

"불법 건축물 양성화 적기...선의의 피해자 구제해야"[인터뷰]

등록 2025.09.11 06:00:00 | 수정 2025.09.11 10:39:30



[서울=뉴스시스] 최진석 기자 = 김현오 인터월드 엔지니어링 건축사사무소 대표가 10일 서울 중구 코트야드 메리어트 서울 남대문에서 뉴시스와 인터뷰를 하고 있다. myjs@newsis.com

"불법 건축물 양성화가 시행되는 줄 몰라 시기를 놓친 경우가 적지 않습니다. 기간이 끝난 뒤 단속에 적발돼 이행강제금을 내며 고통받는 분들이 많아 대대적인 홍보가 필요합니다."

[서울=뉴스시스]정진형 기자 = 정부가 11년 만에 불법 건축물 양성화에 나선다. 생계형 위반 건축물 소유주나, 법 위반 사실을 알지 못한 채 주택을 매입했다가 수년째 이행강제금을 내고 있는 선의의 피해자를 구제할 수 있을지 관심이 쏠린다.

건축업계에서도 이번 조치가 단순한 행정 편의가 아니라, 법적 사각지대에 놓인 서민과 선의의 피해자를 제도적으로 보호하려는 성격이 크다고 본다. 특히 생계형 소규모 주택이나 원상 복구가 사실상 불가능한 건축물은 기존 제도로는 구제받기 어려웠던 만큼, 이번 양성화가 현실적인 해법이 될 수 있다는 평가가 나온다.

김현오 인터월드 엔지니어링 건축사사무소 대표는 10일 뉴시스와의 인터뷰에서 "불법 건축물 양성화는 생계형 소규모 주택이나 원상 복구가 사실상 불가능한 건축물, 그리고 법 위반 사실을 알지 못한 채 피해를 입은 이들을 구제하기 위한 제도"라며 "2014년 이후 11년 만에 추진되는 이번 양성화가 성공적으로 마무리되려면 무엇보다 홍보와 계도가 뒤따라야 한다"고 강조했다.

"편법으로 지어진 주택, 피해는 고스란히 소유주에게"

불법 건축물이란 건축법에서 규정하는 건축허가, 건축신고, 사용승인 등의 기준을 위반해 불법 증축이나 개축을 한 건축물을 의미한다.

과거 급격한 산업화와 도시화로 주거수요가 급증할 때 빠르게 지을 수 있는 빌라(연립·다세대)나 다가구주택의 경우 거주 공간을 늘리기 위한 옥탑 증축이나 베란다 확장 등 불법 개조가 만연했다. 이 경우 단속에 적발되면 위반 사항을 시정할 때까지 이행 강제금이 부과되며, 매매나 전세 계약 시 대출에서도 불이익을 받는다.

김 대표는 "과거 소규모 건설·분양업체들이 고수익을 내기 위해 무단 확장이나 증·개축을 편법적으로 이용한 게 사실"이라며 "예컨대 '같은 평형을 확장했지만 위법이니 좀 더 싸게 팔겠다'는 식으로 매매가 이뤄졌다"고 말했다.

문제는 위반 건축물인 줄 모르다가 단속에 뒤늦게 적발될 경우 집주인은 주택 처분에 어려움을 겪고, 세입자는 전세대출이 막혀 보증금을 회수하기 힘들어지는 피해를 입게 된다는 점이다.



[서울=뉴스시스] 최진석 기자 = 김현오 인터월드 엔지니어링 건축사사무소 대표가 10일 서울 중구 코트야드 메리어트 서울 남대문에서 뉴시스와 인터뷰를 하고 있다. myjs@newsis.com

더욱이 종전까지는 이행강제금이 5회까지 부과됐지만, 2019년 건축법 시행령 개정으로 부과 횟수 상한이 폐지되면서 위반 사항이 시정될 때까지 계속 이행강제금을 내야 해 소유주의 부담이 커졌다.

김 대표는 "면적 대비 싸다고 보고 샀다가 이후 건축물대장을 떼어보면 실사용 면적보다 작게 등재가 돼 있거나, 이후 주차 공간 부족이나 일조권 문제로 분쟁을 겪으면서 뒤늦게 위반 건축물임을 인지하는 경우가 있다"며 "위반 건축물은 대출 심사가 불가능하고, 세입자를 구하려 해도 전세가 힘드니 월세를 낮게 줄 수밖에 없다"고 전했다.

