

建築物管理法

2019年4月30日 法律第16416号 新規制定
2022年2月3日 法律第18824号 最新改正

国土交通部（建築政策課 - 建築物管理計画、管理点検）、044-201-4750、3767
国土交通省（建築安全課 - 火災安全性能強化、解体）、044-201-4986、4989

第1章 総則

第1条（目的） この法律は、建築物の安全を確保し、便利・快適・美観・機能等使用価値を維持・向上させるために必要な事項及び安全に解体するために必要な事項を定め、建築物の生涯中に科学的かつ体系的に管理することにより、国民の安全と福利増進に貢献することを目的とする。

第2条（定義） この法律で使用する用語の意味は、次のとおりとする。

- 一 「建築物」とは、「建築法」第2条第1項第二号による建築物をいう。ただし、「建築法」第3条第1項各号のいずれかに該当する建築物は除く。
- 二 「建築物管理」とは、管理者が当該建築物が滅失するまで維持・点検・補修・補強又は解体する行為をいう。
- 三 「管理者」とは、関係法令により当該建築物の管理者として規定された者又は当該建築物の所有者をいう。この場合、当該建築物の所有者との管理契約等により建築物の管理責任を負う者は、管理者とみなす。
- 四 「生涯履歴情報」とは、建築物の企画・設計、施工、維持管理、滅失等建築物の生涯の間に生産される文書情報及び図面情報等をいう。
- 五 「建築物管理計画」とは、建築物の安全を確保し、使用価値を維持・向上させるために第11条により策定される計画をいう。
- 六 「火災安全性能強化」とは、「建築法」第22条による使用承認（以下「使用承認」という。）を受けた建築物に対して仕上げ材の交換、防火区画の補完、スプリンクラー等消火設備の設置等、火災安全施設・設備の補強を通じて火災時の建築物の安全性能を改善する全ての行為をいう。
- 七 「解体」とは、建築物を建築・大修繕・改造又は滅失させるために、建築物全体又は一部を破壊又は切断して除去することをいう。

八 「滅失」とは、建築物が解体、老朽化及び災害等により効用及び形態を完全に喪失した状態をいう。

第 3 条 (国家及び地方自治体の責務) 国家及び地方自治体は、建築物管理技術の向上及び関連産業の振興等建築物管理に関する総合的な施策を樹立して、これに必要な行政的・財政的支援方策を講じなければならない。

2 国家及び地方自治体は、建築物管理に対する国民の認識を高めるために必要な教育・広報を活性化するよう努めなければならない。

第 4 条 (管理者等の義務) 管理者は、建築物の機能を保全・向上させ、利用者の便宜及び安全性を高めるために努めなければならない。

2 管理者は、毎年所管建築物の管理に必要な財源を確保するよう努めなければならない。

3 管理者又は賃借人は、国家及び地方自治体の建築物安全及び維持管理活動に積極的に協力しなければならない。

4 賃借人は、管理者の業務に積極的に協力しなければならない。

第 5 条 (他の法律との関係) 建築物管理に関し他の法律に特別な規定がある場合を除いては、この法律で定めるところによる。

第 2 章 建築物管理基盤構築

第 6 条 (実態調査) 国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長（自治区の区庁長をいう。以下同じ。）は、建築物管理に関する政策の策定及び施行に関し必要な基礎資料を確保するために、次の各号の事項に関する実態調査を行うことができる。この場合、関係中央行政機関の長の要請があるときは、合同で実態調査を行うことができる。

- 一 建築物用途別・規模別現況
- 二 建築物の耐震設計及び耐震能力適用現況
- 三 建築物の火災安全性能及び補強現況
- 四 建築物の維持管理の現状
- 五 その他建築物管理に関する政策の策定のために調査が必要な事項

2 国土交通部長官は、建築物管理に係る中央行政機関の長、地方自治体の長、「公共機関の運営に関する法律」第 4 条による公共機関（以下「公共機関」という。）の長又は管理者に第 1 項による実態調査に必要な資料の提出を要請することができる。この場合、資料提出を要請された者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

3 第 1 項による実態調査の方法等に関する事項は、国土交通部令で定める。

第7条（建築物生涯履歴情報体系の構築等） 国土交通部長官は、建築物を効果的に維持管理するために、次の各号の内容を含む建築物生涯履歴情報体系を構築することができる。

- 一 第10条による建築物管理関連情報
- 二 建築物管理計画
- 三 第13条による定期点検結果
- 四 第14条による緊急点検結果
- 五 第15条による小規模老朽建築物等点検結果
- 六 第16条による安全診断結果
- 七 第33条による建築物解体工事結果
- 八 「建築法」第48条の3による建築物耐震能力
- 九 「グリーン建築物造成支援法」第10条による建築物エネルギー・温室効果ガス情報
- 十 その他大統領令で定める事項

2 国土交通部長官が第1項による建築物生涯履歴情報体系を構築するときは、「建築法」第32条第1項による電子情報処理システムと連携が可能なようにしなければならない。

3 国土交通部長官は、次の各号の資料又は情報を保有又は管理する者に対し建築物生涯履歴情報体系の構築・運営に必要な資料又は情報の提供を要請することができる。この場合、資料又は情報の提供を要請された者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。〈改正 2020. 3. 31、2021. 11. 30〉

- 一 「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第55条による施設物の安全及び維持管理に関する情報
- 二 「消防施設設置及び管理に関する法律」第22条による消防施設等の自己点検等に関する情報
- 三 「水道法」第33条による衛生上の措置に関する情報
- 四 「昇降機安全管理法」第28条及び第32条による昇降機設置検査及び安全検査に関する情報
- 五 「エネルギー利用合理化法」第39条による検査対象機器の検査に関する情報
- 六 「電気安全管理法」第12条による一般用電気設備の点検に関する情報
- 七 「下水道法」第39条による個人下水処理施設の運営・管理に関する情報
- 八 「自然災害対策法」第34条により構築された災害情報
- 九 その他大統領令で定める事項

4 第3項による資料又は情報の要請手続、提出方法等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第8条（建築物生涯履歴情報の公開及び活用） 国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、適切な建築物管理を奨励するために建築物生涯履歴情報

を次の各号のいずれかに該当する方法により開示することができる。

- 一 第7条第1項により構築した建築物生涯履歴情報体系
 - 二 「情報通信網利用促進及び情報保護等に関する法律」第2条第1項第三号による情報通信サービス提供者又は国土交通部長官が指定する機関・団体が運営するインターネット・ホームページ
- 2 「公認仲介士法」第2条第四号による開業公認仲介士が建築物を仲介するときは、取引当事者が仲介対象建築物の生涯履歴情報を確認できるように案内することができる。

第9条（建築物生涯管理台帳） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、建築物管理状態を確認するために次の各号のいずれかに該当する場合、建築物生涯管理台帳に建築物管理現況に関する情報を作成して保管しなければならない。

- 一 第13条による定期点検が実施された場合
- 二 第14条による緊急点検が実施された場合
- 三 第15条による小規模老朽建築物等点検が実施された場合
- 四 第16条による安全診断が実施された場合
- 五 第30条による建築物解体工事が実施された場合
- 六 その他大統領令で定める場合

2 第1項による建築物生涯管理台帳の書式、記載内容、記載手続その他必要な事項は、国土交通部令で定める。

第10条（建築物管理関連情報の保管及び提供） 管理者は、体系的な建築物管理のために第9条第1項各号のいずれかに該当する場合、大統領令で定めるところにより当該建築物の点検・補修・補強等の建築物管理関連情報を記録・保管・維持しなければならない。

2 管理者は、第13条による定期点検、第14条による緊急点検又は第16条による安全診断を行うために必要なときは、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に当該建築物の設計図書等建築物管理関連情報の提供を要請することができる。この場合、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、特別な事由がない限り、当該情報を提供しなければならない。

第3章 建築物管理点検及び措置

第11条（建築物管理計画の策定等） 使用承認を受けようとする建築物が「建設産業基本法」第41条により建設事業者が施工しなければならない建築物である場合、当該建築物の建築主は建築物管理計画を策定して、使用承認申請時に特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。〈改正 2019.4.30〉

- 一 「建築法」第2条第2項第二十一号による動物及び植物関連施設
- 二 「建築法」第2条第2項第二十三号による矯正及び軍事施設
- 三 「共同住宅管理法」第2条第1項第二号による義務管理対象共同住宅
- 四 その他大統領令で定める建築物

