

정 부 합 동 감 사 결 과

훈계·주의 요구

제 목 주택건설사업 무등록자에게 공동주택 건축허가

기 관 명 울산광역시 ○○군

훈계대상자 울산광역시 ○구 ○○과 지방○○○○○ ○○○
(전 ○○군 ○○과)

내 용

울산광역시 ○구 지방○○○○○ ○○○은 2012. 5. 1.부터 2015. 1. 12.까지
울산광역시 ○○군에서 건축허가 업무를 처리한 실무담당자로 근무하였다.

울산광역시 ○○군(이하 “○○군”이라 한다)에서는 건축주 ○○○가 2014
년 한 해 동안 ○○읍 ○○리 000-0, 000-00, 000-00번지에 [표]와 같이 공동주
택을 각각 건축허가 하였다.

[표] 건축주 ○○○의 2014년 건축허가 현황

접수일자	허가일자	대지위치	건축주	용도	연면적(㎡)	세대수	규모
2014.8.5.	2014.9.23.	○○군 ○○읍 ○○리 000-00	○○○	공동주택 (다세대주택)	658.56	8	지상5층
2014.8.5.	2014.9.23.	○○군 ○○읍 ○○리 000-0	○○○	공동주택 (다세대주택)	658.56	8	지상5층
2014.8.5.	2014.9.30.	○○군 ○○읍 ○○리 000-00	○○○	공동주택 (연립주택)	786.48	8	지상5층

「주택법」 제4조의 규정에 따르면 연간 공동주택 20세대 이상의 주택건설
사업을 시행하려는 자는 주택건설사업자 등록을 하여야 하며, 같은 법 시행령

제14조의 규정에 따르면 주택건설사업의 등록을 하려는 자는 일정한 자본력 및 기술력¹⁾을 모두 갖추도록 되어 있다.

따라서 ○○군에서는 연간 공동주택 20세대 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자에게는 건축허가 시 주택건설사업자로 하여금 시공하도록 조치하여야 한다.

그러나 위 관서에서는 2014. 8. 5. 건축주 ○○○가 신청한 공동주택(다세대주택, 연립주택²⁾)을 건축허가 하면서 각각의 다세대주택 및 연립주택의 호수를 합산하면 연간 24세대가 되어 자본능력과 기술능력을 갖춘 주택건설사업자가 건축하도록 허가하여야 함에도 「주택법」에서 정한 세대수가 넘어가는 공동주택에 대하여 건축허가 접수 시 보완 또는 반려하지 아니한 채 건축허가를 처리하였다.

그 결과 일정한 자본능력 및 기술능력을 갖추고 등록절차를 거쳐 시공능력을 인정받은 주택건설사업자로 하여금 공동주택을 시공하게 함에도 자격이 없는 무등록자에게 공동주택을 시공하게 하였다.

조치할 사항 **울산광역시 ○○군수는**

[훈계] 위 관련자 중 지방○○○○○ ○○○을 훈계처분하시기 바랍니다.

[주의] 연간 공동주택 20세대 이상의 주택건설사업에 대한 건축허가 시 관련

1) ① 자본금 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상, ② 「건설기술진흥법 시행령」 별표1에 따른 건축분야 기술자 1명 이상, ③ 사무실면적은 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

2) 「건축법 시행령」 별표1의 규정에 따른 공동주택의 종류로써 ① (다세대주택) 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택, ② (연립주택) 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

법령을 준수하여 앞으로 유사사례가 발생되지 않도록 관련 업무를 철저히 하시기 바랍니다.