그 1동의 건물에 속하는 전유부분의 건물을 표시할 용지로 편성한다.

③ 1동의 건물에 대하여는 각 1용지를 사용하고 전유부분의 건물에 대하여는 구분한 건물마다 1용지를 사용한다.

④ 1동의 건물에 속하는 구분한 건물의 대장은 한冊에 편철하고 1동의 건물을 표시할 용지 다음에 구분한

건물을 표시할 용지를 편철한다.

⑤ 제 4 항의 경우에 편철한 용지가 과다할 때에는 數冊으로 나누어 편철할 수 있다.

제54조 (가옥대장의 등록사항) ① 1 동의 건물을 표시할 용지에는 다음 사항을 등록하여야 한다.

1. 1 동의 건물의 소재와 지번
2. 1 동의 건물의 번호가 있는 때에는 그 번호
3. 1 동의 건물의 구조와 면적
4. 1 동의 건물에 속하는 전유부분의 번호
5. 기타 내무부령으로 정하는 사항

② 전유부분을 표시할 용지에는 다음 사항을 등록하여야 한다.

1. 전유부분의 번호
2. 전유부분이 속하는 1 동의 건물의 번호
3. 전유부분의 종류, 구조와 면적
4. 부속건물이 있는 때에는 부속건물의 종류, 구조, 면적
5. 소유자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소. 이 경우 소유자가 2 인 이상인 때에는 그 지분
6. 기타 내무부령으로 정하는 사항

③ 제 2 항제 4 호의 경우에 부속건물이 그 전유부분과 다른 별채의 건물이거나 또는 별채인 1 동의 건물을 구분한 것인 때에는 그 1 동의 건물의 소재 및 지번, 건물의 번호와 그 종류·구조·면적을 등록하여야 한다.

④ 제 3 항의 경우에 건물의 표시 및 소유자의 표시에 관한 사항을 등록함에는 원인 및 그 연월일과 등록년월일을 기재하여야 한다.

⑤ 제 3 조제 2 항 및 제 3 항의 규정에 의한 공용부분의 등록에 관하여는 제 2 항 및 제 4 항의 규정을 준용한다. 다만, 이 경우에 그 건물의 표시란에 공용 부분이라는 취지를 등록한다.

제55조 (가옥대장의 등록절차) 가옥대장의 등록은 소유자 등의 신청이나 소관청의 조사결정에 의한다.

제56조 (가옥대장의 신규등록신청) ① 이 법의 적용을 받는 건물을 신축한 자는 1 월 이내에 1 동의 건물에 속하는 전유부분 전부에 대하여 동시에 가옥대장 등록신청을 하여야 한다.

② 제 1 항의 신청서에는 제54조에 계기의 사항을 기재하고 건물의 도면, 각 층의 평면도와 신청인의 소유임을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 신청서에 기재한 사항 중 규약이나 규약에 상당하는 공정증서로써 정한 것이 있는 때에는 그 규약 또는 공정증서를 첨부하여야 한다.

③ 제 1 항과 제 2 항의 규정은 이 법의 적용을 받지 아니하던 건물이 구분, 신축 등으로 인하여 이 법의 적용을 받게된 경우에 이를 준용한다.

④ 제 3 항의 경우에 있어서는 건물의 소유자는 다른 건물의 소유자에 代位하여 제 1 항의 신청을 할 수 있다.

제57조 (가옥대장의 변경등록신청) ① 가옥대장에 등록된 사항에 변경이 있는 때에는 소유자는 1 월 이내에 그 변경 등록신청을 하여야 한다.

② 1 동의 건물을 표시할 사항과 공용부분의 표시에 관

한 사항의 변경등록은 전유부분의 소유자의 1 인 또는 수인이 제 1 항의 기간 내에 그 변경등록을 신청할 수 있다.

③ 제 1 항 및 제 2 항의 신청서에는 변경된 사항과 1 동의 건물을 표시함에 족한 사항을 기재하고 그 변경을 증명하는 서면을 첨부하여야 하며 건물의 소재·구조·면적의 변경 또는 부속건물신축의 경우에는 건물도면 또는 각 층의 평면도도 첨부하여야 한다.

제58조 (신청의무의 승계) 소유자가 변경된 때에는 전소유자가 하여야 할 제56조와 제57조제 1 항의 등록 신청은 소유자들의 변경이 있는 날로부터 1 월 이내에 새로운 소유자가 이를 신청하여야 한다.

제59조 (소관청의 직권조사) ① 소관청은 제56조 또는 제57조의 신청이 있는 경우 또는 직권으로써 가옥대장에 등록할 경우에는 소속 공무원으로 하여금 건물의 표시에 관한 사항을 조사하게 할 수 있다.

