

[청구인] ○○○○

[피청구인] ○○○구청장

[주문] 청구인의 청구를 「기각」 한다.

[청구취지] 주문과 같다.

이 유

1. 사건개요

청구인은 인천광역시 ○○○구 ○○○동 ○○○ 전 3,491㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)와 지상 건물(이하 ‘이 사건 건축물’이라고 한다)의 소유자로서, ○○○○. ○○○. ○○○. 이 사건 건축물의 건축물대장표시변경신청을 하였다. 피청구인은 ○○○○○. ○○○. ○○○. 청구인의 이 사건 신청에 대하여 거부처분을 하였고(이하 ‘이 사건 처분’이라고 한다), 청구인은 이에 불복하여 피청구인을 상대로 이 사건 처분을 취소하라는 행정심판을 제기하였다.

2. 청구인 주장

청구인은 다음과 같이 주장한다.

청구인은 이 사건 건축물대장에서 ‘대지면적’, ‘건폐율’, ‘용적률’ 항목이 공란으로 되어 있지만, 이 사건 건축물에 관하여 ○○○군수가 ○○○○○. ○○○. ○○○. 발급한 준공검사필증에 의하면 대지면적은 ‘3,419.475㎡’, 건폐율은 ‘2.12%’로 기재된 것을 볼 때, 이 사건 건축물대장 작성 시 누락되었거나 또는 애초에 기재되어 있던 사항이 전산화를 위한 이기과정에서 탈루된 것으로 추측이 되는 만큼, 이 사건 건축물대장상의 ‘대지면적’, ‘건폐율’, ‘용적률’은 준공검사필증 상과 일치하도록 표시정정 되어야 한다.

3. 피청구인 주장

이에 피청구인은 다음과 같이 주장한다.

○○군수가 ○○○○○. 경 청구인의 이 사건 건축물 개축신청에 대하여 허가를 하였고 이후 준공검사필증도 발급하였지만, 준공검사필증에 대지면적이 기입되어 있더라도 ○○○군수가 이 사건 건축물의 개축허가 이외에 이 사건 토지의 형질변경을 허가하였다고 볼 수 없고 인정할만한 자료가 없다. 또한 이 사건 건축물의 개축 전·후로 이 사건 토지를 실질적으로 형질변경 한 바도 없었던 만큼, 이 사건 건축물에 관한 청구인의 주장은 이유가 없다.

4. 이 건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

도시계획법(1971. 1. 19. 법률 제2291호로 제정되어 1972. 12. 30. 법률 제2435호로 개정된 것) 제21조

도시계획법 시행령(1971. 7. 22. 시행령 제5721호로 제정되어 1973. 7. 18. 시행령 제675호로 개정된 것) 제20조

나. 사실관계

청구인 및 피청구인이 제출한 자료 등을 종합하여 살펴보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 청구인은 ○○○○○. ○○. ○○. 인천광역시 ○○구 ○동 ○○ 전 3,491㎡ 토지를 매수하여 같은 해 ○○. ○○. 소유권이전등기를 경료하였다. 이 사건 토지의 지목은 ‘전’이며 개발제한 구역으로 지정되어 있다.

2) 이 사건 토지의 지상건물인 이 사건 건축물은 미등기 상태이며, 건축물대장만 존재하고 해당 건축물대장에 청구인을 소유자로 명시하고 있다. 위 건축물대장에 의하면, 이 사건 건축물은 주택 1동, 창고 2동으로, 주택의 경우 면적 85.36㎡로, 창고의 경우 각 11.96㎡, 5㎡로, 건축면적은 102.32㎡로 표기되어 있으며, 그에 대한 건축물현황도가 첨부되어 있다. 다만, 대지면적, 건폐율, 용적률은 공란 상태이다.

이 사건 건축물에 대한 구 건축물대장(20○○. ○. ○○. 폐쇄)에 의하면, 소유자, 각 건축물의 구조와 용도, 면적은 현 건축물대장과 동일하고 건축허가일을 ○○년으로 표기하고 있으나, 대지면적, 건폐율, 용적률을 적는 칸이 서식상 존재하지 아니한다.

3) 청구인은 이 사건 토지의 지상건물에 관한 개축을 위하여 ○○군수에 건축허가를 신청하였고, ○○군수는 ○○○○. ○○. ○○. 그 개축을 허가하였다. 해당 건축허가서에 의하면, 건축주는 청구인(구 주민등록번호)으로, 지역은 ‘개발제한구역’으로, 건축면적 및 연면적은 각 72.71㎡, 건폐율 2.12%로 명시되어 있다.

이후 청구인은 ○○○○. ○○. ○○. ○○군수로부터 준공검사필증을 발급받았으며, 해당 준공검사필증에 대지면적은 3,419.475㎡, 건축면적과 연면적, 건폐율은 건축허가서와 동일하게 기재되어 있다.

4) 청구인이 ○. 이 사건 건축물의 개축당시 제출한 도면에는 기존 건축물의 평면도와 허가신청 건축물의 관련도면만 있을 뿐, 토지의 형질변경에 대한 자료나 기재는 없다.

