

의 결



국민권익위원회

국 민 권 익 위 원 회

제 2 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2025-2소위21-산03호

민원표시 2BA-2505-0068924 공동주택 행위신고 사용검사 불승인 이의

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2025. 7. 14.

주 문

피신청인에게 ○○ □□구 △△로 252 소재 C아파트에 설치된 환경친화적 자동차 충전 시설을 재설치하는 데 소요되는 비용을 신청인에게 보전하거나, 현재 상태의 충전시설 사용이 가능하도록 공동주택 행위신고에 대한 사용검사 승인 방안을 마련할 것을 의견 표명한다.

이 유

1. 신청원인

신청인은 ○○ □□구 △△로 252 소재 C아파트(이하 ‘이 민원 아파트’라 한다) 입주자대표회의로, 이 민원 아파트 지상 주차장에 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제11조의2 제1항에 따른 환경친화적 자동차 충전시설(이하 ‘이 민원 시설’이라 한다) 설치를 위해 2024. 8. 9. 피신청인에게 「공동주택관리 법」 제35조 제1항에 따른 행위신고(이하 ‘이 민원 신고’라 한다)를 하였고, 피신

청인은 2025. 3. 21. 이 민원 신고를 수리(이하 ‘이 민원 수리처분’이라 한다)하였다. 이에 신청인은 이 민원 시설을 설치한 후 2025. 4. 2. 피신청인에게 「공동주택관리법」 제35조 제5항에 따라 사용검사(이하 ‘사용검사’라 한다)를 신청하였는데, 피신청인은 2025. 4. 30. 신청인에게 이 민원 시설이 이 민원 아파트의 조경시설에 설치되어 관계 법령을 위반한다는 이유로 사용검사 승인을 거부하고, 이 민원 시설을 철거하고 조경시설을 원상회복하며 이 민원 시설의 위치를 조정하여 재설치할 것을 통지(이하 ‘이 민원 처분’이라 한다)한바, 이 민원 수리처분에 따라 설치한 이 민원 시설에 대하여 이 민원 처분을 한 것은 부당하므로 구제해 달라.

2. 피신청인의 주장

이 민원 아파트 주차장 인접 조경시설에 설치된 이 민원 시설은 「건축법」 제42조 및 같은 법 시행령 제27조, 「○○시 건축 조례」 제25조를 위반한 것으로 이 민원 처분에 따른 조치가 완료되지 않으면 사용검사를 승인할 수 없다.

3. 사실관계

가. 신청인은 이 민원 아파트 입주자 대표회의에서 이 민원 아파트 지상에 있는 주차장에 이 민원 시설 총 11개를 설치하는 내용의 안건에 대한 의결이 있는 후 2024. 8. 9. 피신청인에게 이 민원 신고를 하였고, 피신청인은 2024. 9. 23. 다음과 같이 이 민원 수리처분을 하였다.

생략

나. 신청인은 2025. 3. 13. 피신청인에게 이 민원 시설 설치 위치를 일부 조정하는 내용으로 이 민원 신고를 다시 하였고, 피신청인은 2025. 3. 21. 변경된 이 민원 수리처분을 하였다.

생략

다. 신청인이 이 민원 신고를 할 때 첨부된 서류에는 다음과 같이 이 민원 시설의 설

치 위치가 표시되어 있다.

생략

라. 신청인은 이 민원 수리처분이 있는 후 이 민원 신고 사항에 따라 이 민원 시설을 다음과 같이 설치하였다.

생략

마. 신청인은 이 민원 시설 설치 후 2025. 4. 2. 피신청인에게 「공동주택관리법」 제 35조 제5항에 따라 사용검사 신청을 하였고, 피신청인은 2025. 4. 9., 2025. 4. 30. 각각 주차구획 표시방법 보완, 이 민원 시설 위치 조정 및 조경시설 원상복구를 내용으로 신청인에게 다음과 같이 보완요구 통지를 하였다.

생략

바. 신청인은 2025. 6. 10. 이 민원 시설 상단 부분을 다음과 같이 철거하였다.

생략

사. 피신청인은 2025. 4. 14. 이 민원 수리처분 취소를 요청하는 민원을 접수한 사실이 있다.

아. 피신청인은 2025. 6. 20. 신청인에게 남아 있는 이 민원 시설의 하단부를 완전히 철거하고 조경시설을 원상복구하라는 내용의 3차 보완요구 통지를 다음과 같이 하였다.

생략

자. 피신청인이 우리 위원회에 제출한 자료에 따르면 피신청인이 이 민원 신고 접수 후 이 민원 신고 수리 여부에 대한 검토 과정에서 「건축법」 및 같은 법 시행령, 「○○시 건축 조례」에 따른 검토는 없었던 것으로 확인된다.

