



향후 주택재개발사업을 진행할 것이라는 이유로 적법하게 허가를 받은 건축물의 착공신고를 반려한 처분의 위법성을 확인한 사례

2023.01.30

1. 사안의 배경 – 주민혼란 방지 명목으로 이루어진 착공신고 반려처분

의뢰인은 2021. 8.경부터 쟁점토지와 그 지상건물을 매수하여 신축분양사업을 추진하고 있었고, 피고 구청장으로부터 2021. 9. 30. 건축허가를 받은 상태였으며, 의뢰인은 적법한 건축허가에 기반하여 분양계약을 체결하고 분양대금 일부를 수령하는 등 정상적으로 사업을 추진하고 있었습니다. 한편, 서울특별시 2022. 1. 10.경 건축법 제18조 제2항에 근거하여 쟁점토지를 비롯한 재개발 미선정구역에 대한 원활한 정비사업 추진을 위하여 2022. 1. 26.부터 2년간 건축허가, 건축신고, 착공신고 등을 제한하겠다는 행정예고를 하였습니다.

의뢰인은 서울특별시의 행정예고를 신뢰하여 착공신고가 제한되기 이전인 2022. 1. 18. 피고에게 기존에 허가 받은 건축허가에 따른 착공신고를 하였습니다. 그런데 피고 구청장은 아직 서울특별시의 착공신고 제한이 실시되지 아니한 상황이었음에도, ‘주민혼란 및 선의의 피해자 발생 방지’를 위하여 2022. 1. 12.부터 서울특별시의 착공신고 제한과 동일하게 건축허가 및 착공신고 등을 제한하고 있다며 의뢰인의 착공신고를 반려하였습니다(이하 ‘본건 반려처분’이라고 합니다). 이에 법무법인(유한) 세종은 의뢰인을 대리하여 피고 구청장에게 본건 반려처분의 취소를 구하는 소송을 제기하게 되었습니다.

2. 법원의 판단 – 본건 반려처분 취소(의뢰인 승소)

대법원은 ‘건축허가, 건축신고의 경우 중대한 공익상의 필요가 있다면 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 건축허가를 거부하고, 건축신고를 반려할 수 있다’는 취지로 판결한 바 있으나(대법원 2019. 10. 31. 선고 2017두74320 판결, 대법원 2009. 9. 24. 선고 2009두8946 판결), ‘착공신고’에 관하여는 명시적으로 판단하지 아니한 상태였습니다. 이에 따라 본 사건의 쟁점은 1) 피고가 ‘주민혼란 방지’와 같은 주민들의 민원을 이유로 착공신고를 반려할 수 있는지, 2) 건축허가는 물론 분양계약까지 모두 마치고 막대한 비용을 이미 지출한 의뢰인의 착공신고를 반려해야 할 정도로 중대한 공익상의 필요가 있는지 여부였습니다.

이에 법무법인(유한) 세종은 본 사건을 수행하면서 ① ‘착공신고’는 건축법령상 ‘건축허가, 건축신고’와 달리 형식적 심사만을 거치도록 규정되어 있고, 본래 수리를 요하지 않는 신고에 해당하였다는 점, ② 착공신고는 건축허가건축신고 시점으로부터 짧은 시간만 경과한 시점에 이루어지는 것이어서 주민민원을 비롯한 공익상의 사유는 이미 건축허가건축신고 단계에서 고려된 것이라는 점, ③ 건축법 제18조는 착공신고를 제한하기 위하여 광역지방자치단체의 장이 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐 공고하는 등 엄격한 절차를 규정

하고 있는바, 기초지방자치단체의 장에 불과한 피고가 주민의견 청취, 건축위원회 심의와 같은 절차를 전혀 거치지 않고 착공신고를 임의로 제한할 수 있다고 보는 것은 법치행정에 역행하는 것이라는 점을 중점적으로 주장하였습니다.

그 결과 서울행정법원은 법무법인(유한) 세종의 주장을 전적으로 인정하여 **‘착공신고’에 대하여는 형식적 요건 외의 다른 사유(실체적 사유, 공익적 사유)를 들어 반려할 수 없고, 건축법 제18조가 정하고 있는 엄격한 절차를 거쳐야 착공을 제한할 수 있다**고 판단하며 본건 반려처분을 취소하는 판결을 선고하였습니다.

3. 판결의 의의

이번 판결은 ‘건축허가, 건축신고’와 달리 ‘착공신고’에 대하여는 민원제기, 재개발사업 추진의 필요성 등 실체적 사유를 들어 반려처분을 할 수는 없다는 점을 확인한 것입니다. 그간 적법하게 건축허가, 건축신고가 이뤄졌음에도 주민들의 민원으로 인해 착공이 제한되고, 사업이 좌초되는 경우가 자주 있어 왔으나, 이번 판결을 통해 부당하게 착공이 제한되어 사업진행이 어려워지는 경우는 크게 줄어들 것으로 예상됩니다.

법무법인(유) 세종은 위와 같이 개발사업, 건축사업 등의 과정에서 발생한 행정소송에 대한 대응 등에 관한 전문적인 지식과 경험을 보유하고 있는바, 적법한 절차를 거쳐 각종 개발사업, 건축사업 등을 진행하고 있음에도 불구하고 부당한 사유로 사업진행에 어려움을 겪는 분들에게 대해서 최선의 자문을 제공해 드릴 수 있을 것입니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김형수

변호사

02-316-4087

hsookim@shinkim.com

황도윤

변호사

02-316-4472

dyhwang@shinkim.com

임철갑

변호사

02-316-1979

cgim@shinkim.com