2 第1項による建築物管理計画は、次の各号の内容を含めて作成しなければならず、建築物管理計画の具体的な作成基準は、国土交通部長官が定めて告示する。

- 一 建築物の現状に関する事項
- 二 建築主、設計者、施工者及び監理者に関する事項
- 三 建築物仕上げ材及び建築物に付着した製品に関する事項
- 四 建築物長期修繕計画に関する事項
- 五 建築物火災及び避難安全に関する事項
- 六 建築物構造安全及び耐震能力に関する事項
- 七 エネルギー及び環境に配慮した性能管理に関する事項
- 八 その他大統領令で定める事項

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第1項による建築物管理計画の適切性を検討し、当該建築物の建築主又は管理者に建築物管理計画の補完を要求することができる。

4 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第3項による建築物管理計画の適切性検討結果を第7条による建築物生涯履歴情報体系に登録しなければならない。

5 管理者は、建築物管理計画を3年ごとに検討し、必要な場合、これを国土交通部令で定めるところにより調整しなければならず、策定又は調整された建築物管理計画に従い主要施設を交換又は補修しなければならない。

6 管理者は、第5項により建築物管理計画を調整した場合又は国土交通部令で定めるところにより建築物の主要部分を修繕、変更又は増設する場合には、第7条による建築物生涯履歴情報体系に措置結果を入力しなければならない。

7 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第3項による建築物管理計画の適切性検討を大統領令で定める機関又は団体に委託又は代行させることができる。

第12条（建築物の維持・管理） 管理者は、建築物、敷地及び建築設備を「建築法」第40条から第48条まで、第48条の4、第49条、第50条、第50条の2、第51条、第52条、第52条の2、第53条、第53条の2、第54条から第58条まで、第60条から第62条まで、第64条、第65条の2、第67条及び第68条及び「グリーン建築物造成支援法」第15条、第15条の2、第16条及び第17条に適合するよう管理しなければならない。この場合、「建築法」第65条の2並びに「グリーン建築物造成支援法」第16条及び第17条は、認証を受けた場合に限る。

2 建築物の構造、材料、形式、工法等が特殊な建築物のうち大統領令で定める建築物は、

第 1 項又は第 13 条から第 15 条までの規定を適用するとき、大統領令で定めるところにより建築物管理方法、手続及び点検基準を強化又は変更して適用することができる。

第 13 条（定期点検の実施） 公衆利用建築物等大統領令で定める建築物の管理者は、建築物の安全と機能を維持するために定期点検を実施しなければならない。

2 定期点検は、敷地、高さ及び形態、構造安全、火災安全、建築設備、エネルギー及び環境にやさしい管理、犯罪予防、建築物管理計画の策定及び履行可否等大統領令で定める項目について行う。ただし、当該年度に「都市及び住居環境整備法」、「共同住宅管理法」又は「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」による安全点検又は安全診断が実施された場合には、定期点検中の構造安全に関する事項を省略することができる。

3 第 1 項による定期点検は、当該建築物の使用承認日から 5 年以内に初めて実施し、点検を開始した日を基準に 3 年（3 年ごととなる年の基準日と同日の前日までをいう。）ごとに実施しなければならない。

4 定期点検の実施手続及び方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 14 条（緊急点検の実施） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する場合、当該建築物の管理者に建築物の構造安全、火災安全等を点検するよう要求しなければならない。

- 一 災害等から建築物の安全を確保するために点検が必要と認められる場合
- 二 建築物の老朽化が深刻で安全に脆弱であると認められる場合
- 三 その他大統領令で定める場合

2 第 1 項による点検（以下「緊急点検」という。）は、管理者が緊急点検実施要求を受けた日から 1 箇月以内に実施しなければならない。

3 緊急点検の項目、手続、方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 15 条（小規模老朽建築物等点検の実施） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する建築物のうち、安全に脆弱又は災害の危険があると判断される建築物を対象として、構造安全、火災安全及びエネルギー性能等を点検することができる。

- 一 使用承認後 30 年以上経過した建築物のうち条例で定める規模の建築物
- 二 「建築法」第 2 条第 2 項第十一号による老人・乳児施設
- 三 「障害者・高齢者等住居弱者支援に関する法律」第 2 条第二号による住居弱者用住宅
- 四 その他大統領令で定める建築物

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 1 項による点検（以下「小規模老朽建築物等点検」という。）結果を当該管理者に提供し、点検結果に対する改善案等を提示しなければならない。

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、小規模老朽建築物等点検結果により補修・補強等に必要な費用の全部又は一部を補助又は融資することができ、補修・補強等に必要な技術的支援を行うことができる。

4 小規模老朽建築物等点検の実施手続及び方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 16 条（安全診断の実施） 管理者は、第 13 条による定期点検、第 14 条による緊急点検又は第 15 条による小規模老朽建築物等点検を行った結果、建築物の安全性確保のために必要と認められる場合には、建築物の安全性欠陥の原因等を調査・測定・評価し、補修・補強等の方策を提示する診断を実施しなければならない。

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する場合、当該管理者に第 1 項による診断（以下「安全診断」という。）を行うことを要求することができる。この場合、要求を受けた者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

- 一 建築物に重大な欠陥が発生した場合
- 二 建築物の崩壊・転倒等が発生する危険があると判断する場合
- 三 災害予防のために安全診断が必要と認められる場合
- 四 その他建築物の性能が低下して、公衆の安全を侵害するおそれがあるものとして大統領令で定める場合

3 国土交通部長官は、建築物の構造上、公衆の安全な利用に重大な影響を及ぼすおそれがあり、安全診断が必要であると判断する場合には、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に対し安全診断を行うことを要求し、又は、「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 28 条第 1 項により登録した安全診断専門機関（以下「安全診断専門機関」という。）又は「国土安全管理院法」による国土安全管理院（以下「国土安全管理院」という。）に依頼して安全診断を行わせることができる。〈改正 2020. 6. 9〉

4 第 3 項により安全診断を行う安全診断専門機関及び国土安全管理院は、関係人に対し必要な質問をし、関係書類等を閲覧することができる。〈改正 2020. 6. 9〉

5 第 3 項により安全診断を行う安全診断専門機関及び国土安全管理院は、大統領令で定めるところにより結果報告書を作成し、これを当該管理者、国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

6 国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 3 項による安全診断結果により補修・補強等の措置が必要であると認める場合には、当該管理者に対し補修・補強等の措置を講じるよう命じることができる。

7 第 3 項により特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が安全診断を実施した場合、結果報告書を国土交通部長官に提出しなければならない。

第 17 条（建築物管理点検指針） 国土交通部長官は、第 13 条から第 16 条までの規定による定期点検、緊急点検、小規模老朽建築物等点検及び安全診断（以下「建築物管理点検」という。）の実施方法、手続等に関する事項を規定した指針（以下「建築物管理点検指針」という。）を作成して告示しなければならない。

2 国土交通部長官が建築物管理点検指針を定めるときは、あらかじめ関係中央行政機関の長と協議しなければならない。

第 18 条（建築物管理点検機関の指定等） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する者を大統領令で定めるところにより建築物管理点検機関に指定し、当該管理者に通知しなければならない。〈改正 2019. 4. 30、2020. 6. 9、2021. 3. 16〉

- 一 「建築士法」第 23 条第 1 項による建築事務所開業申告をした者
- 二 「建設技術振興法」第 26 条第 1 項により登録した建設エンジニアリング事業者
- 三 安全診断専門機関
- 四 国土安全管理院
- 五 その他大統領令で定める者

2 当該管理者は、第 1 項により指定された建築物管理点検機関に建築物管理点検を行わせなければならない。

3 建築物管理点検機関は、点検責任者を指定して業務を遂行しなければならない。

4 点検者は、建築物管理点検指針に従い誠実にその業務を遂行しなければならない。

5 当該管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合、建築物管理点検機関の交換を要請することができる。この場合、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、正当な事由があると認められる場合、建築物管理点検機関を変更して管理者に通知しなければならない。

- 一 虚偽又は不正な方法により建築物管理点検機関として指定を受けた場合
- 二 建築物管理点検に要求される点検者資格基準に適合しない場合
- 三 点検者が故意又は重大な過失により建築物管理点検指針に違反して業務を遂行した場合
- 四 建築物管理点検機関が正当な事由なく建築物管理点検を拒否した場合又は実施しなかった場合

6 点検者の資格、業務代価等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 19 条（建築物管理点検の通知） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する点検を実施しなければならない建築物の管理者に点検対象建築物である事実及び点検実施手続を当該点検日から 3 箇月前までにあらかじめ通知しなければならない。ただし、第二号の場合、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・

