

시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 [기각]

□ 민원 제목 : 도시정비법 답변 이의

□ 신청 원인

- 신청인은 2025. 6. 4. 개정된 도시 및 주거환경정비법 제31조를 근거로 ▲▲지구에 조합설립추진위원회를 구성할 수 있는 여부를 피신청인(시 균형개발과)에 질의함.
- 피신청인은 “▲▲지구는 과거 지구단위계획 수립 당시 정비사업을 목적으로 지정된 구역이 아니므로 2025. 6. 4. 시행 예정인 같은 법 제31조 제2항 제2호 가목을 적용하여 추진위원회를 구성하기는 어려울 것으로 판단된다” 는 취지로 회신함.
- 신청인은 이에 이의를 제기하였으나 받아들여지지 않자 시민고충처리위원회에 민원을 신청하였음.
- 신청인은 2006. 1. 수립된 ▲▲지구 지구단위계획이 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지구단위계획구역에 해당하며, 향후 정비사업을 추진할 수 있도록 지구단위계획이 수립된 지역으로 해석할 수 있으므로 추진위원회 구성이 가능하다고 주장함.

□ 피신청인 등의 주장

- 피신청인은 개정된 「도시 및 주거환경정비법」 제31조 제2항 제2호 가목에서 말하는 ‘대통령령으로 정하는 지역’은 같은 법 시행령 제25조 제2항 제1호에 따른 ‘지구단위계획구역으로서 향후 정비사업을 추진하기에 적합하도록 지구단위계획이 수립된 지역’을 의미한다고 봄.
- 이에 따라 해당 규정은 추진위원회 구성을 완화하는 취지이지만, 정비사업 추진이 가능한 수준의 지구단위계획이 이미 수립되어

있는 경우에 한해 적용하는 것이 법령 체계와 입법 취지에 부합한다고 주장함.

- ▲▲지구는 개발제한구역 해제 이후 수립된 지구단위계획으로 현재 계획상 정비사업 추진이 불가능하며, 정비사업을 추진하려면 지구단위계획 변경이 선행되어야 함.
- 또한 2025. 6. 27. 국토교통부는 “향후 정비사업을 추진하기에 적합하도록 지구단위계획이 수립된 지역”이란 지구단위계획 변경 없이 재개발 정비계획 및 주택건설사업계획 승인이 가능한 지역을 의미한다는 취지로 안내하였음.

□ 사실관계

- ▲▲지구는 2001. 개발제한구역 일부 해제 이후 2006. 경기도 고시로 구리 도시관리계획(지구단위계획)이 결정된 지역으로, 제1종 일반주거지역이며 기준 용적률 150%, 허용 용적률 170%, 상한 용적률 180%, 건폐율 60%, 최고높이 13.2m, 4층 이하의 단독주택 및 연립·다세대주택 건축이 가능한 지역임.
- 신청인은 2007. 추진위원회 구성을 승인받아 정비사업을 추진하였으나, 2020. 대법원 판결로 기존 추진위원회가 무효로 확정되었음.
- 이후 2019. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안을 제안하였으나 2023. 미반영 되었고, 이에 대한 행정심판도 기각되었으며, 2024. 행정소송을 제기하여 현재 심리가 진행 중임.
- 한편 피신청인은 2025. 2. 접수된 딸기원 1지구 정비계획 수립 및 정비구역 지정 입안 제안을 검토중에 있음.

