건축법 등 위반건축물(불법건축물) -
건축물에 대한 이해 -
건축물의 개념 -
건축물이란?



법제처

찾기쉬운 생활법령정보

이 정보는 2025년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령정보는 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령정보'에서 제공하는 생활법령정보는 누구에게나 개방되어 있으며, 영리목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보(https://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령정보' 에서 제공하는 생활법령정보 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령정보에서 제공하는 자료를 위조·변조하거나 생활법령정보에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

1.건축물에 대한 이해

1.1.건축물의 개념

1.1.1. 건축물이란?

건축물이란

건축물의 정의

건축물이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물(예. 담장·대문 등), 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고 등을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제2호).

이 경우 토지에 "정착"한다는 의미는 대지의 범위가 확정되어 건축(설치)된 시설물 등이 사실상 이동이 불가능하거나, 이동이 가능하다 할지라도 이동의 실익이 없어 상당기간 현저한 이동이 추정되지 않는 경우까지 확대할 수 있습니다(출처: 「건축행정 길라잡이」, 국토교통부, 2013년, 21면).

건축물의 주요 구조

구조부재(構造部材) : 건축물의 기초·벽·기둥·바닥판·지붕틀·토대(土臺)·사재(斜材 : 가새·버팀대·귀잡이나 그 밖에 이와 유사한 것)·가로재(보·도리나 그 밖에 이와 유사한 것) 등으로 건축물에 작용하는 설계하중에 대하여 그 건축물을 안전하게 지지하는 기능을 가지는 건축물의 구조내력상 주요한 부분(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」제2조제1호)

벽: 두께에 직각으로 측정한 수평치수가 그 두께의 3배를 넘는 수직부재(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」제2조제5호)

기둥: 높이가 최소단면치수의 3배 혹은 그 이상이고 주로 축방향의 압축하중을 지지하는 데에 쓰이는 부재(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」제2조제6호)

구별개념(건축물이 아닌 것)

부속구조물 및 「건축법」 제83조의 공작물

부속구조물: 건축물의 안전·기능·환경 등을 향상시키기 위하여 건축물에 추가적으로 설치하는 급기(給氣) 및 배기(排氣)를 위한 건축 구조물의 개구부(開口部)인 환기구(「건축법」 제2조제21호 및 「건축법 시행령」 제2조제19호)

「건축법」 제83조의 공작물: 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하대피호와 다음의 어느 하나에 해당하는 것(「건축법」 제83조제1항 및 「건축법 시행령」 제118조제1항)

√ 높이 6미터를 넘는 굴뚝

√ 높이 4미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 첨탑, 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장·바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호

√ 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함)으로서 외벽이 없는 것 등

√ 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함), 유희시설과 그 밖에 이와 비슷한 것

√ 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것

√ 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것

따라서 부속구조물, 「건축법」 제83조의 공작물은 건축물과 별도로 축조되는 경우에는 원칙적으로 건축물에 해당하지 않지만, 건축물에 딸린 시설물로 축조되는 경우에는 건축물에 해당하게 됩니다(「건축법」 제2조제1항제2호 및 대법원 2014. 7. 24. 선고, 2013도13062 판결).

※ 대지를 조성하기 위한 옹벽(「건축법」 제83조의 '공작물')이 건축물인지 여부(소극)

대법원은 「건축법」 제83조의 옹벽 등 공작물의 경우 " '대지를 조성하기 위한 옹벽'이 법 제2조 제1항 제2호에서 규정한 건축물과 함께 축조되는 경우에는 별도로 법 제83조에 따른 신고를 할 필요가 없지만, 건축물과 무관하게 미리 축조되거나 건축물이 건축된 이후 별도로 축조되는 경우에는 건축물의 허가 또는 신고와는 따로 신고를 하여야 한다고 해석되는데, '대지를 조성하기 위한 옹벽'은 법 제83조 제1항에 따라 신고대상이 되는 공작물에 해당할 뿐 법 제23조 제1항에서 규정된 건축물, 즉 법 제11조 제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조 제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 법 제2조 제1항 제2호의 건축물에 해당하지는 아니한다."고 판시하였습니다(대법원 2014. 7. 24. 선고, 2013도13062 판결).

「건축법」 등 위반건축물의 예시

그림으로 보는 위반건축물

건축허가나 건축신고 없이 증축을 한 경우

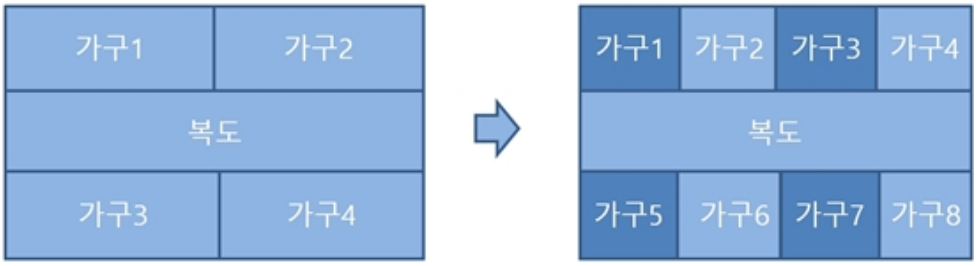


<베란다 무단증축>



<컨테이너 무단증축>

허가나 신고 없이 대수선을 한 경우



<무단으로 경계벽을 증설하여 가구 수 증가>

허가나 신고 없이 용도변경을 한 경우



<근린생활시설을 주거용으로 용도변경>



<고시원 호실 내에 취사도구 설치>

그 밖의 허가나 신고 없이 한 경우



<공작물 신고 없이 높이 2미터 넘는 담장 축조>



<일조 등 확보를 위한 높이 제한 위반 증축>



<조경 의무 면적 훼손>

<출처: [위반건축물 예방사례집], 광주광역시, 2020년>

※ 본 콘텐츠에서는 「건축법」 등 위반건축물 중 주요 위반건축물의 사례에 한정하여 법령 정보를 제공합니다.