

국 민 권 의 위 원 회

제 3 소 위 원 회

의 결

의안번호 제2024-3소위02-주01호

민원표시 2AA-2308-0900124 토지분할 요청

신 청 인 A

피신청인 B

의 결 일 2024. 1. 15.

주 문

피신청인에게 경기 (이하 생략) 전 000m²에 관하여 신청인, 이□□, 이◇◇, 이▽▽의 점유 부분을 피신청인의 점유 부분과 구분하여 분할할 것을 의견표명한다.

이 유

1. 신청취지

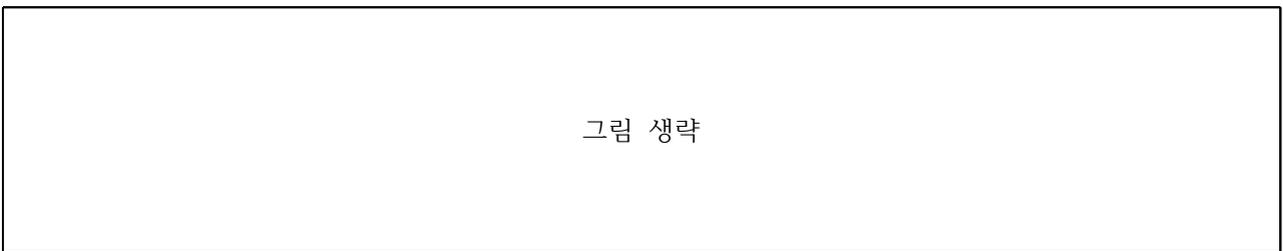
신청인은 경기 (이하 생략) 전 000m²(이하 '이 민원 토지'라 한다)를 현재 점유현황과 부합하게 피신청인의 점유부분과 구분하여 분할해 달라는 취지로 피신청인에게 토지 분할을 신청하였으나, 피신청인은 이 민원 토지 내 무허가 건물 (이하 '이 민원 건물'이라 한다)이 있다는 이유로 토지분할이 불가하다고 하였다. 그러나 이 민원 건물은 신청인과 관계 없이 피신청인이 점유하고 있는 토지 내에 위치하고 있으니 이 민원 토지를 분할해 달라.

2. 피신청인의 주장

무허가 건축물이 있는 대지 분할의 경우, 위반사항을 해소한 후에야 「건축법」에 의한 행위가 가능하므로, 이 민원 토지도 이 민원 건물의 시정조치 이후 토지분할이 가능할 것으로 판단된다.

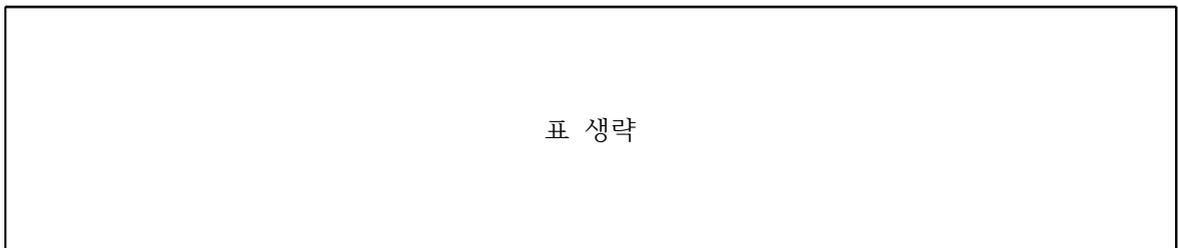
3. 사실관계

가. 피신청인과 신청인 외 3인(이하 '이 민원 토지 소유자들'이라 한다)은 다음과 같이 이 민원 토지의 일부를 구분하여 각각 점유하고 있다.



나. 이 민원 토지에 대한 등기사항전부증명서에 따르면, 피신청인과 이 민원 토지 소유자들은 이 민원 토지 점유면적을 공유지분으로 환산하여 이 민원 토지를 공유하고 있는 것으로 확인된다. 주요 내용은 다음과 같다.

< 토지 소유현황 >



다. 피신청인은 0000. 2. 17. 이 민원 토지에 대하여 구분소유적 공유관계에 의한 상호 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기소송을 제기하였다. 이에 대해 수원 고등법원은 상호명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기를 이행하라는 화해 권고결정을 하였다.

라. 신청인은 0000. 7. 피신청인에게 이 민원 토지를 피신청인이 점유하고 있는 부분과 분할해 달라는 취지로 토지 분할 신청을 하였다. 주요내용은 다음과 같다.

표 생략

마. 피신청인은 2023. 7. 피신청인이 점유하고 있는 토지에 무허가 건물인 이 민원 건물이 있는 사실을 확인하였다. 이 민원 건물 사진은 다음과 같다.