郡守・区庁長は、遅滞なく当該建築物の管理者に点検対象建築物である事実及び点検実施手続を通知しなければならない。

- 一 第 13 条による定期点検
- 二 第 14 条による緊急点検
- 三 第 15 条による小規模老朽建築物等点検

2 第 1 項による通知の方法は、国土交通部令で定める。

第 20 条（建築物管理点検結果の報告） 建築物管理点検機関は、建築物管理点検を終了した日から 30 日以内に当該建築物の管理者及び特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に建築物管理点検結果を報告しなければならない。

2 建築物管理点検機関は、第 1 項による建築物管理点検結果を報告するときは、次の各号の事項に対する履行の可否を確認しなければならない。〈改正 2020. 3. 31、2021. 11. 30〉

- 一 「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第 11 条による安全点検
- 二 「消防施設設置及び管理に関する法律」第 22 条による消防施設等の自己点検等
- 三 「水道法」第 33 条による衛生上の措置
- 四 「昇降機安全管理法」第 28 条及び第 32 条による昇降機設置検査及び安全検査
- 五 「エネルギー利用合理化法」第 39 条による検査対象機器の検査
- 六 「電気安全管理法」第 12 条による一般用電気設備の点検
- 七 「下水道法」第 39 条による個人下水処理施設の運営・管理
- 八 その他大統領令で定める事項

3 第 1 項による建築物管理点検結果の報告は、第 7 条による建築物生涯履歴情報体系に入力することをもって代えることができる。

第 21 条（使用制限等） 管理者は、建築物の安全な利用に与える影響が重大で緊急な措置が必要と認められる場合として大統領令で定める場合には、当該建築物に対して使用制限・使用禁止・解体等の措置を講じなければならない。

2 管理者は、第 1 項による措置をする場合には、あらかじめその事実を特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に通報しなければならない。この場合、通報を受けた特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、これを公告しなければならない。

3 第 20 条第 1 項により建築物管理点検の結果の報告を受けた特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、当該建築物の安全な利用に与える影響が重大であり、緊急な措置が必要であると認められる場合には、大統領令で定めるところにより、当該建築物の使用制限・使用禁止・解体等の措置を命じることができる。

4 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 3 項による命令を受けた者がその命令を履行しない場合には、「行政代執行法」により代執行をすることができる。

第 22 条(点検結果の履行等) 管理者は、第 20 条第 1 項により建築物管理点検の結果の報告を受けた場合、耐震性能、火災安全性能等大統領令で定める重大な欠陥事項について、大統領令で定めるところにより補修・補強等必要な措置を講じなければならない。

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、管理者が第 1 項による建築物の補修・補強等必要な措置を講じなかった場合、当該管理者に対し解体・改築・修理・使用禁止・使用制限その他必要な措置の実施又は是正を命じることができる。

3 建築物管理点検結果の通知を受けた管理者は、建築物の緊急な補修・補強等が必要な場合、これを放送、インターネット、標識等を通じて当該建築物の使用者等に通知しなければならない。

第 23 条(措置結果の報告) 第 22 条により補修・補強等必要な措置を完了した管理者は、その結果を特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。

2 第 1 項による報告の手續等に関する事項は、国土交通部令で定める。

第 24 条(建築物管理点検結果に対する評価等) 国土交通部長官、特別市長・広域市長・道知事・特別自治市長又は特別自治道知事は、建築物管理関連技術水準を向上させ、建築物に対する不良点検を防止するため必要な場合には、建築物管理点検結果を評価することができる。

2 国土交通部長官、特別市長・広域市長・道知事・特別自治市長又は特別自治道知事は、管理者及び建築物管理点検機関に第 1 項による評価に必要な資料を提出するよう要請することができる。この場合、資料の提出を要請された者は、その要請に応じなければならない。

3 国土交通部長官、特別市長・広域市長・道知事・特別自治市長又は特別自治道知事は、建築物管理点検結果に対する評価結果建築物管理点検機関が建築物管理点検を誠実に遂行しなかった場合には、期間を定めて改善を命じることができる。

4 第 1 項による評価の対象・方法・手續に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 25 条(建築物管理点検機関に対する営業停止等) 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、建築物管理点検機関が次の各号のいずれかに該当することになった場合には、6 箇月以内の期間を定めて営業停止を命じ、又は営業停止に代えて 1 億ウォン以下の課徴金を賦課することができる。

一 第 18 条第 5 項各号のいずれかに該当する場合

二 第 24 条による建築物管理点検結果に対する評価結果、建築物管理点検が虚偽に実施された又は不良と認められる場合

三 建築物管理点検結果を第 7 条による建築物生涯履歴情報体系に誤って入力した場合

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 1 項により課徴金賦課処

分を受けた者が課徴金を期限内に納付しない場合には、「地方行政制裁・賦課金の徴収等に関する法律」により徴収する。〈改正 2020. 3. 24〉

3 第 1 項による営業停止処分に関する基準と課徴金を賦課する違反行為の種類及び違反程度等による課徴金の金額等に関する事項は、大統領令で定める。

第 26 条（費用の負担） 建築物管理点検に要する費用は、当該管理者が負担する。ただし、第 15 条による小規模老朽建築物等点検費用は、当該特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が負担する。

2 管理者が手形・小切手の支払不能による不渡等やむを得ない事由により建築物管理点検を実施できなくなったときは、管轄特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が当該管理者に代わって建築物管理点検を実施することができる。この場合、建築物管理点検に要する費用を当該管理者に負担させることができる。

3 第 2 項により特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が建築物管理点検を代わりに実施した後、当該管理者に費用を請求する場合、当該管理者がそれに応じないときは、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、地方税滞納処分の例により徴収することができる。

第 27 条（既存建築物の火災安全性能強化） 管理者は、火災から公共の安全を確保するために、建築物の火災安全性能が持続的に維持されるように努めなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する建築物のうち 3 階以上であって、延面積、用途、仕上げ材料等大統領令で定める要件に該当する建築物として、この法施行前「建築法」第 11 条による建築許可[「建築法」第 4 条による建築委員会（以下「建築委員会」という。）に同法第 4 条の 2 により審議を申請した場合及び同法第 14 条による建築申告をした場合を含む。]を申請した建築物（以下「補強対象建築物という。）の管理者は、第 28 条により火災安全性能補強をしなければならない。

- 一 「建築法」第 2 条第 2 項第三号による第 1 種近隣生活施設
- 二 「建築法」第 2 条第 2 項第四号による第 2 種近隣生活施設
- 三 「建築法」第 2 条第 2 項第九号による医療施設
- 四 「建築法」第 2 条第 2 項第十号による教育研究施設
- 五 「建築法」第 2 条第 2 項第十一号による老人・乳児施設
- 六 「建築法」第 2 条第 2 項第十二号による修練施設
- 七 「建築法」第 2 条第 2 項第十五号による宿泊施設

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、この法律施行後 6 箇月以内に補強対象建築物の管理者に対し火災安全性能補強対象建築物であることを通知しなければならない。この場合、当該通知に異議がある者は、国土交通部令で定めるところにより異議申立をすることができる。

第 28 条（火災安全性能補強の施行） 補強対象建築物の管理者は、国土交通部令で定めるところにより火災安全性能補強計画を策定し、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に提出して承認を受けなければならない。

2 特別自治市長・特別自治道知事及び市長・郡守・区庁長は、第 1 項による火災安全性能強化計画を承認しようとする場合には、建築委員会の審議を経なければならない。

3 補強対象建築物の管理者は、第 1 項の計画に従い補強を行い、その結果を 2022 年 12 月 31 日までに特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。

4 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 3 項による結果の報告を受けた場合、これを検査し、その結果を第 7 条による建築物生涯履歴情報体系に登録しなければならない。

5 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第 4 項による検査の結果、火災安全性能の補強に補完が必要であると認められる場合には、期限を定めて補完を命ずることができる。

6 第 5 項による補完命令を受けた補強対象建築物の管理者は、定められた期限までに火災安全性能補強に対する補完を行い、その結果を特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に報告しなければならない。〈改正 2020. 6. 9〉

7 国土交通部長官は、仕上げ材料の交換、避難施設及び消火設備の設置等、補強対象建築物に対する補強方法及び基準に対する具体的な事項を定めて告示しなければならない。

第 29 条（火災安全性能補強に対する支援及び特例） 国家又は地方自治体は、管理者が第 28 条第 1 項による火災安全性能補強計画を策定するために必要な技術を支援したり、情報を提供することができる。