② 제 1 항의 조사를 하는 경우에 필요한 때에는 당해 공무원은 일출후 일몰전까지 그 건물에 출입할 수 있으며, 점유자 기타 이해관계인에게 질문하거나 문서의 제시를 요구할 수 있다. 이 경우에는 관계인에게 그 신분을 증명하는 증표를 제시하여야 한다.

제60조 (조사후 처리) ① 제56조의 경우에 소관청은 관계공무원의 조사결과 그 신고내용이 부당하다고 인정할 때에는 그 취지를 기재하여 정정을 명하고, 그 신고내용을 정정하여도 그 건물의 상황이 제 1 조의 규정에 부합하지 아니한다고 인정할 때에는 그 등록을 거부하고 그 건물 전체를 하나의 건물로 하여 일반의 가옥대장에 이를 등록하여야 한다.

② 제 1 항의 경우에는 일반의 가옥대장에 등록한 날로부터 7 일 이내에 신고인에게 그 등록 거부사유를 서면으로 통지하여야 한다.

제61조 (등록거부시의 등록신청) ① 소관청이 이 법에 의한 대장의 등록을 거부한 때에는 그 신청인은 제60조제 2 항의 통지를 받은 날로부터 14일 이내에 그 서면을 첨부하여 관할등기소에 등기의 신청을 할 수 있다.

② 부동산등기법 제55조제10호 및 제56조제 1 항·제 2 항의 규정은 제 1 항의 등기신청에는 이를 적용하지 아니한다.

제62조 (등기필의 통지) 등기공무원은 제61조의 등기신청을 이유있다고 인정하여 등기를 한 때에는 지체없이 그 취지를 소관청에 통지하여야 한다.

제63조 (통지에 의한 등록과 폐쇄) 소관청은 등록공무원으로부터 제62조의 규정에 의한 통지를 받은 때에는 그 건물을 이 법에 의한 가옥대장에 등록하고 종전의 가옥대장을 폐쇄하여야 한다.

제64조 (통지에 의한 정정과 폐쇄) ① 소관청은 등기공무원으로부터 부동산등기법 제56조제 3 항의 규정에 의하여 그 가옥대장이 제 1 조의 규정에 부합하지 아니한다는 통지를 받은 때에는 그 현황을 조사하고 대장을 다시 작성하여야 한다.

② 제 1 항의 재조사결과 그 건물의 현황이 제 1 조에 부합하지 아니한다고 인정한 때에는 그 대장을 폐쇄하여

야 한다.

③ 제 2 항의 규정에 의하여 대장을 폐쇄한 때에는 당사자에게 그 취지를 통지하고 그 건물을 일반의 가옥대장에 등록하여야 한다.

제 4 장 벌 칙

제65조 (벌 금) 제59조의 규정에 의한 조사를 거부, 방해받거나 기피한 자는 20만원 이하의 벌금에 처한다. 이 때 문서를 제시하지 아니하거나 허위의 문서를 제시한 자 또는 질문에 대하여 진술하지 아니하거나 허위의 진술을 한 자도 또한 같다.

제66조 (과태료) 다음 각호의 1 에 해당하는 경우에는 그 행위를 한 관리인, 의장, 규약·의사록 또는 서면을 보관할 자는 50,000원 이하의 과태료에 처한다.

- 1. 제30조제 1 항, 제39조제 4 항, 제41조제 3 항 (이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 규약, 의사록 또는 서면을 보관하지 아니한 때
- 2. 제30조제 3 항, 제39조제 4 항, 제41조제 3 항 (이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 정당한 이유없이 제 1 호에 규정한 서류의 열람이나 贖本의 교부청구를 거부한 때
- 3. 제39조제 2 항 및 제 3 항(이들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 의사록을 작성하지 아니하거나 의사록에 기재하여야 할 사항을 기재하지 아니하거나 또는 허위의 기재를 한 때
- 4. 제26조제 1 항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)의 규정에 위반하여 보고를 아니하거나 또는 허위의 보고를 한 때
- 5. 제56조제 1 항, 제57조제 1 항, 제58조의 규정에 의한 신고의무자가 그 등록신청을 해태한 때

부 칙

제 1 조 (시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날로부터 시행한다.

제 2 조 (현존 가옥대장의 개제 등에 관한 경과조치) ① 이 법 시행당시 현존하는 구분건물의 가옥대장은 이 법 시행후 1년 이내에 이 법의 규정에 의한 양식의 대장으로 개제하여야 한다. 이 경우 가옥대장이 비치되지 아니한 때에는 건축법의 규정에 의한 건축물대장을 가옥대장으로 본다.

② 제 1 항후단의 규정에 의하여 개제한 건축물대장은 이 법에 의한 가옥대장으로 본다.

제 3 조 (공용부분의 지분에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 현존하는 공용부분이 구분소유자 전원 또는 그 일부의 공유에 속하는 경우에 각 공유자의 지분이 제12조의 규정에 합당하지 아니할 때에는 그 지분은 제10조제 2 항단서의 규정에 의하여 규약으로써 정한 것으로 본다.

