



# 엠북 공인중개사

공인중개사 주택관리사 감정평가사

## 고득점 건축법

- 법, 시행령 시행규칙 종합 정리
- 기출 지문 수록, 최근 법령 개정 반영
- 2시간36분 완성, 암기코드 제공



공부혁명  
mbook.kr

도서명 : 고득점 건축법

ISBN : 979-11-7393-159-8

발간일 : 2026-01-05

형식 : 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : [by4782@gmail.com](mailto:by4782@gmail.com)

정가 : 8,500원



# 고득점 건축법

## [목차]

- 제1장 총칙(p5)
- 제2장 건축물의 건축(p27)
- 제3장 건축물의 유지와 관리(p52)
- 제4장 건축물의 대지와 도로(p53)
- 제5장 건축물의 구조 및 재료 등(p59)
- 제6장 지역 및 지구의 건축물(p81)
- 제7장 건축설비(p86)
- 제8장 특별건축구역 등(p90)
- 제9장 보칙(p108)
- 제10장 벌칙(p127~129)

## [약어/용어]

- 법은 건축법
- 부령은 건축법 시행규칙(국토교통부령)
- 법령/처분은 법과 법에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계 법령
- 시도지사는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사
- 시군구는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장
- 지자체장은 시도지사, 시군구
- 허가권자는 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(단, 도지사 제외)
- 허가권자등은 허가권자, 도지사

- 특광도는 특별시장, 광역시장, 도지사
- 군생은 군민생활시설
- 시공자는 공사시공자
- 감리자는 공사/감리자
- 국가등은 국가, 지방자치단체
- 일조높이는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
- 높이제한은 건축물의 높이 제한과 일조높이 제한
- 면적의 단위는 제곱미터
- 건축물방화구조규칙(이하 방화규칙)은 국토교통부령

## [비고]

- 회색 형광펜은 법 조문 제목
- 노란색 형광펜은 암기코드 등
- 초록색 형광펜은 시행예정
- 검은색은 법
- 보라색은 시행령
- 갈색은 시행규칙
- 초록색은 최근(1~2년내) 개정 내용
- 하늘색은 최근 11년(2015~2025)간 공인중개사 등 기출문제
- 붉은색은 최근 11년간 중복 출제 문제
- 굵은 붉은색은 최근 11년간 3회 이상 출제 문제

(Copyright) 공부혁명! 엠북(mbook.kr)

# 제1장 총칙

1~9조

## 1. 목적

- 건축물의 대지/구조/설비 기준과 용도 정함
- 건축물의 안전/기능/환경, 미관 향상
- 공공복리 증진

## 2. 정의

### 1) 대지는 각 필지로 나눈 토지

- 단, 다음 토지는 둘 이상의 필지나 하나 이상의 필지 일부를 하나의 대지로 할 수 있다

### 가) 한 건축물을 여러 필지에 걸쳐 건축시

- 건축물이 건축되는 각 필지를 합한 토지

### 나) 다음 경우 합병 불가능 토지를 합한 토지

- 지번부여지역, 축척 다름
- 지반 불연속 인접 필지
- 단, 토지 소유자나 소유권 외 권리관계 다르면 제외

### 다) 도시군계획시설 건축 토지

### 라) 사업계획승인받아 주택, 부대/복리시설 건축시

- 주택단지

마) 도로 지표 아래에 건축시

- 허가권자가 건축물 건축 토지로 정하는 토지

바) 여러 필지를 하나로 합치는 조건으로 건축허가시

- 그 필지가 합쳐지는 토지

- 단, 토지 소유자가 다른 경우는 제외

2) 건축물

- 토지 정착 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 딸린 시설물

- 지하/고가 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 차고, 창고

3) 건축설비는 건축물에 설치하는

- 전기, 전화, 초고속 정보통신, 지능형 홈네트워크,

- 가스, 급수, 배수, 환기, 난방, 냉방, 소화, 배연, 오물처리, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기  
게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조, 방범시설

4) 지하층

- 바닥이 지표면 아래

- 바닥에서 지표까지 평균높이가 해당 층 높이의 1/2 이상

5) 거실은 건축물내 거주, 집무, 작업, 집회, 오락 등에 사용되는 방

6) 주요구조부

- 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀, 주계단

- 단, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단 제외

## 7) (건축물) 건축은 신/증/개/재/이

### 가) 신축

- 건축물 없는 대지에 새로 축조
- 기존 건축물 해체/멸실 대지 포함
- 부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것 포함(단, 개축/재축 제외)