2 国家及び地方自治体は、補強対象建築物の火災安全性能補強に要する工事費用に対して大統領令で定めるところにより補助しなければならない。

3 国家又は地方自治体は、大統領令で定める建築物に対して第 28 条による火災安全性能補強をする場合、補強に要する費用を融資することができる。

4 国家又は地方自治体は、第 3 項による建築物の管理者が火災安全性能強化を完了した場合には、当該建築物の所有者に対し「地方税特例制限法」で定めるところにより財産税及び取得税を減免することができる。

[法律第 16416 号(2019. 4. 30.)附則第 2 条によりこの条第 2 項から第 4 項までは、2022 年 12 月 31 日まで有効]

第4章 建築物の解体及び滅失

第30条（建築物解体の許可） 管理者が建築物を解体しようとする場合には、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長（以下、この章で「許可権者」という。）の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合、大統領令で定めるところにより申告をした場合には、許可を受けたものとみなす。〈改正 2020. 4. 7〉

- 一 「建築法」第2条第1項第七号による主要構造部の解体を伴わず、建築物の一部を解体する場合
- 二 次の各目に全て該当する建築物の全体を解体する場合
 - イ. 延面積 500 平方メートル未満の建築物
 - ロ. 建築物の高さが 12 メートル未満の建築物
 - ハ. 地上階と地下階を含む 3 階以下の建築物
- 三 その他大統領令で定める建築物を解体する場合

2 第1項ただし書にかかわらず、管理者が次の各号のいずれかに該当する場合であって当該建築物を解体しようとする場合には、許可権者の許可を受けなければならない。〈改正 2022. 2. 3〉

- 一 当該建築物周辺の一定半径内にバス停、都市鉄道歴史出入口、横断歩道等当該地方自治体の条例で定める施設がある場合
- 二 当該建築物の外壁から建築物の高さに該当する範囲内に当該地方自治体の条例で定める幅員以上の道路がある場合
- 三 その他建築物の安全な解体のために建築物の配置、流動人口等当該建築物の周辺条件を考慮し、当該地方自治体の条例で定める場合

3 第1項又は第2項により許可を受けようとする者又は申告をしようとする者は、建築物解体許可申請書又は申告書に第4項により作成され、又は第5項により検討された解体計画書を添付して許可権者に提出しなければならない。〈改正 2022. 2. 3〉

4 第1項本文又は第2項により許可を受けようとする者が許可権者に提出する解体計画書は、次の各号のいずれかに該当する者がこの法律及びこの法律による命令又は処分その他関係法令を遵守して作成し、署名捺印しなければならない。〈新設 2022. 2. 3〉

- 一 「建築士法」第23条第1項による建築事務所開設申告をした者
- 二 「技術士法」第6条により技術事務所を開設登録した者であって、建築構造等大統領令で定める職務範囲に登録した者

5 第1項ただし書により申告をしようとする者が許可権者に提出する解体計画書は、次の各号のいずれかに該当する者がこの法律及びこの法律による命令又は処分その他関係法令を遵守して検討し、署名捺印しなければならない。〈新設 2022. 2. 3〉

- 一 「建築士法」第23条第1項による建築事務所開設申告をした者
- 二 「技術士法」第6条により技術事務所を開設登録した者であって、建築構造等大統領

令で定める職務範囲に登録した者

6 許可権者は、次の各号のいずれかに該当する場合、「建築法」第4条第1項により自らが設置する建築委員会の審議を経て当該建築物の解体許可又は申告受理の可否を決定しなければならない。〈新設 2022.2.3〉

一 第1項本文又は第2項による建築物の解体を許可しようとする場合

二 第1項ただし書により建築物の解体申告を受理した場合であって、許可権者が建築物解体の安全な管理のために専門的な検討が必要であると判断する場合

7 第6項による審議の結果又は許可権者の判断により解体計画書等の補完が必要であると認められる場合には、許可権者が管理者に対し期限を定めて補完を要求しなければならない。〈新設 2022.2.3〉

8 許可権者は、大統領令で定める建築物の解体計画書に対する検討を国土安全管理院に依頼しなければならない。〈改正 2020.6.9、2022.2.3〉

9 第3項から第5項までの規定による解体計画書の作成・検討方法、内容その他建築物解体の許可手続等に関しては、国土交通部令で定める。〈改正 2022.2.3〉

第30条の2（解体工事着工申告等） 第30条第1項本文又は同条第2項により解体許可を受けた建築物の解体工事に着手しようとする管理者は、国土交通部令で定めるところにより許可権者に着工申告をしなければならない。ただし、第30条第1項ただし書により申告をした建築物の場合は除く。〈改正 2022.2.3〉

2 許可権者は、第1項による申告を受けた日から73日以内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長の可否を申告人に通知しなければならない。〈改正 2022.2.3〉

3 許可権者が第2項で定める期間内に申告受理の有無又は苦情処理関連法令による処理期間の延長の可否を申告人に通知しない場合には、その期間が終了した日の翌日に申告を受理したものとみなす。

[本条新設 2021.7.27]

[第30条の3から移動、従前の第30条の2は第30条の4に移動<2022.2.3>]

第30条の3（建築物解体の許可又は申告事項の変更） 管理者は、第30条第1項又は第2項により許可を受けた事項又は申告した事項のうち解体計画書と異なる解体工法を適用する等大統領令で定める事項を変更しようとする場合には、国土交通部令で定めるところにより許可権者の変更許可を受け、又は許可権者に変更申告をしなければならない。この場合、解体計画書の変更等に関する事項は、第30条第3項から第7項まで及び第9項を準用する。

2 管理者は、第30条の2第1項により解体工事の着工申告をした事項のうち第32条の2による解体作業の変更等大統領令で定める事項を変更しようとする場合には、国土交通部令で定めるところにより許可権者に変更申告をしなければならない。

3 管理者は、第 1 項又は第 2 項による変更許可又は変更申告事項以外の事項を変更した場合には、第 33 条による建築物解体工事完了申告をするときに、国土交通部令で定めるところにより、許可権者に一括して変更申告をしなければならない。

[本条新設 2022. 2. 3]

[従前の第 30 条の 3 は第 30 条の 2 に移動<2022. 2. 3>]

第 30 条の 4 (現場点検) 許可権者は、安全事故予防等のために第 30 条の 2 による解体工事着工申告を受理した場合等、大統領令で定める場合には、建築物の解体現場に対する現場点検をしなければならない。<改正 2022. 2. 3>

2 許可権者は、第 1 項による現場点検の結果、解体工事が安全に進行し難いと判断される場合、直ちに管理者、第 31 条第 1 項による解体工事監理者、第 32 条の 2 による解体作業者等に対し作業停止等必要な措置を命じなければならない。措置命令を受けた者は、国土交通部令で定めるところにより必要な措置を履行しなければならない。<改正 2022. 2. 3>

3 許可権者は、国土交通部令で定めるところにより、第 2 項による必要な措置が履行されたか否かを確認した後、工事再開等の措置を命じなければならない。必要な措置が履行されない場合、工事再開等の措置を命じてはならない。<新設 2022. 2. 3>

4 許可権者は、第 1 項の現場点検業務を第 18 条第 1 項による建築物管理点検機関に代行させることができる。この場合、業務を代行する者は、現場点検結果を国土交通部令で定めるところにより許可権者に書面で報告しなければならない。現場点検を遂行する過程で緊急に措置しなければならない事項が発見された場合、直ちに安全措置を実施した上で、その事実を許可権者に報告しなければならない。<新設 2022. 2. 3>

5 許可権者は、第 4 項により業務を代行させた場合、国土交通部令で定める範囲で当該地方自治体の条例で定める手数料を支給しなければならない。<改正 2022. 2. 3>

[本条新設 2020. 4. 7]

[第 30 条の 2 から移動<2022. 2. 3>]

第 31 条 (建築物解体工事監理者の指定等) 許可権者は、建築物解体許可を受けた建築物に対する解体作業の安全な管理のために「建築士法」又は「建設技術振興法」による監理資格のある者（工事施工者本人及び「独占規制及び公正取引に関する法律」第 2 条第十二号による系列会社は除く。）のうち第 31 条の 2 による解体工事監理業務に関する教育を受けた者を大統領令で定めるところにより解体工事監理者（以下「解体工事監理者」という。）として指定し、解体工事監理をさせなければならない。<改正 2020. 12. 29、2022. 2. 3>

2 許可権者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、解体工事監理者を交代させなければならない。<改正 2022. 2. 3>

- 一 解体工事監理者の指定に関する書類を、虚偽その他の不正な方法で提出した場合
- 二 業務遂行中に当該管理者又は第 32 条の 2 による解体作業者の違反事項があることを

