발간등록번호
71-6410000-000617-01

새로운 경기 공정한 세상

2018 사전 컨설팅감사 사례집

Global Inspiration
세계속의 경기도

반갑습니다. 경기도지사 이재명입니다.

경기도는 도정운영의 핵심가치인 '공정, 평화, 복지'를 기반으로 도민이 바라는 '새로운 경기 공정한 세상'을 만들기 위해 다양한 과제를 발굴하고 정책을 실현해 나가고 있습니다.

지난 2014년 4월, 경기도가 전국 최초로 시행중인 「사전 컨설팅감사 제도」는 이제 대한민국의 자랑할 만한 대표 정책입니다. 공공이익 증진과 주민복리 향상을 위해 일선 공무원들이 사후 감사부담을 덜고 능동적으로 업무처리를 할 수 있도록 업무의 적법성과 타당성을 사전에 검토하는 제도입니다.

경기도는 사전 컨설팅감사 제도 도입 이후 선진 감사행정 제도의 안착과 확산을 위해 전담조직을 설치하고 운영 근거를 마련하여 이론 정립과 홍보활동, 찾아가는 상담창구 운영 같은 다각적인 활동을 추진하였습니다. 그 결과, 2015년 「공공감사에 관한 법률 시행령」 개정을 통해 다른 지방자치단체는 물론 중앙정부까지 확대 시행 되어 올해 1월에는 감사원에서도 자체 감사기구의 사전 컨설팅감사를 지원하고 있습니다.

이번 사례집은 지난 2018년에 실시한 「경기도 사전 컨설팅감사」 사례를 분야별로 이해하기 쉽도록 모아 놓은 것입니다. 시·군 등에서 신청한 사안에 대해 적법하고 타당한 의견을 제시하기 위한 현장 확인과 실무 협의, 관련 법령과 판례 검토, 질의 회신, 법률자문 같은 일련의 노력과 깊은 고민의 결과물입니다.

각각의 사례가 실무를 담당하는 일선 공무원들의 적극행정을 촉진하고 합리적으로 규제를 완화하여 도민이 주인인 새로운 경기도를 조성하는데 조금이나마 도움이 되길 바랍니다.

앞으로도 경기도는 「사전 컨설팅감사 제도」를 더욱 발전, 활성화하여 적극행정을 위해 노력하는 공무원들을 지속적으로 지원하겠습니다.

감사합니다.

2019년 7월

경기도지사 이재명

Contents

PART 1. 사전컨설팅감사 개요

8 01 도입 배경
8 02 도입 경과
9 03 관련 법령
9 04 신청 대상
9 05 신청 및 처리 절차
10 06 처리 현황
11 07 추진 성과 및 동향
12 08 2018년 처리 현황

PART 2. 사전컨설팅감사 사례

16 01 개발분야 경사도 기준을 초과한 부지의 개발행위허가 가능 여부
18 02 개발행위허가 시 진입도로 사용동의 여부
20 03 개발행위허가 취소와 관련하여 원상회복 의무
22 04 행정심판 재결로 개발행위 변경허가 취소된 사항에 대한 추인허가 가능여부
24 05 제2종 근린생활시설 진입도로 조성 목적의 개발행위허가(산지전용허가 의제)에 대한 준공 가능 여부
26 06 타인이 개설하는 진입도로를 이용하는 개발행위허가 준공가능 여부
28 07 개발부담금 부과 또는 면제 여부
30 08 개발부담금 산정시 개시시점지가 적용의 적정성 여부
32 09 노상주차장 신설관련 법령 저촉 여부
34 10 도로가 아닌 길에 「사도법」에 따른 사도 연결 기준
36 11 건설사업관리용역 설계변경 가능 여부
38 12 다른 사업에 의한 교통개선대책 변경시 교통영향평가 변경심의 대상 여부
40 13 도시공원내 OO조합 태양광 발전시설 점용허가 건
42 14 OO초 학교용지 조성 건
44 15 혼용방식 도시개발사업 시행자의 구역 외 기반시설 설치 지원 가능 여부
46 16 조례상 입지 제한지역에서 LPG 충전소 허가 가능 여부
48 17 회계분야 OO 외투기업 계약해지 관련 비용 반환 검토
50 18 구청사 건립공사 중 수의계약 체결 가능 여부
52 19 건축 진출입을 위한 공유재산과 사유재산의 교환 건
54 20 OO시 미관광장 지하주차장 위탁 관련 수의계약 가능 여부

