

[청 구 인] ○○○

[피청구인] ○○구청장

[주 문] 청구인의 청구를 「기각」한다.

[청구취지] 피청구인이 2015. 4. 14. 청구인에게 한 「건축법위반 이행강제금 부과처분」을 취소한다.

이 유

1. 사건개요

청구인은 ○○시 ○○동 529-159(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 위치한 건축물(이하 ‘이 사건 건축물’이라 한다)의 소유자로, 2014. 7. 30. 지붕재 변경(샌드위치판넬 → 철근콘크리트)을 위한 대수선 신고를 마친 뒤 당초 지상 2층 건축물(높이 48m)이던 위 건축물을 지상 3층(높이 10.8m)으로 무단증축하였다.

피청구인은 청구인이 위 건축물을 무단증축하였다는 이유로 건축법 제79조에 의거 시정 명령을 하였으나 청구인이 이를 불이행함에 따라 건축법 제80조 제1항에 의거 2015. 4. 14. 12,648,000원의 이행강제금을 부과(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다.

2. 청구인 주장

이에 청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 청구인은 2014. 7. 30. ○○시 ○○청 ○○과에 ○○사무소를 통하여 대수선 허가를 받아 2014. 8. 30. 공사를 진행하였고, 이후 피청구인은 담당자들의 현장 점검 후 2014. 9. 23. 「건축법」 제16조 위반으로 위반건축물의 공사 중지 및 시정 명령, 2014. 10. 31. 「건축법」 제79조 제1항에 의거 위반건축물 공사 중지 및 시정 촉구, 2014. 11. 27. 위 사안에 대하여 ○○지방법원에서 약식명령으로 100만원 벌금을 납부하고 구청의 시정명령을 모두 이행하였으나, 2014. 12. 3. 이행강제금 부과 사전 예고 후 청구인이 2014. 12. 24.경 이행강제금 이의신청서 및 동절기라 공사가 어려워 개선연장신청서를 제출함에 따라 2015. 3. 26.까지 시정을 명하였는

데, 2015. 3. 25. 담당자에게 시정보고서를 제출 후 담당자 현장확인까지 완료하였으나, 담당자가 바뀌면서 새로이 건축물의 ‘높이’ 부분을 문제 삼아 2015. 4. 14. 「건축법」 제11조 위반을 이유로 이행강제금을 부과하였는바, 시정요구에 따라 시정을 거듭해도 다른 부분을 계속해서 문제 삼는 것은 부당하고, 피청구인이 문제를 삼는 건축물의 ‘높이’ 부분은 「건축법」에 명확한 규정이 없다.

나. 이 지역은 일반상업지역, 방화지구, 중시미관지구로 지역 특성상 주변 건물과 비교하여 도시미관을 유지하는데 아무런 문제가 없고, 오히려 도시미관을 고려하여 주변 건물과 조율하다보니 이러한 문제가 생긴 것이다.

다. 설사, 위와 같은 증축이 건축법에 위반된다 하더라도, 건축법 제80조 제1항 제1호에 따라 부과된 이행강제금(시가표준액의 100분의 50에 위반면적을 곱하여 산정한 금액)은 너무 과다하고, 「건축법」 제80조 제1항 제2호 및 같은법 시행령 제115조의2 제2항에 따른 이행강제금의 부과기준(시가표준액의 100분의 10에 위반면적을 곱하여 산정한 금액)을 적용함이 타당하다.

라. 따라서 피청구인의 이 사건 처분은 위법·부당하여 취소되어야 한다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 청구인은 이 사건 토지에 기존 무허가 건물을 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 근거하여 2014. 7. 3. 양성화를 추진한 후 지붕재 변경에 대한 대수선을 2014. 7. 30.에 득한 바 있다. 그 후 2014. 9. 22. 청구인은 착공신고를 하지 않고 무단 건축행위를 한 사실이 확인되어 「건축법」 제110조에 의거 고발조치 및 제79조에 의거 시정명령을 지시한 바 있으나, 이를 이행하지 않아 「건축법」 제80조에 의거 2015. 4. 14. 이행강제금을 부과하는 이 사건 처분을 하였다.

나. 청구인의 무허가증축에 대하여 「건축법」 제14조 제1항 제5호 및 같은 법

시행령 제11조 제3항 제2호에 따르면 ‘건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물’의 경우는 신고대상이나 이를 초과하는 경우에는 「건축법」 제11조의 허가를 받아야 하는데, 청구인은 높이 4.8m의 건축물에 대하여 지붕재를 변경하는 내용의 대수선 신고만을 마친 뒤 높이 10.8m로 증축하였으므로, 이는 「건축법」 제11조를 위반한 무허가증축에 해당한다.

다. 이행강제금 부과처분의 산정방법에 대하여 「건축법」 제80조 제1항 제1호는 ‘허가를 받지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하’의 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있다.

라. 따라서 청구인이 허가를 받지 아니하고 증축한 부분에 대하여 위와 같은 산정방식에 의하여 이행강제금을 부과한 이 사건 처분은 법령에 따른 적법·타당한 처분으로, 청구인의 주장은 이유 없이 기각되어야 한다.