이어 "법 개정 이후에는 이행강제금을 감경은 고사하고 평생 부과하는 시스템이 돼 소규모 주택 소유주에게 굉장히 부담스러운 상황"이라며 "위반 건축물로 확인되면 매매 관련 대출이나 전세대출을 받을 수 없어 재산상 손해를 입을 수밖에 없다"고 했다.

그는 "사실 위법 사항을 원상 복구를 하거나 철거하는 게 간단해보일 수 있다"며 "일부 분양사업자들이 시작부터 불법 증·개축을 전제로 방수나 단열 등 구조설계를 했을 경우 이를 고치는 건 소유자에게 막대한 부담이 된다"고 설명했다.

그러면서 "이전에도 85㎡ 미만 소규모 주거용 건축물에 대해 양성화를 하거나 이행강제금을 감경해주고 대형 건축물을 제외한 것은 서민 주거의 특성을 고려한 것"이라고 부연했다.

"이번이 마지막 기회"...강도 높은 제재 효과

이전에도 여러 차례 양성화 조치가 있었지만 불법 건축물이 양산되는 배경에는 구조적인 문제가 자리하고 있다. 서민주거인 다세대, 다가구 주택을 구제하기 위한 양성화 조치가 또 있을 것이란 기대감에 시장에 불법 건축물이 나오고 거래가 이뤄진다는 것이다.

김 대표는 "이전에도 5차례 이상 양성화 구제가 이뤄지면서 시장에는 '당장 불편하더라도 언젠가는 양성화 시점이 온다'는 기대심리가 있었다"며 "소유자도 다른 집에 비해 위반 건축물이 싸니까 사는 게 사실"이라고 밝혔다.

다만 "이행강제금 영구 부과 등 강도 높은 법 개정 이후에 분양사업자나 불법 건축물 소유주들도 이번이 정말 마지막 기회라는 걸 인지하고 있다"며 "과거에 양성화 비용이 부담돼 이를 안 했던 소유자들도 이제는 안 할 수 없는 시점"이라고 단언했다.

이행강제금 부과 강화, 대출 제한 등 강도 높은 조치가 이뤄진 뒤 불법 건축물 소유자들의 피해가 잇따르자 정치권도 해결책 마련에 나섰다.



[서울=뉴스시스] 최진석 기자 = 김현오 인터월드 엔지니어링 건축사사무소 대표가 10일 서울 중구 코트야드 메리어트 서울 남대문에서 뉴스시스와 인터뷰를 하고 있다. myjs@newsis.com

대통령 직속 국정기획위원회는 지난 7월 위반 건축물 양성화 방안을 신속 추진 과제로 선정했다. 국토교통부도 오는 11월까지 실태조사 연구 용역을 진행한 뒤 종합대책을 마련할 계획이다. 국회에도 '특정 건축물 정리에 관한 특별조치법안'이 계류돼 있다.

"모르고 기회 놓치는 경우 많아...홍보·제도 필요"

불법 건축물 문제를 근본적으로 해결할 제도 개선과 함께 실효성 있는 양성화 시행이 필요하다는 게 업계의 의견이다.

국회 입법조사처의 경우 ▲행정기관의 단속 및 정비 방안 개선 ▲위반 건축주 등의 건축 행위에 대한 책임 강화 ▲준법 인식을 제고할 수 있는 제도적 장치 마련 등을 제안했다.

김 대표는 "양성화를 통해 모든 위반 건축물이 법 테두리 안으로 들어오면 좋겠지만 현실적인 어려움이 있다"며 "2015년에 이 업무를 할 때 봤던 것은 첫 번째가 당장 들어가는 비용이 부담스러운 경우, 두 번째가 양성화가 시행되는 줄 몰랐던 경우다. 심지어는 양성화 기간이 끝난 뒤 이뤄진 단속을 받고 찾아오는 경우도 있었다"고 전했다.

그러면서 "예전에는 차라리 일찍 단속됐더라면 피해가 덜했을 것이라고 억울함을 호소하는 분도 봤다"며 "기왕 이번 양성화 조치가 마지막이 됐으면 하는 바람이 있다면 선의의 피해자를 위한 대대적인 홍보와 계도가 필요하다고 본다"고 했다.

Copyright © NEWSIS.COM, 무단 전재 및 재배포 금지