### 나) 증축

- 건축물 있는 대지에 건축면적, 연면적, 층수, 높이 늘림

### 다) 개축

- 건축물 전부/일부 해체 후 그 대지에 종전 규모내 축조
- 내력벽, 기둥, 보, 지붕틀 중 셋 이상 해체
- 한옥은 지붕틀에서 서까래 제외

### 라) 재축

- 천재지변 등 재해로 건축물 멸실시 그 대지에 다음 요건 모두 갖추어 다시 축조
- a) 연면적은 종전 규모 이하
- b) 동수, 층수, 높이 모두 종전 규모 이하
- 하나가 종전 규모 초과시 동수, 층수, 높이가 법령등에 모두 적합

### 마) 이전

- 주요구조부를 해체않고 같은 대지의 다른 위치로 옮김

## 8) 결합건축

- 2개 이상의 대지에 용적률 통합적용

9) 대수선

- 건축물 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 구조나 외부 형태 수선/변경, 증설하는 다음 행위 중 증축, 개축, 재축 아닌 것
- 내력벽 증설/해체, 그 벽면적 30제곱미터 이상 수선/변경
- 기둥 증설/해체, 세 개 이상 수선/변경
- 보 증설/해체, 세 개 이상 수선/변경
- 한옥 서까래를 제외한 지붕틀 증설/해체, 세 개 이상 수선/변경
- 방화벽, 방화구획을 위한 바닥/벽 증설, 해체, 수선, 변경
- 주계단/피난계단, 특별피난계단 증설, 해체, 수선, 변경
- 다가구 경계벽, 다세대 세대간 경계벽 증설, 해체, 수선, 변경
- 건축물 외벽 마감재료 증설/해체나 벽 30제곱미터 이상 수선/변경

10) 리모델링

- 건축물 노후화 억제나 기능 향상
- 대수선, 건축물 일부 증축/개축

1) 도로

- 다음 중 관계 법령에 따라 신설/변경 고시되거나, 건축허가/신고시 지자체장이 위치를 지정해 공고한 도로나 예정도로

가) 보행/자동차통행 가능 너비 4m 이상 도로

나) 시군구가 차량 통행 도로 설치가 곤란하다고 지정/공고하는 너비 3m(길이 10m 미만 막다른 도로는 2m) 이상 도로

- 막다른 도로의 구조와 너비는 도로인지 판단하는 기준



다) 상기 이외 막다른 도로 길이가

- 10m 미만은 너비 2m

- 30m 미만은 너비 3m

- 30m 이상은 너비 6m(비도시 읍면은 4m) 이상 도로

## 2) 건축주

- 건축물 건축/대수선/용도변경, 건축설비 설치, 공작물 축조(이하 건축등) 공사 발주 또는 관리인을 두어 스스로 공사

## 3) 건축등에 필요한 건축자재를

- 제조업자는 제조, 유통업자는 판매/납품

## 4) 설계자

- 자기의 책임으로 설계도서 작성, 해설, 지도, 자문  
- 보조자 도움 받는 경우 포함

## 5) 설계도서

- 공사용 도면, 구조 계산서, 시방서  
- 건축설비계산, 토질/지질 관계서류  
- 공사에 필요한 서류

## 6) 감리자

- 자기 책임으로 건축물, 건축설비, 공작물이 설계도서 대로 시공되는지 확인, 품질/공사/안전 관리 지도감독  
- 보조자 도움 받는 경우 포함

## 7) 시공자는 건설공사 하는 자

8) 건축물의 유지/관리

- 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지, 구조, 설비, 용도 유지를 위해 건축물이 멸실될 때까지 관리

9) 관계전문기술자

- 전문기술자격 보유
- 설계자/감리자와 협력

20) 특별건축구역

- 조화롭고 창의적인 건축을 통해 도시경관 창출, 건설 기술향상, 제도개선
- 건축 법령 일부 규정 적용 면제, 완화/통합 적용

1) **고층건축물**(이하 **고층**)은 30층 이상 또는 높이 120m 이상

- **초고층 건축물**(이하 **초고층**)은 50층 또는 높이 200m 이상

- **준초고층 건축물**(이하 **준초고층**)은 고층 중 초고층 아닌 것

2) **실내건축**

- 실내를 안전, 쾌적, 효율적 사용
- 내부 공간을 칸막이로 구획 또는
- 벽지, 천장재, 바닥재, 유리, **다음 재료/장식물 설치**

가) **벽, 천장, 바닥, 반자틀**

나) 실내에 설치하는

- **난간, 창호, 출입문**
- **전기/가스/급수, 배수/환기 시설**
- **충돌/끼임 등 안전사고 방지시설**

3) 부속구조물

- 건축물의 안전/기능/환경 향상을 위해 건축물에 추가 설치하는 환기시설물(급기/배기를 위한 건축 구조물의 개구부인 환기구)
- 주된 건축물 이용/관리에 필요한, 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속 건축물

