

[청구인] ○○○ 외 ○명

[피청구인] ○○구청장

[청구취지] 피청구인이 20○○. ○○. ○○. 청구인에게 한 「건축법 위반 이행강제금 부과처분」을 취소한다.

[주문] 청구인의 청구를 「기각」한다.

이 유

1. 사건개요

가. 청구인들은 건축허가를 받지 않은 창고시설이 포함되어 있는 인천광역시 ○○구 ○○동 ○○○-○○번지 건축물을 20○○년 ○○월 매입하여 소유하고 있는 소유자이다.

나. 피청구인은 위 건축물이 건축법을 위반한 사항을 적발하여 20○○. ○○. ○○. 청구인들에게 위반사항 해결을 위한 시정명령 사전통지를 하였고, 20○○. ○○. ○○. 시정명령 처분을 하였다.

다. 피청구인은 20○○. ○○. ○○. 이 사건 위반건축물 중 일부가 시정되었음을 확인한 후 시정되지 아니한 건축물에 대하여 청구인들○○. 에게 2○○. ○○. 시정촉구 명령을 하였고, 20○○. ○○. ○○. 및 20○○. ○○. ○○. 이행강제금 부과예고를 하였다.

라. 피청구인은 이 사건 위반건축물 중 시정되지 않은 위반사항에 대하여 20○○. ○○. ○○. 청구인들에게 각각 이행강제금 ○○○,○○○원 부과 처분(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)을 하였다.

2. 청구인 주장

청구인들은 다음과 같이 주장한다.

가. 20〇〇년 건물 매입 전부터 있던 창고시설을 그동안 아무 문제없이 사용하고 있었는데, 관행적으로 사용하던 건물을 20〇〇년 갑자기 위법건축물이라고 철거하라는 것을 이해할 수 없다.

나. 해당 건물 주변에 다른 무허가 건물이 여럿 있음에도 해당건물만 위법하다고 처분하는 것은 형평성에 맞지 않으며, 20〇〇년부터 코로나19로 인하여 경제적 어려움이 큰 상황 속에서 현재 사용 중인 창고를 철거하기 어렵고, 이행강제금 부과 또한 가혹하므로 이 사건 처분은 취소되어야 한다.

3. 피청구인 주장

피청구인은 다음과 같이 주장한다.

가. 「건축법」 제14조제1항에 따라 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축하는 경우 건축 신고를 하여야 하나, 청구인은 별도의 신고 절차 없이 창고 용도의 건물을 사용하고 있으며, 건물 매입 당시 해당 건물의 건축물 대장과 현장을 확인 후 위법사항에 대하여는 건축법 관련규정에 따라 조치하였어야 하나, 이를 그대로 방치한 채 현재까지 사용하다가 본 처분을 부당하다고 하는 것은 수용할 수 없다.

나. 「건축법」 제79제1항 및 같은 법 제80조제1항에 의거, 본 건에 대한 행정처분은 행정청에서 인지·확인된 건축법 위반사항에 대한 조치이며, 위법성이 확인되지 않은 다른 지역과 비교하여 처분의 형평성을 논할 이유는 없고, 이행강제금은 허가권자의 재량에 의하여 금액을 부과하거나 조정할 수 있는 사항이 아니므로 이행강제금 부과처분 취소청구는 기각되어야한다.

4. 이 사건 처분의 위법·부당 여부

가. 관계법령

건축법 제11조, 제14조, 제79조, 제80조

건축법시행령 제11조, 제115조

나. 사실관계

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

1) 청구인들은 건축허가를 받지 않은 창고시설이 포함되어 있는 인천광역시 ○○구 ○○동 ○○○-○○번지 건축물을 20○○년 ○○월 매입하여 소유하고 있는 소유자이다.

2) 피청구인은 위 건축물이 건축법을 위반한 사항을 적발하여 20○○. ○○. ○○. 청구인들에게 아래와 같은 위반사항 대한 시정명령 사전통지를 하였고, 20○○. ○○. ○○. 시정명령 처분을 하였다.