□ 관계법령 등

- 「도시 및 주거환경정비법」 제31조
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제25조

□ 판단 및 결론

- 이 사건의 쟁점은 “향후 정비사업을 추진할 수 있도록 적합하게 지구단위계획이 수립되어 있는 지역”의 해석에 있음.
- 신청인은 이미 지구단위계획이 수립되어 있으므로 추진위원회를 먼저 구성한 후 향후 종상향이나 정비구역 지정 등을 통해 정비사업을 추진할 수 있다고 주장하며, 추진위원회 구성을 허용하지 않을 경우 ▲▲지구 재개발이 사실상 불가능해지고 인근 ■■지구와 형평성에도 문제가 발생한다고 주장함.
- 그러나 ▲▲지구는 현재 정비구역으로 지정되지 않았고 제1종 일반주거지역으로서 신청인이 제안한 고층 아파트 건축이 불가능한 상태이며, 국토교통부는 해당 규정의 적용 여부는 개별 정비사업의 구체적 사실관계와 지역 여건 등을 고려하여 인가권자인 지자체가 판단할 사항이라는 입장을 밝힌 바 있음.
- 아울러 다른 지방자치단체의 유사 사례도 충분하지 않고, 지역별 정비사업 추진 여건이 상이한 점을 고려하면 추진위원회 구성 기준을 일률적으로 적용하기는 어렵다고 판단됨.
- 또한 정비사업은 노후·불량 건축물이 밀집한 지역을 정비하여 주거환경을 개선하고 도시 기능을 회복하는 것을 목적으로 하는 공공적 성격의 사업임.
- 이러한 점을 종합하면 피신청인이 관련 법령과 지역 여건을 고려하여 추진위원회 구성이 어렵다고 판단한 것은 정비사업 인가권자로서의 재량 범위를 현저히 벗어난 것으로 보기 어려움.

시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 [의견표명]

□ 민원 제목 : ▲▲아파트 동대표 회장 선출 관련

□ 신청 원인

- 신청인은 ▲▲아파트 선거관리위원회(이하 “▲▲ 선관위”) 위원장으로서 2025년 4월 입주자대표회의 회장 선출을 위한 투표를 실시하였음. 선거 결과 전체 463표 중 ○○○ 후보가 249표(53.8%), □□□ 후보가 191표(41.2%)를 득표하고 기권은 23표로 집계되어 ○○○이 회장으로 결정되었음.
- 그러나 당선인이 후보자 등록 신청서 직업란에 ‘◆◆관리단’ 이라고 기재한 것이 허위 직업 기재에 해당한다는 선관위 내부 문제 제기가 있어, 신청인은 피신청인(시 건축과)에 문의하였고, 담당자는 당선인이 실제로 ‘관리단 제도분과위원장’ 으로 활동한 경력이 확인되므로 허위 기재로 보기 어렵다는 취지로 답변하였음. 이에 ▲▲ 선관위는 당선인의 직업을 ‘임대사업자’ 로 정정하여 당선공고를 하였음.
- 이후 낙선 후보자 등이 직업 기재 문제를 제기하자 ▲▲ 선관위는 긴급회의를 개최하여 해당 직업 기재가 선거 결과에 영향을 미쳤다고 판단하고 기존 당선공고를 취소하여 당선무효 결정을 공고하였음.
- 이 과정에서 피신청인은 당선인의 회장 자격을 유지하는 것이 바람직하다는 취지로 행정지도를 하였고, 신청인은 이를 선관위의 자율적 결정에 대한 과도한 행정개입이라며 이의를 제기하였으나 받아들여지지 않자 시민고충처리위원회에 민원을 신청함.

□ 피신청인 등의 주장

- 피신청인은 당선인이 후보자 등록 신청서에 기재한 직업이 허위

라고 보기 어렵다고 판단함. 당선인은 동대표 선거 당시에도 동일하게 직업을 ‘관리단’으로 기재하여 선출된 바 있으며, 경력증명서를 통해 실제로 관리단 제도분과위원장으로 활동한 사실도 확인됨.

- 또한 판례에 따르면 선거관리위원회의 당선무효 결정은 후보자 등록무효에 준할 정도의 중대한 위반행위가 있는 경우에 한하여 가능하므로, 이 사건은 당선무효 사유에 해당한다고 보기 어렵다는 입장임.
- 아울러 ▲▲ 선관위가 당선무효 결정을 하는 과정에서도 관리규약에서 정한 회의 개최 공고 절차를 준수하지 않아 절차적 하자가 있다고 주장함.

