

# 시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 (아산시)

## □ 민원 제목 : 건축물 대장 소유자 표시 정정

### □ 신청 원인

- 신청인은 충남 00시 00면 00리 이장으로, 충남 00시 00면 00리 167-1 전 271㎡(이하 '이 민원 토지'라 한다)에 2층 건축물 (이하 '이 민원 건축물'이라 한다)을 건축하여 1994. 12. 27. 사용승인 되었다.
- 사용승인 당시 이장이던 최00(이하'최00'라 한다)의 착오로 이 민원 건축물의 건축물대장(이하'이 민원 건축물대장'이라 한다) 소유자가 최00로 잘못 기재되어 현재 소유자가 달라 소유권 보존등기를 할 수 없으니, 덕암리 마을회 소유로 보존등기를 할 수 있도록 이 민원 건축물 대장상

### □ 피신청인 등의 주장

- 이 민원 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제 12조에 따라 사용승인 내용대로 생성되었는바, 이 민원 건축물대장을 정정하기 위해서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제19조에 따라 건축물등기부등본을 첨부하여 신청하여야 하므로 수용이 곤란하다.

### □ 사실관계

- 이 민원 건축물은 비도시지역의 연면적 200㎡ 미만, 3층 미만으로 건축신고 없이 건축되어 1994. 12. 7. 사용승인 되었으며, 연면적 163.64㎡, 용도는 마을회관, 소유자는 “이장 최00”로 기재되어 있다. 이 민원 건축물대장의 주요 현황은 다음과 같다.

< 이 민원 건축물대장 주요 현황 >

대지위치	충남 00시 00면 00리 167-1			구조/층수	조적조 / 지상 2층		
대지면적	271㎡	건축면적	93.6㎡	연면적	163.64㎡	주용도	마을회관
건축허가일	※※			사용승인일	1994. 12. 27.		
건축물 현황				소유자 현황			
구분	층별	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주민(법인번호)	변동일	
주1	1층	마을회관	93.6	이장 최00	460213-1*****	-	
주1	2층	마을회관(회의실)	70.04				

- 등기사항전부증명서(토지)에 따르면, 이 민원 토지는 1985. 5. 2. 매매를 원인으로 덕암리 부락회로 등기되었고, 2025. 8. 2. 덕암리 마을회로 명칭이 변경되었으며 이 민원 토지 현황은 다음과 같다.

소재 지번	지목	면적	소유자
충남 00시 00면 00리 167-1	전	271㎡	00리 마을회

- 신청인은 가족관계증명서에 기재된 최00의 상속인들로부터 이 민원 건축물의 소유자는 덕암리 마을회로 기재되어야 하나 착오에 의해 당시 이장인 망인 최00로 기재되었고, 상속인들인 배우자 이00, 자녀 최00, 자녀 최00은 이 민원 건축물에 대한 상속을 포기하고 00리 마을회로 소유자 변경에 동의하는 것을 확인하는 공증서를 제출하였다.
- 덕암리 마을회 임시총회 회의록에 따르면, 이 민원 건축물의 소유자를 00리 마을회로 변경하는 마을회의를 2025. 8. 2. 개최하여 37명 참석에 37명 찬성으로 소유자를 변경하기로 결정한 것으로 확인된다.
- 피신청인이 제출한 이 민원 토지에 대한 과세 내역에 따르면, 재산세 납세의무자는 덕암리 부락회로 기재되어 있으며, 「지방세특례제한법」 제90조에 따라 마을회등이 소유한 부동산으로 재산세를 감면받은 것으로 확인된다.

## □ 관계법령 등

- 「지방세특례제한법」 제90조(마을회 등에 대한 감면) ② 마을회등이 소유한 부동산에 대해서는 재산세(「지방세법」 제112조에 따른 부과액을 포함한다) 및 「지방세법」 제146조 제3항에 따른 지역자원시설세를, 마을회등에 대해서는 주민세 사업소분(「지방

세법」 제81조 제1항 제2호에 따라 부과되는 세액으로 한정한다) 및 종업원분을 2025년 12월 31일까지 각각 면제한다. 다만, 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대해서는 면제하지 아니한다.

○ 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」

제12조(건축물대장의 생성) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 구분에 따라 건축물대장을 생성하여야 한다. 다만, 법 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다.