순번	위치	건물주	구조	면적(㎡)	위반내용	비고
1	○○동	○○○ 외 ○	조립식패널	○○	무단증축	「건축법」 제14조
2	○○○-○○		조립식패널	○○	무단증축	

3) 피청구인은 20○○. ○○. ○○. 이 사건 위반건축물 중 일부가 시정되었음을 확인한 후 시정되지 아니한 건축물에 대하여 청구인들에게 20○○. ○○. ○○. 시정촉구 명령을 하였고, 20○○. ○○. ○○. 및 20○○. ○○. ○○. 이행강제금 부과예고를 하였다.

4) 피청구인은 이 사건 위반건축물 중 시정되지 않은 위반사항에 대하여 20○○. ○○. ○○. 청구인들에게 각각 이행강제금 ○○○,○○○원 부과하는 처

분을 하였다.

5) 청구인들은 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 우리위원회에 이 사건 처분의 취소를 구하는 이 사건 행정심판을 청구하였다.

다. 판 단

1) 관계법령을 살펴보면,

가) 「건축법」 제11조제1항은 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제14조제1항에 따르면 제11조에 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 건축허가를 받은 것으로 본다 고 하고, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 중 제1호에서는 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다고 규정하고 있다.

나) 「건축법」 제79조제1항에서는 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 있다고 규정하고 있다.

다) 「건축법」 제80조제1항에 따르면 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 이행강제금을 부과한다고 규정하고 있다.

2) 이 사건 처분의 위법·부당함을 살펴보면,

가) 이 사건 건축물의 경우 청구인이 매입한 20〇〇년 이전부터 현재까지 건축법상의 건축신고를 하지 않았으므로 위법한 건축물에 해당한다 할 것이다. 다만, 청구인이 매입 후 〇〇년 동안 문제없이 사용하고 있다가 20〇〇년에 갑자기 위법건축물이라고 행정처분하는 것이 부당하다는 주장에 대하여 살펴보면,

대법원 판례에 의하면 건축물을 매매할 경우 해당 건축물의 건축물 대장과 현장이 일치하는지 여부는 매매당사자가 확인 하여야 할 부분이며, 비록 소유자가 건축물의 위법상태를 직접 초래하거나 또는 그에 관여한 바 없다 하더라도 소유자에게 시정명령을 할 수 있다(대법원 2012. 3. 29 선고 2011두27919 판결, 대법원 2013. 9. 13 선고 2012두20137 판결 등 참조)고 판시하고 있는바, 이 부분에 대한 청구인의 주장은 이유 없다 할 것이다.

나) 또한 청구인은 해당 건물 주변에 다른 무허가 건물이 여럿 있음에도 해당건물만 위법하다고 처분하는 것은 형평성에 맞지 않고, 이행강제금 부과 또한 가혹하다고 주장하고 있으나,

청구인이 주장하는 건물이 무허가인지 여부는 확인되지 않았으며, 가사 무허가 건물이 존재한다 하더라도 불법의 평등은 인정될 수 없다. 또한 이행강제금의 경우 피청구인에게 금액과 부과여부에 대하여 재량권이 인정되지 않는 점, 피청구인은 이 사건 위반건축물 중 시정되지 아니한 부분에 대하여만 관계법령에 의한 기준에 따라 산정된 금액을 부과한 점, 20〇〇. 〇〇. 〇〇. 적발 이후

최초 시정명령에서 이 사건 처분까지 약 ○년에 걸친 시정명령 이행기간이 결코 짧다고 보기 어려운 점 등을 종합해 볼 때 이 사건 처분이 청구인에게만 지나치게 가혹하다거나 위법·부당하다고 볼 수 없으므로 이 부분에 대한 청구인의 주장도 이유 없다 할 것이다.

5. 결 론

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