4. 판단

가. 관계법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단

이 민원 수리처분에 따라 설치한 이 민원 시설에 대하여 이 민원 처분을 한 것은 부당하므로 구제해 달라는 신청인의 요청에 대하여 살펴보면, ① 「공동주택관리법」 제35조 제2항은 “시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.” 라고 규정하고 있는바, 이 민원 신고는 행정청의 수리를 통해 효력이 발생하는 신고로서 피신청인의 수리가 이루어지면 비로소 신고 사항에 대한 후속 조치를 할 수 있게 되는 것으로, 신청인으로서 이 민원 수리처분이 있었으므로 법령에 따른 저촉 사항이 없다고 믿고 이 민원 시설을 설치하였을 것인 점, ② 「공동주택관리법」 제35조 제3항은 “제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가를 하거나 신고의 수리를 한 사항에 관하여는 「주택법」 제19조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고의 수리를 한 것으로 본다.” 라고 규정하고 있는바, 피신청인은 이 민원 신고를 접수한 후에 「건축법」 및 하위 법령에 따른 저촉 여부를 함께 검토하여 수리 여부를 결정하였어야 하나 이러한 과정 없이 이 민원 수리처분을 한 점, ③ 피신청인은 이 민원 신고 접수 시 이 민원 시설이 조경시설에 설치되는 것을 인지하지 못했으며 만약 알았다면 수리를 하지 않았을 것이라는 입장이지만 피신청인에게는 이 민원 신고 접수 시 정확한 설치 위치를 확인해야 할 의무와, 신고자에게 법령에 위반되는 사항이 없게 신고 사항을 이행하도록 안내하고 지도할 의무가 있다고 할 수 있고, 신청인의 사용검사 신청에 따라 1차 보완요구를 할 당시 조경시설에 이 민원 시설이 설치된 것을 확인하고도 이 부분에 대하여 문제를 제기하지 않다가 이 민원 수리처분 취소를 요청하는 민원이 접수된 후 이에 대한 보완요구를 한 것을 보면 이러한 피신청인의 주장을 인정하기는 어려워 보이는 점, ④ 신청인에게는 이 민원 신고를 거짓이나 부정한 방법으로 하였다거나 법령상 필요 서류를 누락하는 등의 잘못이 있다고 할 수 없는 점, ⑤ 「행정기본법」 제12조에 따라 피신청인은 행정기관

의 업무 처리를 믿고 따른 국민의 신뢰를 보호해야 할 필요가 있는 점 등을 종합해 볼 때 피신청인이 이 민원 수리처분 시 검토를 누락하였던 사유를 들어 이 민원 처분을 한 것과 이에 따른 후속 조치에 소요되는 비용을 신청인에게 부담하도록 하는 것은 부당하므로, 피신청인은 이 민원 시설 재설치 비용을 신청인에게 보전하거나, 현재 상태의 이 민원 시설 사용이 가능하도록 공동주택 행위신고에 대한 사용검사 승인 방안을 마련하는 것이 바람직하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로 이 민원 처분은 부당하므로 구제해 달라고 요청하는 신청인의 주장은 상당한 이유가 있다고 인정되므로 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제46조 제2항에 따라 피신청인에게 의견을 표명하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

<별지> 관계법령 등

1. 「공동주택관리법」

제35조(행위허가 기준 등) ① 공동주택(일반인에게 분양되는 복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 입주자등 또는 관리주체가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 경우에는 허가 또는 신고와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자나 입주자등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 한다.

1. ~ 3의2. (생략)

4. 그 밖에 공동주택의 효율적 관리에 지장을 주는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 경우 그 내용을 검토하여 이 법에 적합하면 신고를 수리하여야 한다.

③ 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가를 하거나 신고의 수리를 한 사항에 관하여는 「주택법」 제19조를 준용하며, 「건축법」 제19조에 따른 신고의 수리를 한 것으로 본다.

④ (생략)

⑤ 공동주택의 입주자등 또는 관리주체가 제1항에 따른 행위에 관하여 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 한 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는 「주택법」 제49조를 준용한다.

⑥ (생략)

2. 「공동주택관리법 시행령」

제35조(행위허가 등의 기준 등) ① (생략)

② 법 제35조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다.

1. (생략)

2. 공동주택의 재축·증설 및 비내력벽의 철거(입주자 공유가 아닌 복리시설의 비내력벽 철거는 제외한다)

3. 「건축법」

제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

② (생략)

4. 「○○시 건축 조례」

제25조(대지안의 조경) ① 법 제42조제1항에서 “조례로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)을 확보하는 것을 말한다.

1. 연면적(동일 대지 안에 두 동(棟) 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 100분의 15 이상

2. 연면적이 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 100분의 10 이상

3. 연면적이 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 100분의 5 이상

② ~ ④ (생략)