1. 법 제22조 제2항에 따라 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인으로 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함한다. 이하 같다)을 하는 경우 : 사용승인된 내용에 따라 생성
2. 법 제29조에 따른 공용건축물의 공사완료를 통보받은 경우: 영 제22조 제3항 및 「건축법 시행규칙」 제22조 제2항에 따라 제출된 서류에 따라 생성
3. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제8조에 따라 반환되는 공여구역의 건축물에 대하여 국방부장관의 요청이 있는 경우: 해당 건축물에 대한 국유재산대장부분 및 건물배치도에 따라 생성

제19조(건축물대장의 소유자 변경) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 등기관서로부터 소유권 변동자료가 통지된 때에는 건축물대장의 소유자에 관한 사항을 정리하여야 한다.

- ② 건축물의 소유자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 별지 제16호서식의 건축물소유자 변경신청서에 등기사항증명서를 첨부(등기필증 제시를 포함한다)하여 건축물대장의 변경을 신청할 수 있다.
- ③ 건축물의 소유자는 건축물대장이 건축법령에 적합하게 생성되었으나 「부동산등기법」 제29조 제2호에 해당하여 소유권보존등기를 할 수 없는 건축물의 경우에는 제2항에도 불구하고 별지 제16호서식의 건축물소유자 변경·정정 신청서에 소유자가 변경되었음을 증명하는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 건축물과 관련된 행정행위를 위한 기재내용의 변경을 신청할 수 있다.
  1. 「부동산등기법」에 따라 등기가 되지 않는 것을 증명하는 서류(특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 「부동산등기규칙」 제166조에 따른 대법원예규로 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 갈음

할 수 있다)

2. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류
3. 「공증인법」 제50조에 따른 증서의 등본 또는 같은 법 제57조에 따른 인증된 사서증서의 등본(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산거래의 신고를 하고, 매매대금이 완납된 경우에는 같은 법에 따른 신고필증으로 갈음할 수 있다)

## □ 판단 및 결론

- ① 이 민원 건축물대장에 따르면, 이 민원 건축물은 마을회관 용도의 건축물로 되어 있는 점,
- ② 등기사항전부증명서(토지) 등에 따르면, 이 민원 토지의 소유자가 덕암리마을회로 기재되어 있는 점,
- ③ 사망한 최00의 상속인들이 확인한 공증서에 따르면, 이 민원 건축물대장에 소유자는 00리 마을회로 기재되어야 하나 착오에 의해 당시 이장인 최종구로 기재되었기에 이 민원 건축물에 대한 상속을 포기하고 소유자를 00리 마을회로 변경하는 것에 동의하고 있는 점,
- ④ 이 민원 토지에 대한 과세 내역에 따르면, 재산세 납부자는 00리 부락회로 기재되어 있고, 「지방세특례제한법」 제90조에 따라 마을회로 재산세를 감면받은 점
- ⑤ 이 민원 건축물은 미등기 건축물인데, 현 상태로 소유권보존등기 후 소유자를 00리 마을회로 변경할 경우 실질적인 소유권 변경이 없음에도 등기상 소유자 변경으로 인해 행정의 비효율을 초래하는 점등을 종합해 볼 때, 이 민원 건축물대장상 소유자를 신청인으로 정정해 주는 것이 바람직하다고 판단된다.

○ 결론 : 의견표명

# 시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 (아산시)

## □ 민원 제목 : 이행강제금 부과 이의

### □ 신청 원인

- 신청인은 충남 아산시 00면 00리 46-5 소재 토지에서 고물상 영업(이하 '민원영업장'이라 한다)을 위해 경량 철골조 구조의 지상 건축물(이하 '민원 건축물'이라 한다)을 신축하여 사무실과 창고로 사용하던 중 민원 건축물이 2020년 소실되어 같은 위치에 가설 건축물 설치 허가를 받고자 하였다
- 그러나 민원 영업장이 000도시개발사업(이하 '민원사업'이라 한다)구역에 편입되어 허가가 불가하다 하여 고물상 영업을 위해 소실된 민원 건축물 자리에 이동식 농가주택 컨테이너(이하 '민원 컨테이너'라 한다)를 두고 사무실과 창고로 임시 사용할 수밖에 없는 실정이었으나
- 이러한 사정을 배제하고 가설건축물인 민원 컨테이너를 신축 건축물로 2023년 23,705,000원, 2024년 22,478,000원의 이행강제금을 각 부과 처분한 것은 부당하고 사업 부진으로 인한 과도한 부채와 민원사업으로 사업장을 이전해야 하는 등 어려운 실정이니 이행강제금 부과 처분을 취소

### □ 피신청인 등의 주장

- 건축법 등에 따라 인·허가를 받아야 하나 절차를 이행하지 않고 임의로 건축한 위반 건축물로 적발되어 시정명령, 시정촉구, 이행강제금 부과예고 절차를 거쳤으나 위반 사항이 시정되지 않아 결국 2023년도에 최초 이행강제금이 부과되었고 이후에도 시정되지 않아 2024년도에도 정기분 이행강제금이 반복 부과된 사항으로 신청인의 경제적인 사정만으로 이미 부과한 이행강제금을 취소할 수 없다.