知っても、解体作業の是正又は中止を要請しなかった場合

三 第 32 条第 7 項による登録命令にもかかわらず、正当な事由なく持続的にこれに従わなかった場合

四 その他大統領令で定める場合

3 許可権者は、第 2 項各号のいずれかに該当する解体工事監理者については、1 年以内の範囲で解体工事監理者の指定を制限しなければならない。〈新設 2022. 2. 3〉

4 管理者及び解体工事監理者の責任内容及び範囲は、この法律で規定する事項以外は、当事者間の契約により定める。〈繰下げ 2022. 2. 3〉

5 国土交通部長官は、安全な解体作業のために解体工事方法及び範囲等を考慮して大統領令で定めるところにより、監理員配置基準を定めなければならない。この場合、管理者及び解体工事監理者は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。〈新設 2021. 7. 27、繰下げ 2022. 2. 3〉

6 解体工事監理者の指定基準、指定方法、解体工事監理費用等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正 2021. 7. 27、繰下げ 2022. 2. 3〉

第 31 条の 2 (解体工事監理者等の教育) 解体工事監理業務をしようとする解体工事監理者及び監理員は、解体工事監理業務に関する教育を受けなければならない。

2 国土交通部長官は、第 1 項による教育の円滑な実施のために大統領令で定めるところにより、解体工事教育機関を指定することができる。

3 第 2 項により指定された解体工事教育機関は、解体工事監理業務のほか、解体計画書の作成・検討等、解体工事に必要な教育を行うことができ、国土交通部長官は、解体工事教育機関の教育実施に関し必要な行政的・財政的支援をすることができる。

4 第 1 項及び第 3 項による教育の方法・基準・手続及びその他必要な事項は、国土交通部令で定める。

[本条新設 2022. 2. 3]

第 32 条 (解体工事監理者の業務等) 解体工事監理者は、次の各号の業務を遂行しなければならない。〈改正 2022. 2. 3〉

一 解体作業手順、解体工法等を定めた第 30 条の 3 による解体計画書（第 30 条の 3 第 1 項による変更許可又は変更申告により解体計画書の内容が変更された場合には、その変更された解体計画書をいう。以下「解体計画書」という。）に適合して工事するか否かの確認

二 現場の火災及び崩壊防止対策、交通安全及び安全通路確保、墜落及び落下防止対策等安全管理対策に合わせて工事するか否かの確認

三 解体後の敷地整理、近隣環境の補修及び補償等、仕上げ作業事項に対する履行の可否の確認

四 解体工事により発生する「建設廃棄物のリサイクル促進に関する法律」第2条第一号による建設廃棄物が適切に処理されるか否かの確認

五 その他国土交通部長官が定めて告示する解体工事の監理に関する事項

2 解体工事監理者は、建築物の解体作業が安全に遂行され難い場合、当該管理者及び第32条の2による解体作業員に対し解体作業の是正又は中止を要請しなければならないが、当該管理者及び解体作業員は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。〈改正 2022.2.3〉

3 解体工事監理者は、当該管理者又は第32条の2による解体作業員が第2項による是正又は中止を要請されても建築物解体作業を継続する場合には、国土交通部令で定めるところにより許可権者に報告しなければならない。この場合、報告を受けた許可権者は、遅滞なく作業中止を命令しなければならない。〈改正 2022.2.3〉

4 管理者又は第32条の2による解体作業員が第2項による措置の要請を受けて、これを履行した場合又は第3項後段による作業中止命令を受けた後、解体作業を再び実施しようとする場合には、建築物安全確保に必要な改善計画を許可権者に提出して承認を受けなければならない。〈改正 2022.2.3〉

5 解体工事監理者は、許可権者等が建築物の解体が解体計画書に従い適正に行われたことを確認できるように、次の各号のいずれかに該当する解体作業時には、当該作業が行われている現場に対する写真及び動画（撮影日付が表示された写真又は動画をいう。）を撮影して保管しなければならない。〈新設 2022.2.3〉

一 必須確認点（工事の遂行過程で次の段階の工程を進める前に、解体工事監理者の現場点検による承認を受けなければならない工事中止点をいう。）の解体。この場合、必須確認点の細部基準等に関して必要な事項は、大統領令で定める。

二 解体工事監理者が主要な解体であると判断する解体

6 解体工事監理者は、その日実施した解体作業に関して、次の各号に該当する事項を第7条による建築物生涯履歴情報体系に毎日登録しなければならない。〈新設 2022.2.3〉

一 工種、監理内容、指摘事項及び処理結果

二 安全点検表の現状

三 現場特技事項（発生状況、措置事項等）

四 解体工事監理者が現場管理記録のために必要と判断する事項

7 許可権者は、第6項各号に該当する事項を登録しない解体工事監理者に登録を命じなければならないが、解体工事監理者は、正当な事由がない限り、これに応じなければならない。〈新設 2022.2.3〉

8 解体工事監理者は、建築物の解体作業が完了した場合、解体監理完了報告書を当該管理者に提出しなければならない。〈改正 2022.2.3〉

9 第4項による改善計画の承認、第5項による写真・動画映像の撮影・保管及び第8項による解体監理完了報告書の作成等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。〈改正

2022. 2. 3>

第 32 条の 2 (解体作業者の業務) 解体作業者は、次の各号の業務を遂行しなければならない。

- 一 解体計画書通りに解体工事の遂行
- 二 解体計画書の火災及び崩壊防止対策、交通安全及び安全通路確保対策、墜落及び落下防止対策等安全管理対策の遂行
- 三 「産業安全保健法」等関係法令で定める業務

[本条新設 2022. 2. 3]

第 33 条 (建築物解体工事完了申告) 管理者は、次の各号のいずれかに該当する日から 30 日以内に許可権者に建築物解体工事完了申告をしなければならない。〈改正 2022. 2. 3〉

- 一 第 30 条第 1 項本文又は同条第 2 項による解体許可対象の場合、第 32 条第 8 項による解体監理完了報告書を解体工事監理者から提出された日
- 二 第 30 条第 1 項ただし書による解体申告対象の場合、建築物を解体して廃棄物搬出が完了した日

2 第 1 項による申告の方法及び手続に関する事項は、国土交通部令で定める。

第 34 条 (建築物の滅失申告) 管理者は、当該建築物が滅失した日から 30 日以内に建築物滅失申告書を許可権者に提出しなければならない。ただし、解体許可を受けた建築物を全面解体して第 33 条による建築物解体工事完了申告をした場合には、滅失申告をしたものとみなす。〈改正 2022. 2. 3〉

2 第 1 項による申告の方法及び手続に関する事項は、国土交通部令で定める。

第 5 章 建築物管理支援等

第 35 条 (建築物管理研究・開発) 政府は、建築物管理技術の向上と関連産業の振興のための施策を推進するために大統領令で定める機関又は団体と協約を締結し、建築物管理技術の研究・開発事業を実施することができる。

2 第 1 項による建築物管理技術の研究・開発事業に必要な経費は、政府又は政府以外の者が出えん金その他企業の技術開発費により充当する。

3 政府は、第 1 項により開発された研究・開発成果の利用・普及及び関連産業との連携を促進するために必要であると判断する場合には、大統領令で定めるところにより建築物管理試験事業を行うことができる。

4 第 1 項による条約締結方法及び第 2 項による出えん金の支給・使用及び管理に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 36 条（建築物管理に関する技術者の育成） 国土交通部長官は、建築物管理に関する技術者の効率的活用及び技術能力向上のために建築物管理に関する技術者の育成及び教育・訓練等に関する施策を策定・推進することができる。

2 国土交通部長官は、建築物管理に関する技術者を育成するために、公共機関又は建築物管理技術に関連する機関又は団体に第 1 項による教育・訓練を代行させることができる。この場合、国土交通部長官は教育・訓練に必要な費用の一部を支援することができる。

3 第 1 項による教育・訓練の内容及び方法等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第 37 条（建築物管理関連事業者に対する支援） 国家又は地方自治体は、建築物管理産業の発展を促進するために関連事業者に行行政的・財政的支援をすることができる。

2 第 1 項による支援対象事業者の範囲及び支援手続等に関する事項は、大統領令で定める。

第 38 条（国際交流及び協力） 国土交通部長官は、建築物管理技術の国際協力及び海外進出を促進するために、次の各号の事業を推進することができる。

- 一 国際協力のための調査・研究
- 二 人材・情報の国際交流
- 三 外国の大学・研究機関及び団体と建築物管理技術共同研究・開発
- 四 開発された建築物管理技術を利用した海外市場開拓
- 五 その他建築物管理技術開発のための国際交流・協力を促進するために国土交通部令で定める事項