제 4 조 (경과조치) 이 법 시행당시 현존하는 전유부분과 이에 대한 대지사용권에 관한 제20조 내지 제22조의 규정은 이 법의 시행일로부터 2년이 경과한 날로부터

적용한다.

제 5 조 (공유지분 등의 취득에 관한 경과조치) ① 이 법 시행당시 구분건물로 등기된 건물이 제 1 조의 규정에 부합하지 아니하여 그 등기용지가 폐쇄된 때에는 그 건물의 소유자는 분양가 또는 분양가를 알 수 없을 때에는 감정업자의 감정가의 비율에 따라 그 건물이 속하는 1 동의 건물의 공유지분을 취득한 것으로 본다.

② 제 1 항의 경우 그 구분건물에 등기된 소유권의 등기 외의 권리에 관한 등기의 효력은 그 지분에 당연히 미친다.

제 6 조 (주택건설촉진법과의 관계) 집합주택의 관리방법과 기준에 관한 주택건설촉진법의 특별한 규정은 그것이 이 법에 저촉하여 구분소유자의 기본적인 권리를 해하지 않는 한 효력이 있다.

◇ 集合建物の 所有 및 管理에 관한 法律 制定理由

1. 1960년대 후반 이후의 경제발전과 인구의 도시집중으로 인하여 서울 등 대도시에서 아파트 등 공동주택이 급격히 증가하여 1981년말 현재 전국의 주택 총호수의 11.7퍼센트인 65만 3천호에 이르고 있고, 이와 같은 현상은 앞으로 더 확대될 추세이며, 이에 수반하여 고층건물의 소유와 이용의 형태는 종래와는 달라서 한 채의 건물을 수십 내지는 수백의 구분소유와 공동이용이라는 새로운 형태로 발전하고 있음에 반하여 이러한 새로운 생활관계를 규율할 민법 및 부동산등기법 등 제규정은 불비하여 구분소유권의 대상과 한계, 구분소유자 상호간의 법률관계, 구분소유권과 그 공동이용부분 및 그 대지에 대한 소유이용관계가 불분명하고 구분건물 및 그 대지에 대한 현행 등기방법도 매우 복잡하여 이를 개선할 목적으로 정부로부터 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률안이 제출되었으나 정부원안으로는 집합건물의 복잡한 공동생활관계를 효과적으로 규율할 수 없다고 보아 당위원회 주관으로 개최된 공청회에서 제기된 문제점을 이 법안에 収斂·반영하여 문제점을 보완함으로써 고층건물 기타 집합건물 내에서의 공동생활을 합리적으로 규율하고 그 권리관계를 簡明히公示할 수 있도록 단행법을 제정하여 일반국민에게 법적안정성과 거래의 편의를 제공하려는 것임.

2. 이에 원안을 廢棄하고 대안을 제출함.

◇ 주요골자

집합건물에 입주한 구분소유자를 보호하고 그 공동생활의 이해를 조절하기 위하여 다음과 같은 내용을 주요골자로 함.

1. 구분소유의 대상을 “1 동의 건물 중 구조상 구분된 개수의 부분이 독립한 건물로서의 사용목적에 달성할 수 있는 부분”에 한하도록 함(법제 1 조).

이는 한 채의 건물 중 구조상 및 이용상의 독립성이 있는 건물부분만이 구분소유의 대상이 된다고 밝힌 것으로 독일·일본 등의 제외국입법예와 종래의 우리나라 판례를 입법화 한 것임.

2. 구분소유자의 전원 또는 그 일부가 공동으로 사용하는 복도·계단 등 구조상 공용부분과 구분소유자의 합의로써 공동으로 이용할 것으로 정하는 건물부분은 그 공유에 속하는 것으로 함(법제 4 조).

3. 구분소유권과 그 대지에 대한 권리 및 공용부분의 지분과의 불가분성 내지 일체성을 인정 함(법제 2 조제 6 호, 제 8 조, 제13 조).

4. 구분소유자는 건물의 보존에 해로운 행위 및 공동생활의

이익에 반하는 행위를 하지 못하도록 규정함(법제 5 조).

만약 이에 위반할시는 구분소유자의 공동의 이익을 위하여 그 행위를 정지하거나 사용금지를 청구할 수 있으며 구분소유권의 경매도 법원에 청구할 수 있도록 함(법제43조, 제44조, 제45조).

