

문서번호	교통지도과-3669
결재일자	2015.2.10.
공개여부	대시민공개

주차관리담당	교통지도과장	안전건설교통국장			
이철암	나선희	02/10 곽병한			
협 조					

주차장법 위반 건축물 관리계획

2015. 2.

안전건설교통국
교통지도과

주차장법 위반 건축물 관리 계획

「주차장법」 제19조의4 제4항을 위반한 건축물에 대하여 「건축법」 제79조 제4항을 적용, 건축물관리대장에 위반건축물임을 표기하여 왔으나 법제처 등 관계기관 질의회신 자료, 고문변호사 자문의뢰 결과 등을 검토한 바, ‘위반 건축물 표기’는 주차장법을 넓게 적용한 것으로 판단되어 이를 변경·관리하고자 함.

1. 「주차장법」 위반건축물 관리 방법 검토 배경

- 주차장법 위반으로 건축물관리대장에 위반건축물로 표기된 주상복합건축물 거주 주민들이 재산권행사에 피해를 받고 있다하여 건축물관리대장에 기재된 위반 건축물 표기를 삭제해 달라는 민원(2015.1.8.)과 관련 재검토.

2. 관련법령

- 1) 주차장법 제19조의4(부설주차장의 용도변경 금지)
- 2) 건축법 제79조(위반건축물에 대한 조치 등)

3. 고문변호사 법률자문 결과

1) 서규영 변호사(정부법무공단)

- 건축법 제79조 제1항이 규정한 ‘이 법’에 주차장법이 포함된다고 볼 수 없고, 따라서 주차장법 제19조의4 제1항 또는 제2항의 위반이 있다고 하더라도 그것만으로 바로 건축법 제79조 제4항이 적용된다고 볼 수 없음.

그러므로 주차장법 제19조의 제1항 또는 제2항을 위반하였더라도 그것을 근거로 건축물대장에 주차장법 위반내용(위반건축물 표기)을 기재할 수 없음.(붙임1 참조)

2) 양태훈 변호사(법무법인 해마루)

- 「주차장법」 제19조의4 제4항은 「주차장법」 위반 건축물에 대해 「건축법」 제79조 제2항의 제재적 행정처분을 부과하기 위해 같은 조 제1항 소정 「건축법」 위반 건축물로 의제하고 있음. 제재적 행정처분과 같은 실효성 확보를 위한 수단의 근거 법령은 그 침익적 성격으로 인해 엄격하게 해석해야 함. 따라서 「건축법」 제79조 제1항 소정 「건축법」 위반 건축물에 대한 의제는 같은 조 제2항 적용을 위한 것으로 한정해야 하며, 같은 조 제4항까지 적용할 수 있다고 보는 것은 문헌상 의미를 넘어서는 해석으로 볼 여지가 큼.

3) 조동환 변호사(법무법인 동안)

- 「주차장법」 제19조의4 제1항 및 제2항을 위반하여 부설주차장을 다른 용도로 사용하거나 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 아니하는 경우에는 해당 시설물을 「건축법」 제79조 제1항에 따른 위반 건축물로 보아 같은 조 제2항 본문을 적용한다 할 것이므로, 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있을 뿐인 것이지, 나아가 「건축법」 제79조 제4항까지 적용할 수는 없는 것으로 사료됨.(붙임2 참조)

4. 타 기관 질의회신 내용

1) 법제처 질의회신 내용

- 「건축법」 제79조 제1항에서 규정하는 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에 「주차장법」 위반이 포함되는지? [2014.9.30, 충청북도 제천시]

[질의요지]

· 「건축법」 제79조 제1항에서는 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나

건축주 등에게 공사의 중지 등 시정명령을 명할 수 있다고 규정하고 있는바, “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에 같은 법 제12조제1항에 따른 관계 법령인 「주차장법」 제19조 위반이 포함되는지?