□ 사실관계

- 「공동주택관리법」에 따르면 공동주택 단지는 입주자대표회의를 구성하고, 동별 대표자 및 임원 선출을 위해 선거관리위원회를 두도록 규정하고 있으며, 선관위의 구성과 운영 등에 관한 사항은 관리규약으로 정하도록 되어 있음.
- ▲▲아파트는 위원장 1명과 위원 5명으로 선관위를 구성하여 운영하고 있으며, 선관위는 동대표 및 입주자대표회의 임원 선출 등 선거관리 업무를 담당함.
- ▲▲ 선관위는 2025년 4월 회장 후보 □□□, ○○○을 공고하였으며 이때 ○○○의 직업은 ‘◆◆관리단’으로 기재되었음. 이후 투표 결과 ○○○이 회장으로 결정되었고, 선관위는 당선 공고를 하면서 직업을 ‘임대사업자’로 정정하였음.
- 이후 낙선 후보자 등이 이의를 제기하자 선관위는 긴급회의를 거쳐 당선무효 결정을 공고하였음.
- 당선무효 결정 이후 당선인은 건축과에 민원을 제기하였고, 피신청인은 2025년 5월 13일 행정지도를 실시하여 당선인이 기재한 직업이 허위라고 보기 어렵고 당선공고 이후 특별한 사유

없이 당선을 무효화하는 것은 적절하지 않다는 의견을 제시함.

- 한편 「▲▲ 아파트 선거관리위원회 규정」에 따르면 당선무효가 결정될 경우 30일 이내 재선거를 실시해야 하나, ▲▲ 아파트는 후보자 미등록 등의 사유로 재선거를 실시하지 않았음.
- 피신청인은 2025년 5월 입주자대표회의 구성 변경 신고를 수리하면서 회장을 ○○○으로 기재하였고 이후 재선거가 실시되지 않은 상황에서 ○○○은 사실상 입주자대표회의 회장 역할을 수행하였으며, 2025년 7월경 당선증을 교부받아 회장직을 수행하고 있음.

□ 관계법령 등

- 「공동주택관리법」 제14조, 제93조
- 「공동주택관리법 시행령」 제11조, 제12조

□ 판단 및 결론

- 이 사건의 쟁점은 첫째, 당선인이 후보자 등록 신청서에 기재한 직업의 허위 여부 및 선거 결과에 미친 영향이고, 둘째, 피신청인의 행정지도가 공동주택 감독 권한을 넘어서는 행정개입인지 여부임.
- 먼저 직업 기재의 허위 여부에 대해 살펴보면, 직업이란 일반적으로 일정한 소득을 얻거나 사회적 지위를 유지하기 위해 지속적으로 종사하는 활동을 의미함. 개인이 복수의 활동을 하는 경우 어느 활동을 직업으로 기재할 것인지는 일정 부분 개인의 판단에 맡겨질 수 있음.
- 이 사건에서 당선인이 관리단 제도분과위원장으로 활동한 경력이 경력증명서를 통해 확인되는 이상 이를 허위 사실로 단정하기는 어려움. 또한 당선인은 동대표 선거 당시에도 동일하게 직업을 기재하여 선출된 바 있어 이를 이유로 당선무효 사유가 된다고 보기는 어려움.
- 다음으로 피신청인의 행정지도에 대해 보면, 피신청인은 「공동

주택관리법」에 따른 공동주택 관리 감독 권한을 근거로 행정지도를 실시하였으며, 이는 선거 관련 갈등 상황에서 관련 규정에 맞게 선거업무를 처리하도록 권고한 것으로 볼 수 있음.

- 행정지도는 법적 강제력이 없는 권고적 행정행위에 해당하므로 공동주택 관리 감독 범위 내에서 이루어진 조치로 판단되나, 행정지도 과정에서 과태료 가능성이 함께 언급되면서 행정지도 불이행 자체에 대한 제재로 오인될 소지가 있었으므로, 향후 유사 사례에서는 행정지도의 권고적 성격과 법적 제재 사유를 명확히 구분하여 안내할 필요가 있음.
- 또한 선관위는 입주자대표회의의 자율적 기구인 만큼 행정기관의 의견이 선관위의 독립성을 침해하는 것으로 오해되지 않도록 신중한 접근이 필요함.
- 종합하면, 당선인의 직업 기재를 허위로 단정하기 어렵고 이를 이유로 한 당선무효 결정의 타당성도 인정하기 어려우며, 피신청인의 행정지도는 공동주택 감독 권한 범위 내에서 이루어진 것으로 판단됨.