### □ 사실관계

- 이 민원 사업은 주거·산업·연구가 어우러진 융복합 도시 조성을 위한 도시

개발사업으로 2020. 8. 26. 사업인정 고시(국토교통부고시 제2020-586호)되고, 사업기간은 사업 인정고시일로부터 2027. 12. 31까지이다. 신청인은 2024. 11. 민원 영업장에 대해 민원사업 시행자인 한국토지주택공사와 보상 협의를 하였다.

- 신청인은 민원 토지에 2007. 12. 30. 아산 세무서장에게 사업자 등록을 하고 영창산업이라는 상호로 고물상 사업을 영위하며 사무실과 창고로 사용하던 중 2020년에 민원건축물이 소실되었고 2025. 3. 16. 멸실 신고로 건축물 대장에서 말소되었다.
- 신청인은 피신청인에게 소실된 민원 건축물을 대체하기 위해 한시적으로 사무실 용도로 신축 또는 가설건축물 허가 신청을 하고자 하였으나 민원 영업장이 민원사업 구역에 편입되어 허가가 불가하다 하여 신청조차 하지 못했으며 이에 소실된 민원건축물 자리에 민원 컨테이너를 두고 사무실로 운영하였다
- 민원 컨테이너에 대한 위반 건축물 및 이행강제금 부과 내역은 다음과 같다.

부과년도	위 치	소유자	위반내용(면적)	용 도	이행강제금	행위시기
2023년	00면 00리 46-5	유00	불법신축 (81.8㎡)	사무소	23,705,000	2020년
2024년	00면 00리 46-5	유00	불법신축 (81.8㎡)	사무소	22,478,000	반복부과

## □ 관계법령 등

### ○ 「건축법」

제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. <신설 2014. 1. 14.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우
2. 4층 이상인 경우
3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령

명령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우

4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 준치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.

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. <개정 2019. 4. 23., 2019. 4. 30.>

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조 제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

#### ○ 「건축법 시행령」

제15조(가설건축물) ① 법 제20조 제2항 제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 10. 14.>

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 준치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아닐 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 제1항에 따른 가설 건축물에 대하여는 법 제38조를 적용하지 아니한다.

- ③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조 및 법 제55조를 적용하지 아니한다.
- ④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다. <개정 2012. 4. 10.>
- ⑤ 법 제20조 제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
  1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
  8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

## □ 판단 및 결론

- 피신청인은 민원 컨테이너에 대해 위반 건축물로 이행강제금 부과 절차에 따라 적법한 처분을 하였으므로 경제적 사정만으로 이미 부과한 이행강제금 부과처분을 취소할 수 없다고 주장하므로 살피건데,
  - ① 건축법 제20조 제1항에는 “도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.”라고 규정되어 있다는 것은 민원사업지구에 편입되었다 하여도 가설건축물 허가가 가능하다는 것이므로 신청인은 피신청인에게 소실된 민원 건축물 자리에 민원사업으로 수용되기 전까지 한시적으로 가설건축물 허가를 받고자 하였으나 민원사업 구역에 편입되어 불가하다 하여 허가 신청조차 하지 못한 점.
  - ② 민원 컨테이너는 용도가 사무실로 건축법 제20조 및 건축법 시행령 제15조에 의한 가설건축물 기준에 적합함에도 이를 신축 건축물로 이행강제금을 부과하여 신청인의 경제적 부담이 가중해 보이는 점
  - ③ 만약, 민원 영업장이 민원사업구역에 편입되지 않았다면 소실된 민원 건축물에 대해 멸실 신고 후 신축이 가능하였을 것이나 민원사업 구역에 있어 가설건축물 허가가 불가하다 하므로 이처럼 민원 컨테이너를 임시 사무실로 사용하지 않으면 달리 대체 방안이 없으며 나아가 민원컨테이너는

민원 사업 구역 안에 있어 언제든 보상 협의가 이루어지면 이전 할 수 밖에 없으나 이에 대해 이행강제금을 두 차례에 걸쳐 부과하는 것은 위반행위의 정도와 위반 동기에 비해 지나치게 가혹해 보이는 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 피신청인은 신청인에게 신축 건축물로 부과한 이행강제금을 가설건축물로 재산정하여 부과하는 것이 타당하다고 판단된다.

○ 처리결과 : 의견표명

-