4. 이 건 처분의 위법·부당여부

가. 관계법령

건축법 제11조, 제14조, 제79조, 제80조

건축법 시행령 제11조 제3항 제2호

나. 사실관계

청구인 및 피청구인이 제출한 관련자료 등을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 청구인은 ○○시 ○○동 529-159에 위치한 건축물의 소유자이다.

2) 청구인은 2014. 7. 30. 이 사건 건축물의 지붕재 변경(샌드위치판넬 → 철근콘크리트)을 위한 대수선 신고를 마친 뒤 2014. 8. 30. 당초 지상 2층 건축물(높이 4.8m)이던 위 건축물을 지상 3층(높이 10.8m)으로 무단증축하였다.

3) 이후 피청구인은 2014. 9. 23. 청구인에게 건축법 제16조 위반으로 위반건축물 공사중지 및 시정명령을 하였고, 2014. 10. 31. 건축법 제79조 제1항에 의거 위반건축물 공사중지 및 시정축구를 하였다.

4) 청구인은 2014. 11. 27. 건축법 제110조 제2호 등 위반에 대하여 구약식 100만원의 처분을 받았다.

5) 이후 피청구인은 2014. 12. 3. 이행강제금 부과계고(17,177,910원 부과예정)를 청구인에게 하였고, 청구인은 2014. 12. 24. 피청구인에게 의견제출을 하였으며, 2015. 3. 26. 시정보고서를 제출하여 피청구인이 2015. 3. 27. 시정보고에 따른 현장 확인·점검을 하였다.

6) 피청구인은 2015. 3. 27. 이행강제금 재조정 부과계고(12,648,000원 부과예정)를 청구인에게 하였고, 청구인이 위 건축물을 무단증축하였다는 이유로 건축법 제79조에 의거 시정명령을 하였으나 계속하여 이를 불이행함에 따라 건축법 제80조 제1항에 의거 2015. 4. 14. 12,648,000원의 이행강제금을 부과(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다. 구체적인 산출내역은 다음과 같다.

- 다 음 -

○ 산출내역

신축건물 가격기준 액	구조 지수	용도 지수	위치 지수	경과년 수 잔가 율	증개축 요율	가감 산특 례	시가 표준액	위반면적 (㎡)	부과 비율	이행강제금 (원)
640,000	1 (철골조)	0.80 (부속 창고)	1.03	1	0.80	1	527,360	60	0.5	12,648,000

7) 청구인은 2015. 5. 14. 행정심판을 청구하였다.

다. 판단

1) 먼저 관계법령을 살펴보면,

「건축법」 제11조는 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 제14조 제1항 제5호에서 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축은 시장·

군수·구청장 등에게 신고를 하도록 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제11조 제3항 제1호는 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물을, 제2호는 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물을 신고가 필요한 건축물로 정하고 있다.

같은 법 제79조 제1항은 ‘허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다’고 규정하고 있으며, 제80조 제1항은 ‘허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행 기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다’고 하고 있다.

같은 법 제80조 제1항 제1호는 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하로 이행강제금을 부과하도록 하고, 같은 항 제2호는 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액을 이행강제금으로 부과하도록 하고 있다.

2) 이 사건 처분의 위법·부당 여부에 대하여 살펴보면,

가) 먼저 건축법 위반 여부에 대하여 살펴보면,

「건축법」 제11조는, 건축물을 건축(신축, 개축, 증축)하려는 경우 허가권자의 허가를 받도록 규정하고 있고, 「건축법」 제14조에 규정한 예외적인 경우에는 건축시 신고를 하면 허가를 받은 것으로 간주하도록 규정하고 있다. 청구인은

대수선 신고만을 한 뒤, 증축허가를 받지 아니한 채, 건축물의 높이를 4.8m에서 10.8m로 6m 증축한 것으로, 이는 「건축법」 제11조 제1항에 위반되고, 따라서 피청구인이 이를 이유로 청구인에게 시정명령을 하고 이를 불이행한 청구인에게 이행강제금을 부과하는 이 사건 처분을 한 것은 적법하다 할 것이다.

나) 이행강제금 부과기준에 대하여 살펴보면,

「건축법」 제80조 제1항 제1호는, 무허가 건축의 경우 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 이행강제금을 부과하도록 규정하고 있고, 피청구인이 위 규정에 따라 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱하는 방식으로 산정하여 이행강제금을 부과한 것은 적법하다 할 것이다.

청구인은 위 금액이 너무 과하므로 피청구인이 「건축법」 제80조 제1항 제2호 및 같은 법 시행령 제115조의2 제2항에 의거 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 이행강제금을 부과하여야 한다는 취지로 주장하나, 「건축법」 제80조 제1항 제2호는 ‘건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우’에 적용되는 규정인바, 청구인의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다) 따라서 피청구인의 이 사건 처분이 위법·부당하다고 할 수 없다.

5. 결 론

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