



# 민원에 기초한 보완사항을 이행하지 않았다는 이유로 건축물 착공신고를 반려한 처분의 위법성을 확인한 사례

2023.12.27

## 1. 사안의 배경 - 민원 보완사항이 이행되지 않았다는 이유로 착공신고를 반려

의뢰인은 2022. 3.경 용인시로부터 쟁점토지에 데이터센터를 건축하기 위한 허가를 받아 2022. 7.경 용인시에 착공신고를 하였습니다. 그런데 용인시는 쟁점토지 인근에서 민원이 제기되자 의뢰인에게 민원에 따른 대책을 마련하여 제출할 것을 요청하였습니다. 이에 의뢰인은 원만한 사업진행을 위하여 대책을 마련하여 제출하였으나, 용인시는 그러한 대책만으로는 민원이 해결되었다고 볼 수 없다면서 ‘공익적 필요’를 이유로 착공신고를 반려하였습니다(이하 ‘본건 반려처분’이라고 합니다).

의뢰인은 본건 반려처분의 취소를 구하는 행정심판을 제기하였으나 행정심판 기각결정을 받았고, 착공지연으로 인한 금융비용 증가 등의 손해가 계속적으로 누적되는 상황에 처했습니다. 이에 의뢰인은 법무법인(유) 세종에 본건 반려처분에 대한 구제를 의뢰하였고, 법무법인(유) 세종은 의뢰인을 대리하여 피고에게 본건 반려처분의 취소를 구하는 행정소송을 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 판단한 바 있으나(대법원 2019. 10. 31. 선고 2017두74320 판결, 대법원 2009. 9. 24. 선고 2009두8946 판결), 공익상의 필요를 이유로 ‘착공신고’를 반려할 수 있는지에 관하여는 명시적인 판단이 존재하지 아니한 상태였습니다. 이에 따라 본 사건의 쟁점은 건축허가를 받은 이후에 민원해결이나 공익상의 필요라는 이유로 착공신고를 반려할 수 있는지였고, 특히 용인시 측은 건축법 제18조의 내용에 비추어 볼 때 공익적 필요가 있는 경우 행정청은 재량에 따라 착공신고를 반려할 수 있다고 주장하였습니다.

법무법인(유) 세종은 본 사건을 수행하면서 ① ‘착공신고’는 건축법령상 ‘건축허가, 건축신고’와 달리 형식적 심사만을 거치도록 되어 있고, 본래 수리를 요하지 않는 신고에 해당하였다는 점, ② 착공신고는 건축허가건축신고 시점으로부터 비교적 단기간 내에 이루어지는 것으로 주민민원을 비롯한 공익상의 사유는 이미 건축허가건축신고 단계에서 고려된다는 점, ③ 건축법 제18조는 용인시와 같은 건축 허가권자가 아니라 국토교통부장관, 특별시장광역시시장도지사 등과 같이 동 조항에 열거된 권한 있는 행정청이 일정한 요건 하에 엄격한 절차를 거쳐 제한된 기간동안 착공을 제한할 수 있다는 규정이라는 점을 근거로 착공신고를 받은 행정청은 공익적 필요를 이유로 착공신고를 반려할 권한이 없다는 것을 설득력 있게 주장하였습니다.

수원지방법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 수용하여 용인시는 형식적 요건 외의 다른 사유(실체적 사유, 공익적 사유)를 들어 '착공신고'를 반려할 수 없고, 또한 건축법 제18조에 기한 착공 제한 처분은 용인시가 아닌 동 조항에 열거된 권한 있는 행정청이 엄격한 절차를 거쳐서 내리는 것이라고 판단하며 본건 반려처분을 취소하였습니다.

### 3. 판결의 의의

이번 판결은 '건축허가, 건축신고'와 달리 '착공신고'에 대하여는 민원, 공익상의 필요 등 실체적 사유를 들어 반려처분을 할 수는 없다는 점을 확인한 것입니다. 그간 적법하게 건축허가, 건축신고가 이뤄졌음에도 민원으로 인해 착공이 제한되고, 막대한 손해만 입은 채 사업이 좌초되는 경우가 종종 있어 왔으나, 이번 판결을 통해 부당하게 착공이 제한되어 사업진행이 어려워지는 경우는 크게 줄어들 것으로 예상됩니다.

법무법인(유) 세종은 개발사업, 건축사업 등의 과정에서 발생하는 부당한 행정처분 등 제반 문제에 관하여 전문적인 지식과 경험을 보유하고 있으며, 각종 개발사업, 건축사업 등의 진행과 관련하여 부당한 사유로 사업진행에 어려움을 겪는 분들에 대해서 신속하게 최선의 도움을 제공해 드릴 수 있음을 말씀드립니다.

### 관련구성원

#### 강문경

변호사

02-316-4302

mkykang@shinkim.com

#### 김현진

변호사

02-316-4246

hjikim@shinkim.com

#### 김형수

변호사

02-316-4087

hsookim@shinkim.com

#### 임철갑

변호사

02-316-1979

cgim@shinkim.com