第 39 条（建築物管理支援センターの指定等） 国土交通部長官は、建築物管理のための政策と技術の研究・開発及び普及等を効率的に推進するために、次の各号の機関を建築物管理支援センターとして指定することができる。〈改正 2020. 5. 19、2020. 6. 9〉

- 一 「政府出えん研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」により設立された建築空間研究院
- 二 国土安全管理院
- 三 「科学技術分野政府出えん研究機関等の設立・運営及び育成に関する法律」により設立された韓国建設技術研究院
- 四 「韓国不動産院法」による韓国不動産院
- 五 「韓国土地住宅公社法」により設立された韓国土地住宅公社
- 六 その他大統領令で定める公共機関

2 国土交通部長官は、第 1 項による建築物管理支援センターを指定した場合又はその指定を取り消した場合には、その事実を官報に告示しなければならない。

- 3 第1項による建築物管理支援センターは、次の各号の業務を遂行する。
- 一 建築物管理関連政策の確立・実施支援
 - 二 建築物管理関連相談支援
 - 三 この法律により国土交通部長官から代行又は委託された業務
 - 四 その他体系的な建築物管理のために必要な業務
- 4 国土交通部長官は、第1項により指定された建築物管理支援センターに対し予算の範囲で第3項の業務を遂行するために必要な費用の一部を出えん又は支援することができる。
- 5 第1項による建築物管理支援センターの指定及び指定取消等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

第40条（地域建築物管理支援センターの設置及び運営） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、管理者が建築物管理計画により効率的に建築物を管理できるように技術支援及び情報提供を行うことができる。

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第1項による技術支援、情報提供、安全対策の策定等のために必要な場合には、地域建築物管理支援センターを設置・運営することができる。

3 第2項による地域建築物管理支援センターは、「建築法」第87条の2第1項による地域建築安全センターと統合して運営することができる。

4 第2項による地域建築物管理支援センターの設置・運営等に関し必要な事項は、国土交通部令で定める。

第6章 補 則

第41条（建築物に対する是正命令等） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、建築物が次の各号のいずれかに該当する場合、当該建築物の解体・改築・増築・修理・使用禁止・使用制限その他必要な措置を命じることができる。

- 一 「軍事基地及び軍事施設保護法」第2条第六号による軍事基地及び軍事施設保護区にある建築物として国家安全保障の必要により国防部長官が要請する場合
- 二 「建築法」第72条第2項による地方建築委員会の審議結果、「建築法」第40条から第48条まで、第50条又は第52条に違反して崩壊又は火災により公衆に危害を与える恐れが大きいと認められた建築物の場合
- 三 その他大統領令で定める場合

2 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、「国土の計画及び利用に関する法律」第37条第1項第一号による景観地区内の建築物として都市美観又は住居環境に著しく障害となると認める場合には、建築委員会の意見を聴き、改築、修理その他必要な措置を講じることができる。

3 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第1項により必要な措置を命じる場合、大統領令で定めるところにより正当な補償をしなければならない。

第42条(空き建築物整備) 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、使用可否を確認した日から1年以上誰も使用しない建築物(「農漁村整備法」第2条第十二号による空き家及び「空き家及び小規模住宅整備に関する特例法」第2条第1項第一号による空き家は除くものとし、以下「空き建築物」という。)の所有者に対し解体等必要な措置を命じることができる。この場合、当該建築物の所有者は、特別な事由がない限り、60日以内に措置を履行しなければならない。

- 一 公益上有害又は都市美観又は住居環境に著しい障害となると認める場合
- 二 住居環境や都市環境改善のために「都市及び住居環境整備法」第1条第四号及び第五号による整備基盤施設及び共同利用施設の拡充に必要な場合

第43条(空き建築物整備手続等) 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が第42条により空き建築物の解体を命じた場合、その空き建築物の所有者が特別な事由なくこれに従わない場合には、大統領令で定めるところにより職権で当該建築物を解体することができる。

2 第1項により解体する空き建築物の所有者の所在を知ることができない場合には、当該建築物に対する解体命令及びこれを履行しなければ職権で解体する旨の内容を日刊新聞に1回以上公告し、公告した日から60日が経過する日までに空き建築物の所有者が当該建築物を解体しない場合には、職権で解体することができる。

3 第1項及び第2項の場合、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、大統領令で定めるところにより、正当な補償費を空き建築物の所有者に支給しなければならない。この場合、空き建築物の所有者が補償費の受領を拒否したり、空き建築物所有者の所在不明により補償費を支給できないときは、これを供託しなければならない。

4 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が第1項又は第2項により空き建築物を解体したときは、遅滞なく建築物台帳を整理し、管轄登記所に該当する空き建築物がこの法律により解体された旨の通知をし、抹消登記を嘱託しなければならない。

第44条(公共建築物の災難予防) 国土交通部長官は、次の各号の機関が所有・管理する公共建築物に対して地震・火災等災害から建築物の安全を確保するために措置が必要と判断される場合、当該公共建築物の管理者に性能改善を求めることができる。この場合、公共建築物の管理者は、特別な事由がない限り、これに応じなければならない。

- 一 国家機関
- 二 地方自治体
- 三 公共機関

四 「地方公企業法」により設立された地方公企業

五 その他公共の安全を確保するために大統領令で定める機関

2 公共建築物の管理者は、第1項による性能改善を完了した日から30日以内に国土交通部長官にその事実を通報しなければならない。

3 第1項及び第2項による性能改善の対象・手続等に関する事項は、国土交通部令で定める。

第45条（報告及び検査） 国土交通部長官、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、この法律の施行のために必要であると認める場合には、管理者に必要な資料を提出させ、又は報告をさせることができる。

2 国土交通部長官、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第1項による資料提出又は報告で調査目的を達成することが困難な場合には、関係公務員が当該建築物等に立ち入り、帳簿・書類その他の事項を検査させることができる。

3 第2項により検査をする場合には、検査の7日前までに検査の日時、理由及び内容等が含まれた検査計画を検査を受ける者に通知しなければならない。ただし、緊急の場合又はあらかじめ通知すれば、証拠人滅等により検査の目的を達成することができないと認める場合は、この限りでない。

4 第2項により立入・検査をする公務員は、その権限を表示する証票を所持し、これを関係人に提示しなければならない。立入時に当該公務員の氏名、立入時間及び立入目的等が記載されている文書を関係人に交付しなければならない。

第46条（事故調査等） 管理者は、所管建築物に事故が発生した場合には遅滞なく緊急安全措置をしなければならず、大統領令で定める規模以上の事故が発生した場合には、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に事故発生事実を通報しなければならない。

2 第1項により事故発生事実の通報を受けた特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、事故発生事実を遅滞なく国土交通部長官に通報しなければならない。

3 国土交通部長官は、第2項により事故発生事実の通知を受けた場合、その事故原因等についての調査をすることができる。

4 国土交通部長官は、大統領令で定める規模以上の被害が発生した建築物の事故調査等のために必要と認められるときは、中央建築物事故調査委員会を構成・運営することができる。

5 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、管轄建築物に対する崩壊・破損等の事故調査等のために必要と認められるときは、建築物事故調査委員会を構成・運営することができる。

6 管理者は、第4項による中央建築物事故調査委員会又は第5項による建築物事故調査

委員会の事故調査に必要な現場保存、資料提出、関連機器の提供及び関連者の意見聴取等に積極的に協力しなければならない。

7 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第5項による建築物事故調査委員会の事故調査を実施した場合、その結果を遅滞なく国土交通部長官に知らせなければならない。

8 国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、第4項による中央建築物事故調査委員会又は第5項による建築物事故調査委員会の事故調査結果を公表しなければならない。

9 国土交通部長官、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、事故調査の結果必要な場合、該当管理者に補修・補強等是正措置を命ずることができる。

10 第4項及び第5項による中央建築物事故調査委員会及び建築物事故調査委員会は、「施設物の安全及び維持管理に関する特別法」第58条による中央施設物事調査委員会又は施設物事故調査委員会と統合運営することができる。

11 国土交通部長官が第50条第2項により中央建築物事故調査委員会の運営に関する事務を機関に委託した場合には、その事務処理に必要な経費を当該機関に出せんし、又は補助することができる。〈新設 2022. 2. 3〉

12 第4項による中央建築物事故調査委員会又は第5項による建築物事故調査委員会の構成及び運営、第7項による事故調査の通知及び第8項による結果公表等に関し必要な事項は、大統領令で定める。〈改正 2022. 2. 3〉