- 5. 傳賃者를 포함한 점유자도 구분소유건물의 공동생활에 있어 규율을 준수하게 하는 등 의무조항을 두는 한편 그들의 이익도 보호하였음(법제 5 조제 4 항, 제40조).
- 6. 구분소유자가 그 대지에 대한 권리를 상실한 때에는 구분소유자 또는 대지의 권리자에게 각 대지 또는 구분소유권의 매수청구권을 인정함으로써(법 제 7 조) 구분건물의 철거라는 국민경제적 손실을 방지하고 건물입주자들의 주거생활을 보호함.
- 7. 아파트, 연립주택 등 집합건물 분양자에게 민법상 도급에 관한 규정을 준용하여 건물의 기본구조에 관하여는 10년간의 瑕疵擔保責任을 賦課, 견고한 건물을 짓도록 유도하기 위해 담보책임을 가중함(법제 9 조).
- 8. 공동부분 및 대지의 유지·관리를 위하여 관리단, 관리인, 규약 및 집합에 관한 규정을 둠(법제23조, 제28조 내지 제 42조). 특히 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인의 선임을 의무화함으로써(법제24조) 그 건물 및 대지의 관리에 편의를 도모함.

9. 건물이 노후화되어서 그 건물을 철거하고 재건축 및 복구하는 경우에 대비 재건축을 할 수 있게 하는 요건과 재건축에 반대하는 구분소유자에 대한 조치사항과 재건축후의 이해조정방법 등을 정하였음(법제47조).

- 10. 집합건물의 가옥대장의 비치에 관하여 근거규정을 마련하여
 - 1) 대장은 한 채의 건물과 이에 속하는 전유부분을 표시할 용지를 구별하여 편성하도록 함(법제53조).
 - 2) 등기법과의 통일을 기하기 위하여 대장의 등록 방법에 관하여 한 채의 건물과 전유부분의 용지에 기재할 사항을 규정함(법제54조).
 - 3) 대장의 등록신청방법, 의무, 기간과 구분건물의 요건, 심사기준 및 구분요건, 부적격시 등의 조치규정을 둠(법제55조 내지 제57조).
 - 4) 대장서관청에 대한 통지 및 대장의 登載절차 규정을 둠(법제61조 내지 제64조).
 - 5) 대장을 이종으로 작성하는 불편을 없애도록 하기 위하여 현재 건축법에 의한 건축물대장을 이 법에 의한 가옥대장으로 보고, 이를 이 법에 규정된 양식으로 개제하도록 규정함(법부칙 제 2 조).
 - 6) 대장의 개제는 이 법 시행 후 1년 이내에 하도록 함으로써 업무의 혼란을 방지함. <법제처 제공>

특정건축물정리에관한건축사의업무보수기준 (84. 4. 18)

건설부고시제125호

특정건축물정리에 관한 특별조치법시행령제6조의 규정에 의하여 건축사의업무보수기준을 다음과 같이 고시한다.

제1 조 (목 적) 이 기준은 특정건축물정리에 관한 특별조치법(이하 “법”이라 한다) 제4 조의 규정에 의한 대상건축물의 소유자가 당해 건축물을 신고하기 위하여 건축사가 위탁을 받은 업무에 관하여 위탁자에게 청구할 수 있는 보수기준을 정함을 목적으로 한다.

제2 조 (건축사의 업무범위) 이 기준에서 건축사가 행하는 업무의 범위는 다음 각호와 같다.

- 1. 특정건축물정리에 관한 특별조치법시행령 제5 조제 2 항의 규정에 의한 설계도서 및 현장조사서의 작성
- 2. 법 제4 조제1 항의 규정에 의한 소유자가 이행하여야 할 신고절차의 대리이행
- 3. 제1 호 및 제2 호의 업무에 수반되는 업무

제3 조 (건축사의 업무보수기준액) 제2 조의 규정에 의하여 건축사가 행하는 업무의 보수기준액은 다음 각호의 범위 안에서 건축사협회가 정한다.

- 1. 대상건축물의 위반사항이 면적에 관계되는 위반인 경우에는 다음 각목의 1 에 해당하는 기준액
 - 가. 대상건축물의 구조가 석화 및 흙벽돌조 또는 돌담 및 토담조인 경우에는 매 제곱미터당 950원 이하
 - 나. 대상건축물의 구조가 목조, 시멘트블록조 또는 시멘트벽돌조인 경우에는 매 제곱미터당 1,050원 이하
 - 다. 대상건축물의 구조가 연와조, 보강콘크리트 블록

조 또는 경량철골조인 경우에는 매 제곱미터당 1,250 원 이하

라. 대상건축물의 구조가 철근콘크리트조 또는 피·씨(P.C)조인 경우에는 매 제곱미터당 1,350원 이하
마. 대상건축물의 구조가 석조인 경우에는 매 제곱미터당 1,450원 이하

바. 대상건축물의 구조가 철골철근콘크리트조 또는 철골조인 경우에는 매 제곱미터당 1,550원 이하

2. 대상건축물의 위반사항이 면적에 관계되지 않는 위반인 경우에는 건축물 1 동당 5 만원 이하

제4 조 (건축사의 업무보수액 산정기준) 건축사의 업무보수액은 다음 각호의 기준에 따라 산정한다.

