

시민고충처리위원회 고충민원 처리사례 [의견표명]

□ 민원 제목 : 위법건축물에 대해 위법 부당한 행정 시정 요구

□ 신청 취지

○ 신청인은 ○○동 ○○-○, △△△△-△△, □□-□ 3개 번지에 걸쳐있는 위반건축물에 대한 위법 부당한 행정 시정을 요구함

□ 피신청인 등의 주장

○ 주장하는 사실관계

- 2021년 초에 ○○동 ○○-○, △△△△-△△, □□-□ 3개의 번지에 걸쳐 경량 철골 구조의 공작물이 축조되었습니다.

2021년 5월경에 위반건축물로 신고했고 2021년 12월경 차양막 철거로 시정완료 되었습니다. 그러나 2022년 5월경부터 다시 차양막을 치고 영업을 해서 다시 신고를 했습니다. 2022년 9월경에 해당 세차장이 차양막을 철거했고 ○○동 ○○-○번지 부분은 시정완료, 그 외의 부분은 건축법 상 건축물에 해당하지 않지만 위반건축물의 재발 방지를 위해 잔여 구조물에 대해 행정조치를 지속 추진 중에 있다고 합니다.

○ 해당 위반건축물에 대한 행정조치의 위법 부당성

- 경상남도행정심판위원회 2011-323 재결을 보면 지붕만 철거했다고 해서 시정 명령이 완료되었다고 보지 않고, 2020경기행심 1614 재결을 보면 국토교통부나 행정심판위원회도 지붕틀을 지붕으로 보고 있습니다.

그런데 해당 세차장은 아직도 지붕틀이 남아있어 시정완료가 되었다고 보기 힘들고 지금도 건축물이라고 할 수 있습니다. 그러나 건축과에서는 무작정 지붕이 철거되었다고 하고 건축물이 아니라고 합니다. 또한 ○○동 ○○-○번지에 축조된 부분(유리+경량철골)은 담장으로 공작물 축조 신고가 되었는데, 유리 부분은 담장으로 볼 수도 있겠지만 지붕틀까지 담장으로 볼 수 없고 지붕틀도 지붕이므로 공작물이 아니라 건축물입니다. 또한 공작물 축조 신고는 건축법 제83조에 의해 건축법 제14조가 준용되므로 건축법 제14조 3항에 따라 수리를 요하는 신고입니다. 그러면 애초에 공작물 축조 신고가 반려처분 되었어야 했고 지금에 와서는 공작물 축조 신고의 수리가 취소 또는 철회가 되어야 할 사안입니다.

게다가 해당 세차장은 구거(△△△△-△△번지)를 점유하여 축조된 1동의 건축물인데(건설과에서는 구거 무단 점유로 행정조치하고 있다고 합니다.), 이는 건축법 시행령 제3조의 대지의 범위에 해당하지 않은 건축법상 있을 수 없는 건축물로 전체가 하나의 위반건축물인데, 건축과에서는 ○○-○번지 부분이 공작물 축조 신고가 되어있는 부분이라 ○○-○번지 부분과 그 외의 부분을 따로 규율한다고 합니다. 건축물 1동의 일부가 위반사항이 있으면 전체가 위반건축물인데 어떻게 번지로 나뉘서 일부만 위반건축물로 단속한다고 하는지 말도 안되는 행정입니다.

건축과에서 일관적으로 하는 말은 ○○-○번지 부분은 지붕틀까지 공작물 축조 신고가 되어있으니까 ○○-○번지는 위반건축물이 아니라는 입장입니다. 그러나 위에서 살펴본 바와 같이 지붕틀까지 담장으로 볼 수 없어 잘 못 수리된 신고이고, 지붕틀도 지붕이라 공작물을 넘어 건축법상 건축물입니다. 그리고 해당 건축물이 위반건축물로 단속되었다면 그때부터는 공작물 축조 신고가 된 부분도 이제는 단순 공작물이 아니라 건축물이므로, 위반건축물로 적발 시 공작물 축조 신고의 수리가 철회되어야 함을 주장함

□ 사실관계

○ 건축과

- 현장조사 결과 적발된 위반건축물에 대하여 건축주에게 자진 시정토록 행정조치한 결과 차광막을 철거하였으므로 잔여 구조물에 대하여는 건축 관련 법령에 의한 건축물이 아니라고 판단하여 시정완료 처리하였음.
- 그 이후 차양막 재설치하여 영업을한다는 민원신고가 재접수되어 현장 조사를 실시한 바 위반행위가 재발되는 등으로 민원이 야기되어 공작물 축조 신고 이외의 부분은 위반건축물로 이행강제금 부과 등 행정조치를 진행하고 있음.
- ○○동 ○○-○번지상의 공작물 축조 신고 사항의 철회에 대한 민원 사항에 대하여는 위반건축물의 철거상황에 따라 판단할 사안이나, 현재 건축주가 공작물 축조 신고 일부분과 위반건축물을 철거하는 조건으로 세차장 건축물로 건축신고를 하여 건축물 착공신고 전까지 위반 부분에 대하여 철거를 조건으로 신고수리 되었으므로 업무추진에 철저를 기하고자 함.
- 구거(△△△△-△△번지)에는 건축을 할 수 없으므로 위반건축물에 대하여는 철거 시까지 이행강제금을 부과할 계획이며 건설과와 협의하여 철거하도록 행정지도 하겠으며,
- □□-□번지 상의 위반건축물에 대하여는 현재 이행강제금의 부과 등 행정조치 중이므로 철거하도록 행정지도 하겠음.