4) 내수재료

- 벽돌, 자연석, 인조석, 콘크리트, 아스팔트, 도자기질재료, 유리 및 비슷한 내수성 건축재료

5) 내화구조 등

- 방화규칙 기준에 적합할 것
- 내화구조는 화재에 견딤
- 방화구조는 화염 확산 막음
- 난연재료는 불에 잘 타지않음
- 불연재료는 불에 타지않음
- 준불연재료는 불연재료에 준하는 성질

6) 부속용도

- 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 다음 용도 및 비슷한 시설의 용도

가) 건축물의 설비, 대피, 위생

나) 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차

다) 구내식당, 직장어린이집, 구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설

- 다음 모두 갖춘 휴게음식점은 구내식당에 포함

· 구내식당내 설치

- 구내식당 면적의 1/3 이하로서 50제곱미터 이하
- 다류 조리/판매

라) 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정 또는 장관이 유사하다고 고시

7) 발코니

- 건축물 내외부 연결 완충공간
- 전망/휴식 목적
- 건축물 외벽에 접해 부가적 설치
- 주택 발코니로서 장관 지정 기준에 적합하면 거실, 침실, 창고로 사용 가능

8) 한옥

- 주요 구조가 기둥/보와 한식지붕틀로 된 목구조로서 전통양식이 반영된 건축물과 부속건축물

9) 다중이용 건축물

- 가) 바닥 합계가 5천 이상인
- 문화집회(단, 동식물원 제외)
  - 종교, 판매, 여객용 운수, 종합병원
  - 관광숙박시설 또는

나) 16층 이상

30) 준다중이용 건축물

- 다중이용 건축물 외의 바닥 합계 1천 이상인
- 문화집회(단, 동식물원 제외)
- 종교, 판매, 여객용 운수, 종합병원

- 관광숙박시설
- 교육연구, 노유자, 운동, 위락, 관광휴게, 장례

## 1) 특수구조 건축물

가) 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 않고, 보/차양 등이 외벽(외벽 없으면 외곽 기둥) 중심선에서 3m 이상 돌출

나) 기둥 중심선 간 20m 이상

- 기둥 없으면 내력벽과 내력벽 중심선 간 거리

다) 특수 설계 등이 필요한 장관 고시 구조의 건축물

## 3. 건축물의 용도

- 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적, 형태별로 묶어 분류
- 면적은 바닥면적의 합계 기준, 제곱미터

가. 1~10

### 1) 단독주택: 단/중/가/공

- 다중주택/다가구는 3층, 660 이하

a) 단독주택

b) 다중주택

- 여러 사람이 장기간 거주
- 독립주거/취사 불가(실별 욕실은 가능)

- 실별 최소 면적, 창문 크기 등 적합

c) 다가주택

- 19세대 이하

d) 공관

(비교) 주택법

- 1세대, 하나의 건축물, 독립주거생활

- 공관 제외

(참고) 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 공동육아나눔터, 작은도서관은 형태에 따라 단독 또는 공동주택에 포함

**2) 공동주택:** 아/연/세/기, 소형주택 포함

- 아파트는 주택사용 층수 5층 이상

- 연립은 바닥면적 합계 660 초과, 4층 이하

- 다세대는 660 이하, 4층 이하

- 기숙사

- 공동주택 형태의 노인복지시설, 원룸형주택 포함

- 다중주택/다가구/다세대는 1층 전부/일부를,

- 아파트/연립주택은 1층 전부를,

- 필로티로 주차장으로 사용하고 나머지는 주택 외 용도면 층수에서 제외

(기숙사)

a) 구분소유된 개별 실은 제외

b) 공동취사 세대 수가 전체의 50% 이상

c) 일반기숙사는

- 학교/공장의 학생/종업원 용
- 학생복지주택 포함
- d) 임대형기숙사는
- 공공주택/임대 사업자가 20일 이상 임대

(참고) 주택법

- 벽/복도/계단 전부/일부 공용
- 기숙사 제외

### 3) 1종근생: 필수시설

- a) 일용품 판매 소매점은 1천 미만 1종, 이상 판매시설
  - 서점은 1천 미만 1종, 이외 2종
- b) 음료/빵 등 휴게음식점/제과점은
  - 300 미만 1종, 이상 2종
- c) 탁구장/체육도장은 500 미만 1종, 이상 운동시설
- d) 공공업무시설은 1천 미만 1종, 이상 공동업무시설
  - 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단
- e) 업무시설은 30 미만 1종, 500 미만 2종, 500 이상 일반업무시설
  - 금융, 사무소, 부동산중개, 결혼 등 소개, 출판 등
- f) 전기차충전소는 1,000 미만 1종, 이외 자동차 관련 시설
- g) 동물병원, 동물미용실, 동물위탁관리업 시설은 300 미만 1종근생, 이외 2종근생
- h) 위생(이용/미용/목욕), 세탁
- i) 진료/치료