

9. 建築物臺帳의登錄 및 管理등에 關한 規則 制定

資料提供：建設部

건축물대장의 주요내용

- 가. 건축물대장은 건축물의 구분소유가 가능한지 여부에 따라 집합건축물대장과 일반건축물대장으로 분류됨
- 나. 건축물대장에는 1동단위로 등록번호·소재지·명칭등 일반적인 사항과 소유자의 성명·주소등 소유권에 관한 사항, 배치도·각종 평면도등 현황도면을 포함한 건축물의 현황에 관한 사항을 등록함
- 다. 건축물대장은 시장·군수·구청장이 사용검사(준공검사)를 한 후 작성하고 사용검사대상이 아닌 건축물의 대장은 준공후 건축주 또는 소유자의 신청에 의하여 작성하게 됨
- 라. 기존건축물에 대하여 이미 작성·관리되고 있는 건축물관리대장등 유사대장은 통합 건축물대장으로 10년 이내에 정비할 계획이며 그 대상은 700만동 정도로 추산되고 있음
- 마. 이 제정안은 앞으로 5월 중에 확정, 6. 1부터 시행할 예정이다.

1. 제정배경

개정 건축법('91. 5. 31 법률 제4,381호) 제29조의 규정에 의하여 건축물의 소유·이용상태를 확인하고 건축정책의 기초자료로 활용하기 위한 건축물대장의 서식·등록절차·관리등 대장운영상 필요한 사항을 정한 것임.

2. 제정방향

건축물의 현황·소유권등을 등록하기 위하여 중복작성·관리되고 있는 현행 건축물관리대장·집합건물의 가옥대장등 유사공부를 건축물대장으로 통합하여 일원화 시킬 수 있는

서식으로 제정함으로써 국민편의를 도모하고 건축물등록공부의 신뢰성을 제고함.

통합대상공부

- 건축물관리대장
 - 내무부 행정지시('79)로 시·군 건축부서에서 작성·관리
 - 건축물의 간략한 현황 및 소유권등 기재
 - 건축물대장으로의 통합에 내무부 기 동의('90. 3)
- 집합건물의 가옥대장
 - 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률('84)에서 작성 의무화
 - 구체적 사항을 정하는 규정이 없어 미 시행 상태
- 건축물부설 주차장대장
 - 시·군 자체 작성·관리('86)
 - 건축물부설주차장의 현황을 중점적으로 기재
- 건축물대장
 - 기존 건축법에 의거 건축허가시 작성·관리
 - 건축허가 사항을 중점 기재, 소유권현황은 기재안 없음
 - * '91. 5 건축법 전면개정시 건축물의 사실관계 및 소유권 현황등을 등록할 수 있는 통합 대장으로 전환됨

기존대장의 문제점

- 각 대장의 근거법규·지침상 작성절차·서식등이 상이하어 유사·관련공부를 중복 작성함으로써 행정력 낭비 및 혼란 초래
- 관련대장의 기재내용 부실로 인하여 등기·매매·음자담보·무주택증명등 각종 관련제도상 징구하는 건축물에 관한 증명의 실효성 확보 곤란

- 건축물의 용도관리등의 적정성 유지 애로

3. 추진경위

- 집합건물법에 의한 가옥대장 소관문제로 관계부처간 협의('86. 2~'86. 5)
 - 집합건물법상 대장 기재사항등은 내무부령으로 정하도록 규정
 - 관계부처간 이견으로 소관문제 미해결
- 건축물관련공부에 관한 감사원 처분요구('86. 12)
 - 건축물관련 각종대장을 통합·일원화할 수 있도록 양식 및 등재요령등 법제화(건설부)
 - 기존건축물의 대장을 통합대장으로 연차별 정비추진(건설부)
 - 통합 건축물대장의 작성을 위한 인력 및 예산지원(내무부)
- 당부 방침결정('87. 2)
 - 당부 제도개선 과제로 선정하여 건축물대장 통합·일원화 추진 결정
- 통합건축물대장의 근거로 건설부령 제정 추진('89. 12~'90. 3)
 - 법률상 근거가 필요하다는 법원행정처 의견으로 추진유보
- 건축법 전면개정('91. 5)
 - 건축물대장의 작성 시점·성격 및 용도등 개정

〈현행〉

〈개정〉

허가시 작성

· 준공시 작성

〈신설〉

⇒

· 건축물의 소유·이용상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위하여 작성

4. 주요 제정내용

- 건축물대장의 분류
 - 일반건축물대장 : 구분소유가 되지 않는 일반적인 건축물을 대상으로 작성
 - 집합건축물대장 : 1동의 건축물이 구조상·이용상 독립적인 수개 부분으로 구분소유되는 건축물(공동주택, 상가 등)을 대상으로 작성
- 건축물대장의 등록사항
 - 등록번호·소재지·명칭등 일반적인 사항