1. 제3 조의 규정에 의한 보수기준액에 설계도서 및 현장조사서를 작성하는 당해 면적을 곱하여 산출한 금액으로 한다.

2. 제1 호의 규정에 의하여 산출한 금액이 4 만원 이하인 경우에는 4 만원으로 한다.

3. 무허가건축물 및 위법시공건축물로서 면적에 관계되는 위반사항과 면적에 관계되지 아니하는 위반사항이 중복되는 경우에는 그 중 가장 많은 금액으로 한다.

부 칙

① (시행일) 이 기준은 고시한 날로부터 시행하며, 1985년 6월30일까지 그 효력을 가진다.

② (고시의 폐지) 건설부고시 제122호(82. 4. 8) 특정건축물정리에 관한 건축사의업무보수기준은 이를 폐지한다.

국토이용계획입안 기준에 관한 규칙

건설부령제368호

국토이용계획입안기준에 관한 규칙을 다음과 같이 공포 한다.

제 1 조 (목 적) 이 규칙은 국토이용관리법시행령 (이하 “령”이라 한다) 제 4 조제 1 항의 규정에 의하여 국토이용계획의 입안에 관하여 필요한 기준을 정함으로써 국토이용계획을 합리적으로 수립함을 목적으로 한다.

제 2 조 (도시지역) ① 도시지역의 지정은 도시계획에 의하여 당해지역의 건설·정비·개량 등을 시행하고 있거나 시행할 필요가 있는 지역과 산업기지개발등 국가정책상 새로운 도시계획 구역으로 지정할 필요가 있는 지역을 그 대상으로 한다.

② 도시지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 다음 각호의 1의 기준에 따른다. 다만, 산업기지개발등 국가정책상 새로운 도시계획구역으로 지정할 필요가 있는 지역의 경우는 그러하지 아니하다.

1. 반경 1킬로미터 이내의 지역에 상주인구 1만인이 상일 것.
2. 반경 1킬로미터 이내의 지역에 상주인구 5천인이상이며, 취업인구의 30퍼센트 이상이 제 2 차산업 및 제 3 차산업에 종사할 것.
3. 반경 1킬로미터 이내의 지역에 상주인구 3천인이상이며, 인접지역에 있어서의 산업시설·공공시설등의 설치와 관광자원·지하자원 등의 개발로 인한 인구 집중으로 5년 이내에 제 1 호 또는 제 2 호에 해당될 것이 예상될 것.

제 3 조 (취락지역) ① 취락지역의 지정은 도시지역 외의 지역중 상주인구 250인 이상 또는 가구수 50호 이상인 지역으로서 주민의 집단적 생활근거지로 이용되고 있거나 이용될 지역과, 농지 및 초지의 조성 또는 수산을 목적으로 한 공유수면매립지역으로서 그 지역에 상주인구 150인 이상 또는 가구수 30호 이상이 집단적으로 이주하는 지역을 그 대상으로 한다.

② 취락지역의 지정에 관한 국토이용 계획의 입안은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 취락지역의 면적산정은 가구당 기준면적을 1천제곱미터 이하로 하되, 학교·산업시설 등에 필요한 대지의 면적은 취락지역의 면적산정에 있어 따로 산정할 것.
2. 취락지역 중 녹지지구를 제외한 지역에는 농지가 전체면적의 20퍼센트(절대농지의 경우는 5 퍼센트) 이상 포함되지 아니할 것.

제 4 조 (경지지역) ① 경지지역의 지정은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 그 대상으로 한다.

1. 논·밭등의 농경지로 이용되고 있거나 이용 될 지역
2. 과수원·뽕나무밭·차재배지·화초·꽃나무 등 여러해살이 식물재배지로 이용되거나 이용될 지역
3. 초지 및 사료작물의 재배지로 이용되고 있는 지역

② 경지지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 영 제12조의 규정에 의하여 건설부장관이 조제한 토지이용현황도상에 표시된 이용구분에 따르되, 제 1 항 각호의 1의 해당지역별 내용을 그 기준으로 한다.

제 5 조 (산림보전지역) ① 산림보전지역의 지정은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 그 대상으로 한다.

1. 재해 및 환경오염의 방지에 필요한 임지
2. 주거지 및 농경지에 대한 바닷바람의 피해를 방지하기 위한 해안의 임지
3. 동식물의 서식 및 조류의 보호를 위한 임지
4. 붕괴지·나지·황폐지등으로서 산사태 또는 토양 유실의 방지를 위하여 산림의 보존이 필요한 지역
5. 도시지역에 인접한 녹지등으로서 풍치·보건 위생·방풍·대기오염 방지등을 위하여 필요한 지역

② 산림보전지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 영 제12조의 규정에 의하여 건설부장관이 조제한 토지이용현황도상에 표시된 이용 구분에 따르되, 제 1 항 각호의 1의 해당지역별 내용을 그 기준으로 한다. 이 경우 대상지역안의 토지로서 10만제곱미터 미만에 해당되는 토지는 임야등이 아닌 경우라도 산림보전 지역으로 할 수 있다.