第47条（秘密保持） 建築物管理点検及び解体工事監理業務を遂行する者は、業務上知った秘密を漏洩又は盗用してはならない。ただし、建築物の安全のために国土交通部長官が必要であると認めるときは、この限りでない。

第48条（聴聞） 特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長は、次の各号のいずれかに該当する処分をする場合には、聴聞をしなければならない。

- 一 第18条第5項による建築物管理点検機関の交換
- 二 第25条による建築物管理点検機関の営業停止
- 三 第31条第2項による解体工事監理者の交替

第49条（罰則適用における公務員擬制） 次の各号のいずれかに該当する者は、「刑法」第129条から第132条までの規定並びに「特定犯罪加重処罰等に関する法律」第2条及び第3条による罰則を適用するときは、公務員とみなす。〈改正 2022. 2. 3〉

- 一 第18条第1項により建築物管理点検を行う者
- 二 解体工事監理者
- 三 第39条第1項及び第40条第2項による建築物管理支援センター及び地域建築管理

支援センターの役職員

四 第 46 条第 4 項又は同条第 5 項による中央建築物事故調査委員会の委員又は建築物事故調査委員会の委員

五 第 50 条第 3 項による建築物管理点検評価委員会の委員

第 50 条（権限の委任と委託） この法律による国土交通部長官の権限は、その一部を大統領令で定めるところにより、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事又は特別自治道知事に委任することができる。

2 この法律による国土交通部長官の権限のうち、次の各号の権限は、大統領令で定めるところにより、委託業務を遂行するために必要な人材と装備を備えた機関に委託することができる。〈改正 2022. 2. 3〉

一 第 7 条による建築物生涯履歴情報体系の管理・運営

二 第 13 条から第 16 条までの規定による建築物管理点検の実施に関する教育

三 第 24 条第 1 項及び第 2 項による建築物管理点検結果の評価及びその評価に必要な関連資料の提出要請

四 第 46 条による事故調査

五 第 46 条第 4 項による中央建築物事故調査委員会の運営に関する事務

3 第 2 項第三号による建築物管理点検結果の評価に関する権限を委託された機関は、評価の公正性と専門性を確保するために建築物管理点検評価委員会を設置し、その審議を経なければならない。

4 第 3 項による建築物管理点検評価委員会の構成及び運営等に関し必要な事項は、大統領令で定める。

5 国土交通部長官は、第 2 項による機関に対し業務遂行に必要な費用の一部を出えん又は支援することができる。

第 7 章 罰 則

第 51 条（罰則） 次の各号のいずれかに該当する者は、10 年以下の懲役又は 1 億ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2022. 2. 3〉

一 第 12 条第 1 項に違反して建築物に重大な破損を発生させ、公衆の危険を発生させた者

二 第 13 条第 1 項による定期点検、第 14 条第 2 項による緊急点検又は第 16 条第 1 項による安全診断を実施しないこと又は誠実に実施しないことにより、建築物に重大な破損を発生させて公衆の危険を引き起こした者

三 第 18 条第 4 項に違反して建築物管理点検を実施しないこと又は誠実に実施しないことにより、建築物に重大な破損を発生させて公衆の危険を発生させた者

- 四 第 21 条第 1 項による使用制限・使用禁止・解体等の措置をせず、公衆の危険を発生させた者
 - 五 第 21 条第 3 項による命令を受けてもこれを履行せず、公衆の危険を発生させた者
 - 六 第 22 条第 1 項による補修・補強等必要な措置をしないことにより、建築物に重大な破損を発生させ、公衆の危険を発生させた者
 - 七 第 24 条第 3 項による命令を受けてもこれを履行せず、公衆の危険を発生させた者
 - 八 第 27 条第 2 項に違反して火災安全性能の補強を行わず、公衆の危険を発生させた者
 - 九 第 30 条第 1 項本文又は同条第 2 項に違反して、建築物の解体許可を受けずに建築物を解体して公衆の危険を発生させた者
 - 十 第 30 条第 1 項ただし書に違反して、建築物の解体申告をせずに、又は虚偽その他不正な方法により解体申告をして建築物を解体して公衆の危険を発生させた者
 - 十一 第 30 条第 4 項（第 30 条の 3 第 1 項により準用される場合を含む。）による解体計画書を不良に作成し、又はこの法律若しくは関係法令に違反して作成することにより建築物に重大な破損を発生させて公衆の危険を引き起こした者
 - 十二 第 30 条第 5 項（第 30 条の 3 第 1 項により準用される場合を含む。）による解体計画書を不良に検討し、又はこの法律若しくは関係法令に違反して検討することにより、建築物に重大な破損を発生させて公衆の危険を引き起こした者
 - 十三 第 30 条の 2 第 1 項に違反して解体工事の着工申告をせず、又は虚偽その他不正な方法により解体工事の着工申告をして建築物を解体して公衆の危険を発生させた者
 - 十四 第 30 条の 3 第 1 項に違反して、変更許可を受けず、又は虚偽その他不正な方法により変更許可を受けて建築物を解体して公衆の危険を発生させた者
 - 十五 第 30 条の 3 第 1 項又は第 2 項に違反して、変更申告をせず、又は虚偽その他不正な方法により変更申告をして建築物を解体して公衆の危険を発生させた者
 - 十六 第 30 条の 4 第 2 項による許可権者の措置命令を履行せず公衆の危険を発生させた者
 - 十七 第 31 条第 2 項各号のいずれかに該当する行為をすることにより、建築物に重大な破損を発生させ、公衆の危険を発生させた者
 - 十八 第 32 条第 1 項による解体工事監理業務を誠実に実施しないことにより、公衆の危険を発生させた者
 - 十九 第 32 条第 2 項による解体作業の是正又は中止を要請せず、公衆の危険を発生させた解体工事監理者
 - 二十 第 32 条第 2 項に違反して解体工事監理者から是正要請を受け、これに応ぜず、又は中止要請を受けても解体作業を継続して公衆の危険を発生させた者
 - 二十一 第 32 条の 2 に違反して解体作業者の業務を誠実に遂行しないことにより、公衆の危険を発生させた者
- 2** 第 1 項各号のいずれかに該当する罪を犯して人を死傷に至らせた者は、無期又は 1 年

以上の懲役に処する。

第 51 条の 2 (罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、2 年以下の懲役又は 2 千万ウォン以下の罰金に処する。

- 一 第 30 条第 1 項本文又は同条第 2 項に違反して建築物の解体許可を受けず、又は虚偽その他不正な方法により解体許可を受けて解体作業を行った者
- 二 第 30 条第 4 項(第 30 条の 3 第 1 項により準用される場合を含む。)による解体計画書を不良に作成した者及びこの法又は関係法令に違反して作成した者
- 三 第 30 条の 3 第 1 項に違反して変更許可を受けず、又は虚偽その他不正な方法により変更許可を受けて解体作業を行った者
- 四 第 30 条の 4 第 2 項による許可権者の措置命令を履行しない者
- 五 第 32 条第 2 項に違反して解体工事監理者から是正要請を受け、これに応ぜず、又は中止要請を受けても解体作業を継続した者
- 六 第 32 条の 2 に違反して解体作業者の業務を誠実に遂行しなかった者

[本条新設 2022. 2. 3]

第 52 条 (罰則) 次の各号のいずれかに該当する者は、1 年以下の懲役又は 1 千万ウォン以下の罰金に処する。〈改正 2020. 6. 9、2021. 7. 27、2022. 2. 3〉

- 一 第 12 条第 1 項に違反した者
- 二 虚偽その他不正な方法により第 18 条第 1 項による建築物管理点検機関に指定された者
- 三 第 22 条第 2 項による履行及び是正命令を履行しない者
- 四 第 24 条第 3 項による命令を受けてもこれを履行しない者
- 五 第 25 条第 1 項による営業停止処分を受け、その営業停止期間中に新たに建築物管理点検を実施した者
- 六 第 27 条第 2 項に違反して火災安全性能の補強を実施しない者又は第 28 条第 6 項により補完命令を受けて定められた期限までに補完を実施しなかった者
- 七 第 30 条第 1 項ただし書に違反して建築物解体申告をせず、又は虚偽その他不正な方法により解体申告をして解体作業を行った者
- 八 第 30 条第 5 項(第 30 条の 3 第 1 項により準用される場合を含む。)による解体計画書を不良に検討した者及びこの法律又は関係法令に違反して検討した者
- 九 第 30 条の 2 第 1 項に違反して解体工事の着工申告をせず、又は虚偽その他不正な方法により解体工事の着工申告をして解体作業を行った者
- 十 第 30 条の 3 第 1 項又は第 2 項に違反して変更申告をせず、又は虚偽その他不正な方法により変更申告をして解体作業を行った者
- 十一 第 31 条第 2 項第二号に該当する行為をした者