- 소유자의 성명·주소등 소유권에 관한 사항
- 건축물의 연면적·층수·구조 및 용도등 건축물의 현황에 관한 사항(배치도, 각종 평면도등 현황도면 포함)
- 건축물대장의 작성원칙과 양식
 - 작성단위 : 1도의 건축물
 - 일반건축물대장 : 3부분으로 구분하여 일반사항 및 소유자, 부대설비 및 변동사항, 건축물현황도면등을 각기 기재
 - 집합건축물대장
 - 1동의 표제부 : 일반사항과 건축물현황 및 전유부분 번호 기재
 - 전유부분 : 각 전유부분별로 규모·용도 및 소유권에 관한 현황을 기재하여 1동의 표제부에 편철
- 건축물대장의 등록절차
 - 사용검사 대상 : 사용검사 신청시 건축사가 작성한 현황도면을 첨부토록 하고 사용검사시 사실확인 후 대장 등록
 - 기타의 경우 : 건축사가 작성한 현황도면 및 관계서류를 첨부하여 등록신청하면 현지확인 후 대장등록
 - *일선관서의 업무폭주로 건별 현지확인이 곤란할 경우 건축사의 확인서로 대체 가능
- 건축물대장의 개제(기존 관련대장의 정비)
 - 시장·군수·구청장은 시행후 10년 이내에 건축물관리대장등 기존 관련공부를 통합건축물대장으로 정비(개제)토록 규정
 - * 개제 추진계획 및 실적을 건설부장관에게 보고
 - * 소유자의 개제신청시 우선 개제
- 건축물대장의 작성요령 및 세부운영기준
 - 작성요령 : 건축물대장 작성의 통일성을 기하기 위하여 건설부장관이 제정·시달
 - 세부운영기준 : 규칙외에 세부적인 사항은 시장·군수·구청장이 기준을 정하여 운영
- 기타사항
 - 대장의 전환(일반→집합), 변경(증·개축 등), 정정(오류사항), 폐쇄(철거등)등에 관한 절차등을 규정
 - 건축물대장의 사본발급 방법과 그 수수료등을 규정

건축물관련공부의 연혁 및 현황

연 혁

- 1906년 : 군수(부윤)가 가옥증명부(가옥대장) 작성·비치(대한제국 칙령 제65호)
- 1919년 : 가옥증명부를 가옥세 부과자료로 활용
- 1968년 : 전 가옥을 대상으로 가옥세대장 등재(내무부 행정지시 예규 제176호)
 - * 동 대장을 구 가옥대장 용도로 병용
- 1975년 : 건축물대장 신설(건축법 개정 '75. 12. 31 법률 제2,852호)
 - * 건축물 사후관리를 위하여 건축허가사항 기재
- 1976년 : 가옥세대장을 건축물과 세대장으로 전환(지방세법 개정)
 - * 등록성격의 대장은 법적근거 상실
- 1979년 : 과세대장을 근거로 건축물관리대장 조제(내무부, 시·도지사 간담회시 지시)
 - * 과세대장은 과세에만 적용하고 건축물관리대장은 소유권증명에 활용하도록 함
- 1983년 : 건축물관리대장 소관부서 지정(내무부 행정지시)
 - * 과세대장은 세정부서에서 관리하고 건축물관리대장은 건축부서에서 관리토록 이관
- 1984년 : 집합건물의 가옥대장 작성근거 마련(집합건물의 소유 및 관리등에 관한 법률 제'84. 4. 10 법률 제3,725호 의원입법)
 - * 시장·군수에게 집합건물의 가옥대장과 도면등 비치의무 부여
 - * 등록사항은 내무부령에 위임
 - * 기존대장은 1년 이내에 동법상의 가옥대장으로 개제

종류 및 용도

명 칭	주관부처	근 거	용 도
건축물관리대장 (구 가옥대장)	내무부 (1906)	없음 *시·군 자체작성	· 부동산등기의 기초자료 · 각종 인·허가시 건물현황 확인 · 매매·유자담보·무주택증명등
가 옥 대 장	법무부 (1984)	집합건물의 소유및 관리에관한법률 제 53조	· 집합건물의 구분등기 (공동주택, 상가 등)
건축물부설 주차장 관리대장	건설부 (1986)	없음 *시·군 자체작성	· 건축물부설 주차장 관리
건 축 물 대 장	건설부 (1975)	건축법 제5조(개정 건축법 제29조, '92. 6 시행)	· 건축허가 후 건축물의 사후관리 (건축법 전면개정으로 건축물의 사실관계 및 소유권 현황등을 확인 하는 용도로 전환)

관리실태

명 칭	관 리 실 태
건 축 물 관 리 대 장	· 모든 적법건축물 대상으로 작성·관리 · 통합된 양식·작성지침등이 없어 기재내용이 시·군별로 크게 상이(11-36항목) · 작성율·정확도등이 타대장에 비해 양호함
가 옥 대 장	· 집합건물법('84 제정, 의원입법)에 따라 대장의 양식·작성절차 등을 규정하여야 할 내무부령 미제정 상태 · 시·군별로 건축물관리대장으로써 가옥대장을 갈음하거나 별도 입의서식을 활용함
건축물부설주차장 관 리 대 장	· 부설주차장이 설치된 모든 건축물대상으로 작성·관리 · 주차장 설치목적·명칭·소유자·주차대수등 29개 항목 기재
건 축 물 대 장	· 건축허가시 작성함으로써 허가사항의 사후관리 용도외에는 사 용될 수 없음 · 설계자·시공·건폐율등 53개 항목 기재 · 작성율·정확도등이 미흡한 상태임