5) 이 사건 토지에 대한 이 사건 건축물의 허가 전인 ○○○○. 항공 촬영 사진과 허가 후인 ○○○○. 이후의 항공 촬영사진들에 의하면, ○○○○.경에도 이 사건 토지 상 지상건물이 존재하여 온 사실 및 지상건물 외에는 농지와 임목식재로 이용된 현황을 확인할 수 있다. 또한 현재 이 사건 토지의 항공사진 및 현장사진들에 의하면, 이 사건 토지가 지상건물 외에는 대부분 농지로 이용되고 있으며 다수의 임목이 식재되어 과거와 같이 이용되고 있는 사실을 확인할 수 있다.

다. 판 단

1) 관계법령을 살펴보면,

「도시계획법」(1971. 1. 19. 법률 제2291호로 제정되어 1972. 12. 30. 법률 제2435호로 개정된 것) 제21조제1항에 의하면, 건설부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 또는 국방부장관의 요청이 있어 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되는 때에는 도시개발을 제한할 구역의 지정을 도시계획으로 결정할 수 있다.

같은 조 제2항에서는, 지정된 개발제한구역 안에서는 그 구역 지정의 목적에 위배되는 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토지면적의 분할 또는 도시계획사업의 시행을 할 수 없다고 규정하고 있다. 다만, 같은 항 단서에서, 개발제한구역 내에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등에서는 예외적으로 허가를 통하여 허용하고 있다.

「도시계획법 시행령」(1971. 7. 22. 시행령 5721호로 제정되어 1973. 7. 18. 시행령 제6775호로 개정된 것) 제20조제1항에 의하면 건축물의 건축과 공작물의 설치로서 개발제한 구역의 지정목적에 지장이 없다고 인정되는 것 중 개발제한 구역의 지정당시 이미 있던 주택용 건축물의 증축·개축 또는 재축과 토지의 형질변경으로서 다량의 토석채취·임목의 벌채를 수반하지 아니하는 것은 허용을 하고 있다.

2) 이 사건 처분의 위법·부당함을 살펴보면,

가) 개축허가 당시 「도시계획법」 관계 법령에 의하면, 이 사건 토지에 대한 형질변경을 위해서는 이 사건 건축물에 관하여 개축허가를 받아야 할 뿐만 아니라 별도의 토지형질변경 허가를 받아야 한다고 볼 것이다.

그러나 이 사건 토지의 등기사항전부증명서에는 지목이 ‘전’으로 명시되어 있고, 이 사건 토지의 형질변경을 허가받았다는 자료를 확인할 수 없으며

청구인 또한 별도의 자료를 제출하고 있지 않다. 이 사건 토지에 관한 항공사진 및 현장사진에 비추어, 청구인이 실제로 이 사건 토지에 관하여 형질변경행위를 하였다고도 보기 힘들다.

나) 이에 대하여 청구인은 ○○○○. ○. ○.자 준공검사필증 상에 대지면적이 ‘3,419.475㎡’, 건폐율이 ‘2.12%’로 기재된 것에 비추어, 이 사건 건축물대장의 대지면적, 건폐율, 용적률 항목이 누락 내지 탈루된 것을 준공검사필증과 일치하도록 표시정정 하여야 한다고 주장한다.

다) 그렇다면 청구인의 주장과 같이 이 사건 건축물의 ○○○○.자 건축허가신청서 및 준공검사필증의 기재를 근거로 이 사건 토지의 형질변경을 인정할 수 있는지를 살펴보면,

이 사건 건축물의 ○○○○.자 건축허가서와 준공검사필증은 이 사건 건축물의 개축에 대한 부분으로써 이 사건 토지의 형질변경에 대한 허가를 그 내용으로 하고 있지 아니함이 명백하다. 따라서 비록 준공검사필증에 대지면적이 표시가 되었다고 하더라도 이것만으로 청구인이 이 사건 토지에 대하여 형질변경을 허가받았다고 볼 수 없다.

라) 또한 ○○○○.자 건축허가서, 준공검사필증에 각 명시된 건축물의 면적 72.71㎡ 및 대지면적 3,419.475㎡이나, 현재 건축물대장 상의 건축물 면적은 102.32㎡(그 중 주택의 면적은 85.36㎡이다), 토지 등기사항전부증명서 상의 토지면적은 3,491㎡으로, 서로 상이함이 명백하다. 따라서 ○○○○. ○○. ○.자 준공검사필증에 대지면적이 기재되어 있다는 사실을 들어, 현재 토지사항전부증명서 상의 토지면적인 3,491㎡을 건축물대장의 대지면적으로 표기하여야 한다는 청구인의 주장 또한 받아들이기 힘들다.

구 건축물대장에는 대지면적 및 건폐율, 용적률을 명시하는 서식 자체가 존재하지 아니한 바, 건축물대장의 누락 내지 탈루 사실을 전제로 하는 건축물대장 정정주장 또한 인정할 수 없다.

5. 결론

그렇다면 청구인의 주장을 인정할 수 없으므로 청구인의 청구를 받아들이지 않기로 하여 주문과 같이 재결한다.