< 이 민원 건물 위성사진 등 >

그림 생략

바. 국토교통부는 ‘위반(무허가) 건축물이 있는 대지 분할의 경우, 위반사항을 해소한 후에야 건축법에 의한 행위가 가능하므로 위반건축물이 있는 대지를 분할하고자 하는 경우에는 위반사항에 대한 시정조치가 선행되어야 할 것임(건축기획과-4021, 2012. 4. 10.)’이라고 질의 회신(이하 ‘이 민원 질의회신’이라 한다)한 사실이 있다.

사. 피신청인은 0000. 7. 이 민원 질의회신에 근거하여 이 민원 건축물의 위반사항을 해소하지 아니하면 이 민원 토지의 분할이 불가하다는 취지로 신청인에게 안내하였다.

아. 우리 위원회는 0000. 11. 7. 국토교통부에 무허가 위반 건축물이 있는 경우의 토지 분할에 관하여 의견을 조회하였는데, 주요 내용은 다음과 같다.

■ 건축법 관련 회신내용(건축정책과-17941, 2023. 11. 24)

- 위반 건축물이 있는 경우에 건축법 제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) 제1항에 따라 시정조치가 선행되어야 함.
 - 다만, 허가권자가 「건축법」 제57조의 규정에 적합여부 및 위반건축물의 건축주 등과 토지의 소유자와의 관계 등을 종합적으로 판단하여 건축법상 저촉사항이 없어 토지 분할 제한을 요청하지 않고, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 등 개별법에 적합할 경우에 토지분할이 가능할 것으로 판단됨.
-

자. 이 민원 토지 소유자들은 이 민원 토지를 분할하여 매각하는 것을 조건으로 하여 매매계약을 체결하였으나, 피신청인의 분할허가 거부로 매매계약 이행이 어려운 상황이라며, 매매계약서를 제출하였다. 주요내용은 다음과 같다.

■ 이 민원 토지 매매계약서

- 이 민원 토지 소유자들은 0000. 5. 17. 이 민원 토지 중 본인소유 지분에 대하여 매매계약을 체결하였고, 공유물 분할등기를 완료한 후 잔금을 지급하기로 하였음

차. 우리 위원회의 2023. 11. 2. 현지조사 결과, 피신청인은 점유현황에 따라 이 민원 토지를 분할하여 관리하는 것이 합리적이라는 점을 인정하고 있다.

카. 이□□, 이◇◇, 이▽▽은 0000. 11. 30. 우리 위원회에 이 민원 토지를 피신청인 점유부분과 구분하여 분할하는 것에 동의한다는 내용의 동의서를 우리 위원회에 제출하였다.

4. 판단

가. 관계 법령 등

<별지>와 같다.

나. 판단 내용

① 국토교통부는 무허가 건축물이 있는 대지 분할 시 위반건축물의 시정조치가 선행되어야 된다고 하면서도, 허가권자가 「건축법」저촉사항 및 토지의 소유자와의 관계 등을 종합적으로 고려하여 적합하다고 판단하는 경우에는 토지 분할이 가능하다고 하고 있는 점, ② 신청인은 이 민원 토지 000㎡를 000㎡와 000㎡로 분할 신청하는 것으로 「건축법」에 따른 대지의 분할제한 면적 이상인 점, ③ 이 민원 토지 분할 신청은 이 민원 토지 소유자들과 피신청인이 점유현황과 부합하게 소유권을 행사하기 위한 선행절차로서, 토지 분할이 필요해 보이는 점, ④ 이 민원 건물은 이 민원 토지 소유자들과 무관하게 피신청인이 점유하고 있는 토지 내에 위치하고 있어, 이 민원 토지 소유자들이 이 민원 건물에 대한 시정조치를 하기 어렵고, 이 민원 건물에 대하여 이 민원 토지 소유자들에게 귀책사유가 없는 점, ⑤ 만약 이 민원 토지의 분할이 불가능할 경우, 이 민원 토지 소유자들이 점유부분에 대한 소유권이전등기를 하지

못하여 재산권 행사가 부당하게 제한될 수 있는 점, ⑥ 피신청인도 이 민원 토지를 점유현황에 따라 분할하여 관리하는 것이 합리적이라는 점을 인정하고 있는 점 등을 종합해 볼 때, 이 민원 토지의 분할신청을 허가하는 것이 타당하다고 판단된다.

5. 결론

그러므로, 이 민원 토지를 분할해 달라는 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. 「건축법」

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

2. 「건축법 시행령」

제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. ~ 3. (생략)
4. 녹지지역: 200제곱미터

3. 「평택시 건축조례」

제34조(대지의 분할제한) 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 건축물이 있는 대지의 분할제한 한도는 다음 구분란 각 호에서 정한 규모 이상이어야 한다.

1. 주거지역: 60제곱미터
2. ~ 3. (생략)
4. 녹지지역: 200제곱미터