○ 건설과

- 당초 세차장 진입을 위해서 진입로로 구거부지 일부에 점용허가를 득하였으나 구거부지 전체에 세차장 시설물을 설치하여 원상복구 명령 및 변상금 부과 (2022. 11. 14)하고 있음
- 2023. 2월까지 철거를 약속함에 따라 불법 구조물 철거가 완전히 이행되기 전까지 추가적으로 변상금을 부과할 예정임.

다. 인정사실 및 구민고충처리위원회 조사 결과

1) 담당부서 민원접수 및 지금까지 진행 현황

- 21. 5. 3 : 위반건축물 신고(최초)
- 22. 1. 28 : 시정완료
- 22. 4. 10 : 국민신문고 민원 재접수
· 해당부지 내 세차장에서 차양막을 다시 치고 영업 재개
- 22. 4. 19 : 위반건축물 재적발 및 행정처분 사전통지
- 22. 5. 10 ~ 22. 8. 28 : 국민신문고 등에 민원접수
- 22. 8. 2 : 이행강제금 부과 예고
- 22. 9. 13 : 위반건축물 일부 시정
· 위반내용 변경(무단증축 잔여 구조물 미철거) 및 재부과 예고
- 22. 10. 4 : 국민신문고 민원접수
- 22. 10. 14 : 소극행정 국민신문고 민원접수
- 22. 10. 20 : 이행강제금 부과(잔여 구조물 미철거 부분)
- 22. 10. 27 : 국민신문고 민원접수(건축지도팀, 일반건축팀)
· 공작물 축조신고 사항 관련 민원

2) 담당부서(건축과, 건설과) 의견청취

- 일시 : 22. 11. 14.
- 참석 : 8명(건축과 2명, 건설과 2명, 감사담당관 1명, 고충처리위원회 위원회 3명)
- 청취 내용 : 위반건축물 신고내용, 공작물 축조 신고 현황, 시정조치 관련 의견, 지붕 차광막 철거 후 시정완료로 판단한 의견 등
- 의견 청취 결과
· 민원신고 접수로 세차장 위반건축물 적발
· 공작물 축조신고 후 대지 내에 신고사항을 포함 경량철골조 구조물을 1동으로 건립하여 포장을 씌우고 세차장 영업을 하고 있어 위반건축물로 적발하여 행정처분 사전통지를 하였으며,

- . 이후 차양막을 걷어내어 더 이상 건축법에 따른 건축물이 아니라 판단하고 일부 시정 완료되었다고 하였음
- . 재차 신문고 등에 민원이 접수되어 해당 부지 내 차양시설 위반건축물을 적발하여 행정처분 사전통지를 한 결과 차양막을 걷어낸 부분 중 공작물 축조 신고 부분을 시정 완료 처리하고 나머지 부분만 이행강제금 부과 등 행정조치하고 있음
- . 공작물 축조 신고 부분은 이후 공작물 축조 신고 부분 일부와 위반건축물 철거를 조건으로 증축신고서가 접수되어 2022.10.20. 증축신고 수리를 하였으므로 건축신고 내용이 적절히 이행될 수 있도록 건축물 사용승인 시까지 지도 감독을 철저히 하겠음.
- . 미시정 부분에 대하여는 건축 신고조건 및 구거 부지 관리부서의 원상복구 명령을 이행하기 위해선 위반건축물 부분을 철거하여야 하므로 해당 부분이 철거될 때까지 위반건축물에 대한 행정조치를 지속추진 하겠다고 하였음

3) 공작물 관련 인·허가 현황

- 공작물 축조 신고
 - . 신고 : '21년 제1호
 - . 면적 : 120제곱미터, 세차장 및 담장
- 증축신고(○○-○번지 상)
 - . 신고 : '22년 10월 제1호
 - . 면적 : 120제곱미터, 세차장 및 담장
 - . 신고조건 : 대지 내 존치되고 있는 무허가 건축물 철거 후 착공

□ 관계 법령 등

○ 건축법

제14조(건축신고)①제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축 허가를 받은 것으로 본다.

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

제83조(옹벽 등의 공작물에의 준용)① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 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.

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.