제 6 조 (공업지역) ① 공업지역의 지정은 공업과 주요산업시설 등의 입지에 필요한 지역을 그 대상으로 한다.

② 공업지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 다음 각호의 기준에 따른다.

1. 공업지역의 면적은 10만제곱미터 이상일 것.
2. 동력·공업용수·진입도로 등의 지원시설의 설치가 가능하고 인력의 확보가 용이할 것.
3. 공업지역에는 농지가 전체면적의 20퍼센트(절대농지의 경우는 5 퍼센트) 이상 포함되지 아니할 것. 다만, 국토이용관리법 제13조의 3 제 1 항의 규정에 의하여 국토이용계획의 내용과 유사한 토지이용에 관한 지역·지구·구획을 다른 법령에 의하여 획정 또는 설치하기 위한 공업지역의 지정의 경우에는 그러하지 아니하다.

제 7 조 (자연환경보전지역) ① 자연환경보전지역의 지정은 다음 각호의 1에 해당하는 지역을 그 대상으로 한다.

1. 산악·구릉·고원·화산등으로서 자연경관이 빼어난 지역
2. 하천·호수·폭포·댐이 있거나 해안지역 등으로서 자연경관이 빼어난 지역
3. 모래언덕·동굴·섬등이 있는 곳으로서 자연경관이 빼어난 지역
4. 인공호수 및 자연호수의 수원을 보호하기 위한 지역
5. 동식물의 유적발굴지역으로서 학술적 가치가 큰 지역

- 6. 희귀동물의 서식 또는 천연림지역으로서 특히 보존의 가치가 있는 지역
- 7. 고산성 또는 아고산성 식물의 자연생장지역 등 자연생태계 연구에 필요한 지역
- 8. 고분·문화재등의 보존에 필요한 지역

② 자연환경보전지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 다음 각호의 기준에 따른다.

- 1. 제 1 항제 1 호 내지 제 3 호에 해당하는 지역의 경우에는 보존에 필요한 최소한의 범위안에서 능선등의 지형을 따라 구획할 것.
- 2. 제 1 항제 4 호 내지 제 8 호에 해당하는 지역의 경우에는 당해지역과 함께 보존할 필요가 있는 지역을 포함하되 제 1 호의 기준에 준하여 구획할 것.

제8조 (관광휴양지역) ① 관광휴양지역의 지정은 다음 각호의 1 에 해당하는 지역을 그 대상으로 한다.

- 1. 관광휴양시설을 집단화하여 관광휴양지역으로 개발함에 적합한 해변·하천·온천지·산악 또는 약수터이거나 해수욕장 등으로 개발함이 필요한 지역
- 2. 관광사업법에 의한 관광객이용 시설업 중 골프장업과 종합휴양업을 위한 시설의 설치가 필요한 지역

② 관광휴양지역의 지정에 관한 국토이용계획의 입안은 다음 각호의 기준에 따른다.

- 1. 제 1 항제 1 호에 해당하는 지역의 경우에는 개발에 필요한 최소한의 면적으로 구획할 것.
- 2. 제 1 항제 2 호에 해당하는 지역의 경우에는 관광사업법의 규정에 의한 골프장업 및 종합휴양업을 위한 시설의 사업계획 승인에 관한 기준에 따를 것.

제 9 조 (수산자원보전지역) ① 수산자원보전지역의 지정은 다음 각호의 1 에 해당하는 지역을 그 대상으로 한다.

- 1. 해조류·어패류 등 수산동식물의 주요서식지·산란장으로서 수산자원의 보전을 위하여 필요한 해역·하천 또는 호수
- 2. 기타 수산자원보전에 필요하고 수산동식물이 살기에 적합한 환경의 보전을 위하여 필요한 지역

② 수산자원보전지역의 지정에 관한 국토이용 계획의 입안은 필요한 해역·하천 또는 호수와 그 수질에 영향을 미칠 수 있는 인접된 지역을 포함하되, 능선등의 지형을 따라 구획한다.

제10조 (개발촉진지역) ① 개발촉진지역의 지정은 산림지·잡종지 등 현재의 토지이용도가 낮은 토지를 그 기능과 적성에 따라 다른 목적으로 전용 개발할 필요가 있는 지역을 그 대상으로 한다.

② 개발촉진지역의 지정에 관한 국토이용 계획의 입안은 개발촉진지역의 용도지구별로 다음 각호의 구분에 따라 행하되, 인근지역의 토지이용 및 수질등에 영향을 미치지 아니하는 범위안에서 하여야 한다.