- 十二 第 31 条第 5 項に違反して、建築物解体作業の安全を図るための監理員配置基準に正当な事由なく従わない者
- 十三 第 32 条第 3 項に違反して許可権者に報告をしなかった解体工事監理者
者又は中止要請を受けても作業を継続した者
- 十四 第 41 条第 1 項による建築物に対する措置命令に違反した者
- 十五 第 45 条第 1 項又は第 2 項による報告又は検査を拒否・妨害又は忌避した者
- 十六 第 46 条第 9 項による措置命令を履行しなかった者
- 十七 第 47 条に違反して業務上知った秘密を漏洩又は盗用した者

第 53 条 (両罰規定) 法人の代表者又は法人又は個人の代理人、使用人その他の従業員がその法人又は個人の業務に関して第 51 条、第 51 条の 2 又は第 52 条の違反行為をした場合には、その行為者を罰するほか、その法人又は個人に対しても当該条文の罰金刑を科する。ただし、法人又は個人がその違反行為を防止するために当該業務に関して適正な注意及び監督を怠らない場合は、この限りでない。〈改正 2022. 2. 3〉

第 54 条 (過怠料) 次の各号のいずれかに該当する者には、1 千万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈新設 2022. 2. 3〉

- 一 第 31 条第 2 項第一号、第三号又は第四号に該当する行為をした者
- 二 第 32 条第 1 項に違反して解体工事監理業務を誠実に遂行しなかった解体工事監理者
- 三 第 32 条第 2 項による解体作業の是正又は中止を要請しない解体工事監理者
- 四 第 32 条第 5 項による写真及び動画の撮影・保管をしない者

2 次の各号のいずれかに該当する者には、1 千万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正 2022. 2. 3〉

- 一 第 6 条第 2 項による資料の提出をしない者又は虚偽の資料を提出した者
- 二 第 13 条第 1 項による定期点検、第 14 条第 2 項による緊急点検又は第 16 条第 1 項による安全診断を実施しない者又は誠実に遂行しない者
- 三 第 18 条第 4 項に違反して誠実に建築物管理点検業務を遂行しなかった者
- 四 第 21 条第 3 項による命令を受けてもこれを履行しない者
- 五 第 22 条第 1 項による補修・補強等必要な措置をしない者
- 六 第 22 条第 3 項により緊急の補修・補強等が必要な事実を当該建築物の使用者、利用者等に知らせない者
- 七 第 28 条第 3 項及び第 6 項に違反して火災安全性能補強工事結果を報告しない者
又は虚偽に報告した者
- 八 第 30 条第 4 項各号のいずれかに該当する者(第 30 条の 3 第 1 項により準用される場合を含む。)が作成しない解体計画書を許可権者に提出した者
- 九 第 30 条第 5 項各号のいずれかに該当する者(第 30 条の 3 第 1 項により準用される場

- 合を含む。)が検討しない解体計画書を許可権者に提出した者
- 十 第 30 条の 4 第 4 項による現場点検結果を報告せず、又は虚偽その他不正な方法により報告した者
- 十一 第 32 条第 8 項による解体監理完了報告書を提出しない者
- 十二 第 33 条第 1 項による建築物解体工事完了申告をしない者
- 十三 第 46 条第 1 項による緊急安全措置を行わなかった者及び事故発生事実を通報しなかった者

3 次の各号のいずれかに該当する者には、500 万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正 2021. 7. 27、2022. 2. 3〉

- 一 第 20 条第 1 項による建築物管理点検の結果を報告しなかった者又は虚偽の報告をした者
- 二 第 24 条第 2 項による建築物管理点検結果の評価に必要な関連資料を提出しない者又は虚偽の資料を提出した者
- 三 第 30 条の 3 第 3 項に違反して、変更申告をしなかった者又は虚偽その他不正な方法により変更申告をした者
- 四 第 45 条第 1 項又は第 2 項による報告又は検査の命令に違反した者

4 次の各号のいずれかに該当する者には、200 万ウォン以下の過怠料を賦課する。〈改正 2022. 2. 3〉

- 一 第 10 条第 1 項により建築物の点検・補修・補強等の建築物管理関連情報を記録・保管・維持しない者
- 二 第 11 条第 1 項に違反して建築物管理計画を策定しない又は提出しない者
- 三 第 11 条第 5 項に違反して策定又は調整された建築物管理計画に従い主要施設を交換又は補修しない者
- 四 第 11 条第 6 項に違反して建築物生涯履歴情報体系に措置結果を入力しなかった者
- 五 第 16 条第 5 項に違反して安全診断結果報告書を提出しない者
- 六 第 20 条第 2 項による履行の有無を確認しない者
- 七 第 23 条第 1 項に違反して補修・補強等の措置結果を報告しない者
- 八 第 34 条第 1 項に違反して建築物滅失申告をしない者

5 第 1 項から第 4 項までの規定による過怠料は、大統領令で定めるところにより、国土交通部長官、特別市長・広域市長・特別自治市長・道知事・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長が賦課・徴収する。〈繰下げ 2022. 2. 3〉

附 則 〈法律第 16416 号、2019. 4. 30〉

第 1 条 (施行日) この法律は、公布後 1 年が経過した日から施行する。

第 2 条 (火災安全性能強化支援に対する有効期間) 第 29 条第 2 項から第 4 項までの規定

は、2022年12月31日まで適用する。

第3条(建築物点検に関する経過措置) この法律施行当時従前の「建築法」第35条により定期点検及び随時点検を受けた建築物は、第13条第1項による定期点検を受けたものとみなす。

第4条(建築物管理計画に関する経過措置) この法律施行前に「建築法」第22条により使用承認を受けた建築物のうち第13条による定期点検対象建築物の管理者は、この法施行日以降に初めて到来する定期点検時建築物管理計画を策定し、特別自治市長・特別自治道知事又は市長・郡守・区庁長に提出しなければならない。この場合、建築物管理計画の適切性検討等に関しては、第11条第3項から第7項までの規定を準用する。

第5条(建築物解体の許可に対する経過措置) この法律施行前に「建築法」第36条により建築物の撤去等の申告をして撤去工事に着手した場合には、第30条にもかかわらず従前の「建築法」規定に従う。

第6条(空き建築物整備に対する経過措置) この法律施行当時従前の「建築法」第81条の2による撤去等の命令を受けた建築物については、第42条にかかわらず、従前の「建築法」規定に従う。

第7条(他の法律の改正) ～ 略 ～

～ 中略 ～

附 則 <法律第18824号、2022. 2. 3>

第1条(施行日) この法律は、公布後6月が経過した日から施行する。

第2条(解体計画書の作成・検討資格等に関する適用例) 第30条及び第30条の3の改正規定は、この法律施行後、第30条第1項又は同条第2項の改正規定により建築物解体許可を申請し、又は解体申告をする場合から適用する。

第3条(現場点検に関する適用例) 第30条の4の改正規定は、この法律施行後第30条第1項又は同条第2項の改正規定により建築物解体許可を申請し、又は解体申告をする場合から適用する。

第4条(解体工事監理者の指定等に関する適用例) 第31条第1項から第3項までの改正規定は、この法律施行後第31条第1項の改正規定により許可権者が解体工事監理者を指定する場合から適用する。

第5条(解体工事監理者の業務等に関する適用例) 第32条の改正規定は、この法律施行以後第31条第1項の改正規定により許可権者が解体工事監理者を指定する場合から適用する。

第6条(解体作業者の業務に関する適用例) 第32条の2の改正規定は、この法律施行後第30条第1項又は同条第2項の改正規定により建築物解体許可を申請し、又は解体申告を

する場合から適用する。

第 7 条（建築物解体工事完了申告に関する適用例） 第 33 条第 1 項の改正規定は、この法律施行後、第 30 条第 1 項又は同条第 2 項の改正規定により建築物解体許可を申請し、又は解体申告をする。場合から適用する。

第 8 条（解体工事監理者等の教育に関する経過措置） この法律施行当時従前の規定により解体工事監理業務に関する教育を受けた者は、この法律施行日から 6 月が経過する日までは、第 31 条の 2 の改正規定による解体工事監理業務に関する教育を受けたものとみなす。

第 9 条（罰則及び過怠料に関する経過措置） この法律施行前の行為に対して罰則又は過怠料を適用するときは、従前の規定による。

(以 上)