[답변내용]

· 「건축법」 제79조 제1항의 “이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분의 위반”에는 같은 법 제12조 제1항에 따른 관계 법령인 「주차장법」 제19조 위반은 포함되지 않는다고 할 것임(붙임3 참조)

2) 국토교통부 질의회신 내용

[질의내용]

· 상가용 집합건축물의 A점포 소유자가 용도변경 허가를 받아 공사를 진행 중에 B점포 소유자가 집합건축물의 주차장 일부를 무단으로 용도변경한 행위에 대하여 시정지시를 하였으나 시정조치가 되지 않은 상태인 경우, A점포 소유자가 신청한 용도변경에 대하여 사용승인을 할 수 있는지 여부.(2011.12.27.)

[답변내용]

· 부설주차장의 불법용도 변경에 따른 행위제한에 대하여는 건축법령에서 정하고 있지 않음에 따라 주차장법 위반여부 등을 검토하여 해당 건축허가권자가 판단할 사항으로 사료됨. (붙임4 참조)

3) 서울특별시 질의회신 내용

- 중구청 교통지도과 주차장법령에 관한 질의에 서울시(주차계획담당관)회신 (2009. 7. 28)

[질의내용]

· 주차장법 제19조의4 제4항 규정에 의하여 부설주차장을 다른 용도로 사용

하거나 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 아니하는 경우에는 당해 시설물을 건축법 제79조제1항의 규정에 의한 위반건축물로 보아 건축물대장에 위반 건축물로 기재할 수 있는지 여부.

[회시내용]

· 부설주차장의 용도변경으로 주차장법 제19조의4 제4항에 의해 위반건축물로 볼 수 있는 경우에는 건축법 제79조 제2항에 따라 영업이나 그 밖에 행위를 허가하지 아니하도록 요청할 수 있으나, 건축법 제79조 제4항에 의한 위반 건축물 표시 및 건축물대장에 위반내용 기재 등의 관한 사항은 적용하기 어려울 것으로 판단 됨.(붙임5 참조)

5. 질의회신, 관련법령 및 고문변호사 자문 결과 검토

1) 검토결과

- 주차장법 제19조의4 제4항은 같은 조 「제1항 및 제2항을 위반하여 부설주차장을 다른 용도로 사용하거나 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 아니하는 경우에는 시설물을 건축법 제79조 제1항에 따른 건축물로 보아 같은 조 제2항의 본문을 적용 한다」 라고 하고 있어 위반건축물 표기 근거 법률인 건축법 제79조 제4항을 적용하기 어려울 것으로 판단됨

6. 주차장법 위반에 따른 위반 건축물표기 현황

년도별	계	2014년	2013년	2012년 이전
건 수	12	4	2	6

7. 주차장법 위반 건축물 관리 계획

1) 현재 관리 실태

- 「주차장법」 제19조의4를 위반한 경우 「건축법」 제79조 제4항 규정에 따라

건축물대장에 위반 내용을 기재하여 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 아니하도록 요청하여 왔음

2) 향후 관리 방법

- 「주차장법」 제19조의4를 위반한 경우 「건축법」 제79조 제4항을 적용, 건축물대장에 위반건축물 표기를 하던 것을 변경하여 건축물대장에 표기하지 않고 「주차장법 위반 건축물관리대장」(별첨 서식)을 별도로 만들어 관리하여 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여 다른 법령에 따른 영업이나 그밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 할 수 없도록 조치.

8. 행정사항

1) 주차장법 위반에 따른 위반건축물 표기 해제

- 「주차장법」을 위반하여 건축물대장에 위법건축물로 표기된 모든 건축물대장에 위반건축물 표기 삭제를 해당부서에 의뢰

2) 주차장법 위반에 따른 위반건축물은 관리대장을 마련·작성 관리

- 위반건축물 적발 시 해당건축물의 주차장법 위반사항을 관리대장에 등재하고,
- 관련부서에 통보하여 시정명령을 이행하지 않은 건축물에 대한 허가·면허·인가·등록·지정 시 특별 관리하도록 조치.
- 시정명령 이행 시 관리대장에 기록하고 관련부서에 통보.

주차장법 위반 건축물 관리대장

구분	주 민 등록번호	건축주	전화 번호	위치	위반내용	이행강제금 부과금액			최초시 정명령일	비고
						부과일자	부과금액	납부여부		