○ 건축법시행령

제118조(옹벽 등의 공작물에의 준용)①법 제83조 제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 해야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다.<개정 2014. 10. 14., 2016. 1. 19., 2020. 12. 15.>

5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장

건축법 시행령 [별표 1] <개정 2022. 2. 11.>

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

나. 세차장

○ 광주광역시 도시계획 조례

제39조(용도지역안에서 건축제한)<개정 2014.6.30> 영 제71조, 제78조제1항에 따라 용도지역 및 자연취락지 구안에서의 건축제한은 다음 각호와 같다.

4. 제2종일반주거지역 : 별표 4에 규정된 건축물

【별표 4】 <개정 2016.10.1. 2019.3.15., 2019.10.15., 2020.6.1., 2022.3.2.>

제2종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물(제39조제4호 관련) 제2종일반주거지역안에서는 영 별표 5 제1호 각 목의 건축물과 영 별표 5 제2호에 따른 다음 각호의 건축물을 건축할 수 있다.

14. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장

제51조(시가지경관지구안에서의 건축제한)①영 제72조제1항에 따라 시가지경관 지구안에서는 다음 각 호의 건축물을 건축할 수 없다.<개정 2013.8.1, 2018.5.1>

8. 「건축법시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설(주차장 및 세차장을 제외한 다)

<개정 2007.8.1,2011.1.1>

□ 판단 및 결론

○ 위반건축물 행정행위 관련

- ○○동 ○○-○번지, △△△△-△△번지, □□-□번지 상의 위반건축물에 대하여
 - . 북구청에서 현장조사를 하여 위반건축물로 행정처분 사전통지를 한 후 차양막이 철거되어 위반건축물 시정지시 사항을 이행하였다고 판단하였음
 - . 이후 민원신고가 재접수 되어 위반건축물에 대하여 행정처분을 하고 차양막을 철거하였으나 위법행위가 재발되고 민원이 유발되는 등으로 공작물 축조신고가 된 부분에 대하여는 적합하게 판단하고 이외의 부분만 위반건축물로 행정조치를 하고 있음
 - . 공작물 축조신고가 된 부분에 대한 시정완료 판단이 합당한지 논란의 여지는 있으나 건축주가 이 부분을 포함하여 증축신고를 한 상황이어서 논의의 실익이 없고, 아울러 구거부지를 포함한 미 시정된 잔여 구조물 부분에 대하여는 궁극적으로 철거가 되어야 한다는 것이 관련부서(건설과, 건축과) 의견이므로 건축주가 빠른 시일내 시정하도록 행정조치가 필요할 것으로 판단함.

○ 공작물축조신고 철회 관련

- 공작물축조 신고사항을 철회해야 하는지는, 공작물과 위반건축물이 1동으로 연결되어 건축되었고, 공작물은 당초 신고내용대로 축조가 되었으므로 위반건축물의 시정 상황에 따라 허가권자가 결정할 사안으로 판단되나,

- 공작물축조 신고된 부분을 일반건축물로 전환코자 건축주가 공작물 일부와 위반건축물 부분을 철거하는 조건으로 증축신고를 신청하여 착공 신고 전까지 철거를 조건으로 신고수리가 되었으므로 공작물 축조 신고 철회는 실효성이 없다고 판단 됨

○ 구거 부지상의 위반건축물 조치 관련

- 해당 세차장은 구거(△△△△-△△번지)를 점유하여 축조된 1동의 건축물 인데 건설과에서는 구거 무단점유로 행정조치하고 있으며, 이는 건축법 시행령 제3조의 대지의 범위에 해당하지 않은 건축법상 있을 수 없는 건축물로 전체가 하나의 위반건축물인데도 필지별로 나눠서 일부만 위반건축물로 단속한다고 하는지 말도 안 되는 행정이라 주장하는 것에 대하여는
 - . 구거부지 일부를 세차장 진입로로 사용하겠다고 점용허가를 득하였으나 허가사항과는 달리 세차장 시설을 설치하였음은 허가사항을 위반한 것이므로 관련 규정에 따라 점용허가 취소 또는 변상금 부과 등의 행정조치를 취해야 할 사안임
 - . 구조물 철거 관련 사항은 건축과에서 시정명령 및 이행강제금 부과를 하고 있고, 건설과에서는 점용허가사항 위반과 관련 변상금 부과를 하고 있으므로 관련규정에 따라 행정조치를 이행하고 있는 것으로 판단되나 신청인의 기대에 미치지 못하고 있어 보다 강력한 행정조치가 필요하다고 판단 됨

○ 조사결과에 따른 의견표명

- 북구청은 위반건축물 미시정부분(잔여구조물)에 대하여 건축법 제79조 및 제80조의 규정에 따라서 철거 또는 이행강제금의 부과 등의 조치와 국공유 지상의 불법시설물에 대하여는 원상복구명령 및 변상금 부과 등 행정조치를 하시기 바람.