- 1. 농지개발지구: 별표 1 의 토지능력구분 기준에 의한 1 급 내지 6 급지에 해당되는 토지로서 농지로 개발함이 필요한 지구
- 2. 택지개발지구: 토지의 이용도가 상대적으로 낮은 지역으로서 취락형성의 필요성이 있고 또한 취락형

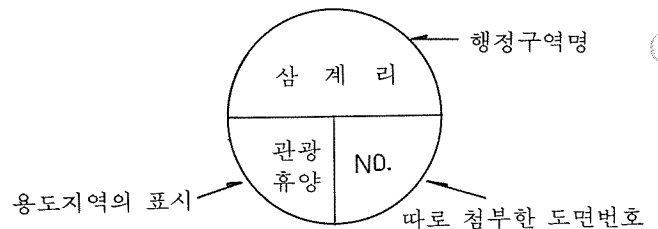
성이 가능한 지구

- 3. 초지개발지구: 별표 1 의 토지능력구분 기준에 의한 1 급 내지 6 급지에 해당되는 토지로서 초지로 개발함이 필요한 지구
- 4. 공업용지구: 공업과 산업시설 등의 입지에 적합한 지구로서 공동이용을 위한 동력·용수·진입도로 등 지원시설의 설치가 가능한 지구
- 5. 채광지구: 광물의 채굴을 위하여 개발이 필요한 지구
- 6. 채석지구: 석재의 채취를 위하여 개발이 필요한 지구
- 7. 채토지구: 토석(석재를 제외한다)의 채취를 위하여 개발이 필요한 지구
- 8. 집단묘지지구: 당해지구의 총면적의 90퍼센트 이상이 임야로서 그 임상이나 토질등으로 보아 산림의 보전보다는 집단묘지로서 개발함이 적합하다고 인정되는 지구
- 9. 시설용지구: 제 1 호 내지 제 8 호의 지구외에 시설용지로 개발하기 위하여 필요한 지구

제11조 (도면작성) 국토이용계획의 입안에 따른 도면의 작성방법은 다음 각호와 같다.

- 1. 도면은 축척 2 만5 천분의 1 이상의 지형도를 사용하여 각 용도지역마다 각각 다른 색깔을 사용하여 표시하고, 필요한 경우에는 그 지역명 또는 지역번호를 더불어 표시한다. 다만, 1 개지역의 면적이 3 만제곱미터 미만으로서 도면상에 그 표시가 불가능할 경우에는 지름 4 밀리미터의 원으로 하여 그 원의 내부에 해당지역의 색깔을 표시한다. 이 경우 표시된 지역옆에 다음 예시와 같이 행정구역명·용도지역명 및 따로 첨부한 도면의 번호를 표기하되, 이에 첨부되는 도면은 축척 5 천분의 1 지형도, 축척 1 천200 분의 1 지적도 또는 축척 6 천분의 1 임야도에 용도지역의 범위를 명시한다.

(예 시)



- 2. 지역의 경계는 검은색 방수묵으로 구획하되, 선의 굵기는 0.3밀리미터 이내로 하여야 한다.
- 3. 용도지역별 색깔은 별표 2 와 같다.

부 칙

- ① (시행일) 이 규칙은 공포후 10일이 경과한 날로 부터 시행한다.
- ② (폐지법령) 건설부령 제242호 토지이용시행 계획입안기준에 관한 규칙은 이를 폐지한다.
- ③ 종전의 국토이용계획에 관한 경과조치) 이 규칙 시행전에 입안된 용도지역지정에 관한 국토이용 계획은 이 규칙에 의하여 입안된 것으로 본다.

[별표 1]

토 지 능 력 구 분 기 준

구 분	자 연 적 인 자			인문적인자		
	지	형	비탈의 분 류	토양분류	교통입지 분 류	인구밀도
1급	평야		1~2	1~2	1~2	1~2
2급	평야, 구릉지		2~3	2~3	2~3	2~3
3급	평야, 구릉지, 완만한 비탈면		3~4	3~4	3~4	3~4
4급	평야, 구릉지, 완만한 비탈면, 낮은 산지		4~5	4~5	4~5	4~5
5급	구릉지, 완만한 비탈면, 산지		5~6	5~6	5~6	5~6
6급	산 지		6~7	6~7	6~7	6~7
7급	산 지		7~8	7~8	7~8	7~8
8급	높은산지		8	8	8	8

비고: 윗 표에서 비탈·토양·교통·입지 및 인구밀도의 분류급수는 다음의 기준에 의하여 결정되며, 자연적인자 종합급수와 인문적인자 종합급수를 합산하여 2로 나누어 그중 높은 등급을 토지능력 구분으로 한다.

