

개발제한구역 내 건축불허가처분 등을 취소하는 판결을 이끌어 낸 사례

2026.07.31

1. 사건의 개요

의뢰인은 하남시의 개발제한구역 내 대지(이하 ‘**이 사건 대지**’) 소유자로서, 주변 아파트 단지들로 둘러싸인 채 장기간 방치되고 있던 이 사건 대지 일부에 근린생활시설 신축을 위한 건축허가와 진입로 조성을 위한 개발행위허가를 신청하였습니다(이하 ‘**이 사건 신청**’)

그러나 관할 행정청은 ① 개발제한구역관리계획 수립 및 주민의견 청취 등 개발제한구역법이 정한 절차를 거치지 않았다는 점, ② 과도한 형질변경과 심각한 환경오염이 우려된다는 점, ③ 건축허가 및 개발행위허가에 필요한 자료가 제출되지 않았거나 허가요건을 충족하지 못하였다는 점 등을 이유로 이 사건 신청을 모두 불허하였습니다(이하 ‘**이 사건 처분**’).

법무법인(유) 세종은 의뢰인을 대리하여, 이 사건 처분이 처분사유를 결여하였고 재량권을 일탈·남용한 위법한 처분임을 이유로 이 사건 처분의 취소를 구하는 소송을 제기하였고, 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들여, 이 사건 처분을 모두 취소하는 이례적인 판결을 선고하였습니다.

2. 사건의 쟁점과 법원의 판단

개발제한구역 내 건축허가 및 개발행위허가는 행정청의 폭넓은 재량이 인정되는 영역으로, 법원 역시 특별한 사정이 없는 한 행정청의 공익적 판단을 존중하는 것이 일반적입니다. 따라서 이 사건에서는 행정청이 제시한 각 처분사유가 사실적·법률적 근거를 결여하여 이 사건 처분이 재량권의 일탈·남용에 해당한다는 점을 객관적인 증거를 통해 구체적으로 입증하는 것이 중요하였습니다.

이에 법무법인(유) 세종은 각 처분사유의 부당성을 구체적으로 논증하고 침익적 행정법규의 엄격해석 원칙을 일관되게 주장함으로써 이 사건 처분을 전부 취소하는 판결을 이끌어냈습니다.

우선 개발제한구역관리계획 수립 및 주민의견 청취 등의 절차를 거치지 않았다는 처분사유에 대하여, 법무법인(유) 세종은 개발제한구역 법령이 해당 절차의 적용 요건을 면적 기준에 따라 명확하게 규정하고 있으며, 이 사건 신청은 그 기준에 미달한다는 점을 밝혔습니다. 나아가 행정청이 법령상 근거 없이 추가적인 절차를 요구한 것은 침익적 행정법규의 엄격해석 원칙에 반하는 것으로서 위법하다는 점을 설득력 있게 주장하였습니다.

그리고 과도한 형질변경과 심각한 환경오염이 우려된다는 처분사유에 대하여, 법무법인(유) 세종은 직접 현장을 방문하여 이 사건 대지와 진입로의 실제 현황을 확인하고, 현장조사 결과와 사진자료 등을 토대로 행정청이 우려한 환경오염과 생태계 훼손은 구체적인 근거 없는 추상적 가능성에 불과하며, 계획된 공사 역시 과도한 형질변경에 해당하지 않는다는 점을 입증하였습니다. 특히 인근 주민들의 불법 주차와 무단 경작으로 장기간 방치·훼손되어 있던 이 사건 대지의 실제 모습을 다양한 현장 사진으로 제시함으로써, 이 사건 신청은 이 사건 대지를 정비하는 수준에 불과하고 개발제한구역의 보전 목적을 실질적으로 침해하지 않는다는 점을 효과적으로 부각하였습니다.

마지막으로 의뢰인이 이 사건 신청에 필요한 자료를 첨부하지 않았거나 요건을 갖추지 못하였다는 처분사유에 대하여는, 법무법인(유) 세종은 의뢰인과의 긴밀한 소통을 통해 (i) 우수처리 계획이 이미 적법하게 제출되었다는 점, (ii) 수십 년치 항공사진 등을 통해 이 사건 대지에 불법사항이 존재하지 않는다는 점, (iii) 인근 개발 과정에서 기반시설이 이 사건 대지 인근까지 이미 설치되어 있어 추가 공사가 불필요하다는 점을 뒷받침하는 자료를 적극적으로 확보하여 법원에 제출하였습니다.

법원은 위와 같은 주장을 모두 받아들여, 행정청이 제시한 이 사건 각 처분사유는 인정될 수 없다고 판단하였습니다. 나아가 이 사건 신청에 따른 시설은 개발제한구역의 지정 목적을 실질적으로 저해하지 않는 반면, 이 사건 처분으로 의뢰인이 입게 되는 재산권 제한은 매우 크다는 점을 고려하면 비례원칙에도 반한다고 보아, 이 사건 처분이 재량권을 일탈·남용한 위법한 처분임을 인정하였습니다.

3. 본 판결의 의의

이처럼 행정청이 여러 사유를 들어 개발제한구역 내 건축허가 및 개발행위허가를 신청을 모두 불허한 사안에서, 법원은 행정청이 내세운 모든 처분사유를 배척하고 재량권의 일탈·남용까지 인정하여 의뢰인의 청구를 인용하였습니다.

이와 같이 이 사건을 승소로 이끈 핵심 전략은 다음과 같습니다. 우선 법무법인(유) 세종은 직접 이 사건 대지를 방문하여 이 사건 대지의 수십 년 간의 형성 경위와 이용 현황을 면밀히 파악하였습니다. 다음으로 의뢰인과의 긴밀한 협력을 통해 각 처분사유를 반박할 자료를 충실히 확보하고 사실관계를 치밀하게 정리하였습니다. 마지막으로 처분사유별로 법령의 문언, 관련 판례 및 비례원칙을 종합하여 사실관계와 법리를 일관되고 설득력 있는 논리로 구성하였습니다.

특히 이 사건에서 법원은 제1회 변론기일에서 현장검증이나 추가 심리 없이 곧바로 변론을 종결하고 판결을 선고하였습니다. 상대방이 모든 쟁점을 적극적으로 다투는 상황에서도 첫 변론기일 전에 제출한 서면과 증거만으로 재판부를 충분히 설득하였다는 것은 사실관계에 대한 면밀한 조사와 이를 뒷받침하는 객관적인 증거, 그리고 법리를 유기적으로 결합한 서면의 중요성을 잘 보여주는 것입니다.

개발제한구역법령에 의한 건축허가 및 개발행위허가는 행정청의 재량행위에 속하므로, 법원은 행정청의 공익 판단을 존중하여 재량권 일탈·남용 여부만을 심사합니다. 이러한 심사구조에서, 개발제한구역 내 건축허가 및 개발행위허가 불허가처분이 취소되는 경우는 매우 드뭅니다. 그럼에도 이 사건은 행정청이 제시한 각 처분사유를 사실적·법률적 근거에 터잡아 하나씩 탄핵하고, 침익적 행정법규의 엄격해석 원칙과 비례원칙에 따라 처분의 위법성을 입증함으로써 재량행위에 대한 취소판결을 이끌어낼 수 있음을 보여준 사례라는 점에서 의의가 있습니다.

관련구성원

문용호

변호사

02-316-4661

yhmoon@shinkim.com

황선줄

변호사

02-316-4354

sjhwang@shinkim.com

최유진

변호사

02-316-1871

yjchoe@shinkim.com