(가) 경사분류

분 류	경 사 도
1 급	0 도~4 도
2 급	5 도~9 도
3 급	10도~14도
4 급	15도~19도
5 급	20도~24도
6 급	25도~29도
7 급	30도~34도
8 급	35도~이상

2. 윗 표에서 자연적인자 및 인문적인자로서의 급수별 분류는 다음과 같다.

(나) 토 양 분 류

토양등급	토 성	토양반응(P. H)	토양심도(cm)	침 식	석 력 함 량
1 급	양 토	6.6~7.3	150이상	무	0~3%
2 급	치(식)양토	7.4~7.8 6.1~6.5	150이상	"	0~3%
3 급	사 양 토	7.4~7.8 6.1~6.5	100~150	표토 0~25%	3~15%
4 급	사질토(식)양토	7.9~8.4 5.6~6.0	100~150	표토 0~25%	3~15%
5 급	미사질치(식)양토	7.9~8.4 5.6~6.0	50~100	표토25~75%	15~50%
6 급	미사질양토	8.5~9.0 5.1~5.5	50~100	표토25~75%	15~50%
7 급	양질사토	8.5~9.0 5.1~5.5	25~50	심토 0~25%	50~90%
8 급	사토, 치(식)토 미 사 토	9.0 이상 5.0 이하	20 이하	심토25~75%	90% 이상

(다) 교통입지분류

분 류		경 제 적 거 리 지 수
1	급	20 이하
2	급	21~40
3	급	41~60
4	급	61~80
5	급	81~100
6	급	101~120
7	급	121~140
8	급	141 이상

비고 : 경제적거리지수는 해당지역의 운반비용과 시장과의 거리를 곱한 후 이를 기준속도·기준적재량 및 조사 지역의 최저운반율을 서로 곱한 값으로 나누어 산출한다.

(라) 인 구 밀 도

분 류		1 천제곱키로미터당인구
1	급	501인 이상
2	급	401~500인
3	급	301~400인
4	급	201~300인
5	급	101~200인
6	급	51~100인
7	급	1~50 인
8	급	0

◇ 제정이유










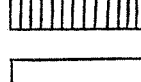

국토이용관리법 시행령 제 4 조제 1 항의 규정에 의하여 건설부장관이 입안하는 용도지역의 지정에 관한 국토이용 계획의 기준을 정하려는 것임.

◇ 주요골자

- 가. 각 용도지역의 지정대상의 범위등과 이의 지정에 관한 입안기준을 정함(제 2 조 내지 제 10 조 및 별표 1).
- 나. 국토이용계획업안에 따른 도면작성 방법을 정함(제 11 조 및 별표 2). <건설부 제공>

[별표 2]

국토이용계획도상의 용도지역별 채색기준

용 도 지 역	채 색 기 준
도 시 지 역	 빨 강 색
경 지 지 역	 노 랑 색
취 락 지 역	 바 탕 : 노 랑 색 선 : 빨 강 색
산 림 보 전 지 역	 초 록 색
공 업 지 역	 보 라 색
자 연 환 경 보 전 지 역	 바 탕 : 흰 색 선 : 초 록 색
관 광 휴 양 지	 하 늘 색
수 산 자 원 보 전 지 역	 바 탕 : 흰 색 선 : 청 색
개 발 촉 진 지 역	 바 탕 : 초 록 색 선 : 검 정 색
유 보 지 역	 무 색
계 획 구 역 의 경 계	 점 및 선 : 검은색

I. 분뇨종말처리시설 설치에 관한 타당성 조사서 포함 항목고시(84. 4. 19)

환경청고시제84-6호

오물청소법시행규칙 제15조제 5 항 및 제17조 제 5 항의 규정에 의한 분뇨 및 쓰레기 종말처리시설 설치에 관한 타당성 조사서에 포함되어야 할 항목을 다음과 같이 고시 한다.

1. 일반사항

- 가. 기온 및 강우량(과거 5 년간)
- 나. 지 형
- 다. 토지 이용
- 라. 인구동태 및 연령별 구성(10년후 전망포함)
- 마. 지역 재정규모 및 구성

2. 지역의 분뇨처리 특성

- 가. 분뇨의 질적 특성
- 나. 분뇨(정화조오니 포함)의 배출수거 및 처리량(10 년후 전망포함)

- 다. 수세화 인구 및 전망(10년 후)
- 라. 사업실시 체제
- 3. 분뇨 처리체계
 - 가. 전체처리 체계계획
 - 나. 연차계획
 - 다. 부분처리 체계의 기본공정
- 4. 기존 처리시설에 관한 사항
 - 가. 규모 및 처리방식
 - 나. 위치 및 유지관리 상황등의 관계
- 5. 설치장소에 관한 사항
 - 가. 위치, 면적, 지목, 지역구분 등
 - 나. 입지여건(회석수 확보, 방류선, 동력 인입관계등)
 - 다. 주거지역과의 관계
 - 라. 도시계획 및 장래 증설계획과의 관계