56	21		OO사회복지관 지상물매수권 행사를 위한 용도변경 관련
58	22		국유재산 용도폐지
60	23		공유재산 손해보험료 또는 공제금의 수탁자 직접 납부 가능 여부
62	24		공유재산 용도폐지 가능 여부
64	25		공유재산 매매계약 일부 해제에 따른 이자지급 가능 여부
66	26		공유(일반)재산 매각
68	27		중소기업 이자차액 소급 지급 가능 여부
70	28		균특회계 사업 국비집행잔액 활용시 시군을 변경할 경우 예산편성 방법
72	29	건축분야	막다른 도로 너비 기준 미충족시 건축허가 가능 여부
74	30		가설건축물의 존치기간 연장신고 수리의 적정성
76	31		공장의 건축허가 시 배수설비 설치신고가 반드시 의제 처리되어야 하는지 여부
78	32		유해화학물질 영업허가 대상을 주용도(연구소)의 부속용도로 판단 가능 여부
80	33		확장형 발코니로 인정하여 바닥면적 제외여부
82	34		개발행위준공된 도로 부지 토지소유자 승낙없이 진출입로 가능 여부
84	35		현행 법 기준에 맞춘 건축물 표시변경 가능 여부
86	36		도시계획도로 예정선에 접하지 않는 대지의 접도의무 충족 여부
88	37		건축관계자 변경시 첨부서류 인정 여부
90	38		건축법시행령 별표1 제1호가목의 단독주택으로 볼 수 있는지 여부
92	39	복지분야	OO자활센터 예비비 지원 가능 여부
94	40		종교단체 자연장지 조성허가 적정 여부
96	41		경매로 인한 봉안당 재설치 신고시 설치조건 해석
98	42		어린이집 지하층 유희실 사용 요구 관련
100	43		무허가 장사시설 관련 「장사 등에 관한 법률」 적용
102	44	토지분야	개간대상지 진입도로 소유권 일부변동에 따른 토지사용 동의 여부
104	45		개간사업준공인가 등의 증빙자료가 없는 GB 내 토지의 지목 변경 가능 여부
106	46		감사결과 후속조치를 위한 하천 정비사업 변경계약
108	47		공익사업 완료 후 편입토지의 환매가능 여부
110	48	환경분야	대기배출시설[고형연료제품(SRF) 사용시설] 설치허가 신청 건
112	49		특정대기유해물질 검출 측정 위치
114	50		공공폐수처리시설 연계처리 관련 설치부담금 부과
116	51	행정분야	부동산 등기신청 해태 관련 과태료 처분 가능 여부
118	52		협약서에 의한 수익금 소급 부과의 적정성 여부

PART 1.

사전컨설팅감사 개요

1. 도입 배경
2. 도입 경과
3. 관련 법령
4. 신청 대상
5. 신청 및 처리 절차
6. 처리 현황
7. 추진 성과 및 동향
8. 2018년 처리 현황

01 도입 배경

▶ **일선 행정현장에서 업무처리 결과에 대한 감사부담과 법령 등의 불명확한 유권해석으로 규제완화에 소극적이고 행정청 편의주의 업무행태 지속**
- 결과와 상관없이 경미한 절차 위반을 지적하는 불합리한 사례 발생
- 중앙부처의 책임 회피성 또는 모호한 유권해석에 대해 사업부서에서 임의 처리에 대한 부담감으로 적극행정 기피

➜ 감사관실에서 이러한 문제를 개선하여 감사부담을 덜어주고 적극적으로 업무를 수행할 수 있도록, 사전에 적법성과 타당성을 검토하고 의견을 제시하는 사전 컨설팅감사 제도를 전국 최초 도입('14.4월)

02 도입 경과

'14. 4. 경기도 감사관실내 적극행정감사팀 신설(인원 5명)

'14. 5. 경기도 적극행정도움팀으로 명칭 변경

'15. 4. 행정자치부 '사전컨설팅제' 실시

'15. 5. 「제3차 규제개혁장관회의」에서 중앙정부 차원 적극도입 지시

'15. 5. 감사원 '신청에 의한 일상감사제도' 신설

'16. 2. 행정자치부 「사전 컨설팅감사 활성화 추진계획」 통보

'16. 2. 경기도 사전컨설팅감사팀으로 명칭 변경(인원 8명)

'17. 4. 경기도 사전 컨설팅감사제도 발전방안 연구용역 수행

'19. 1. 감사원 '사전컨설팅' 제도 도입 · 운영

03 관련 법령

- 「경기도 적극행정 지원을 위한 사전컨설팅감사규칙」('14. 7.14. 제정)
- 「경기도 공무원 등 적극행정 면책 및 경고 등 처분에 관한 규정」('14. 6.10. 개정)
- 「경기도 적극행정 지원을 위한 사전 컨설팅감사 운영 지침」('14. 5.27. 시행)
- 「공공감사에 관한 법률 시행령」 제13조의2(신청에 의한 일상감사)('15. 5.18. 신설)
- 「지방자치법」 제166조(지방자치단체의 사무에 대한 지도와 지원)

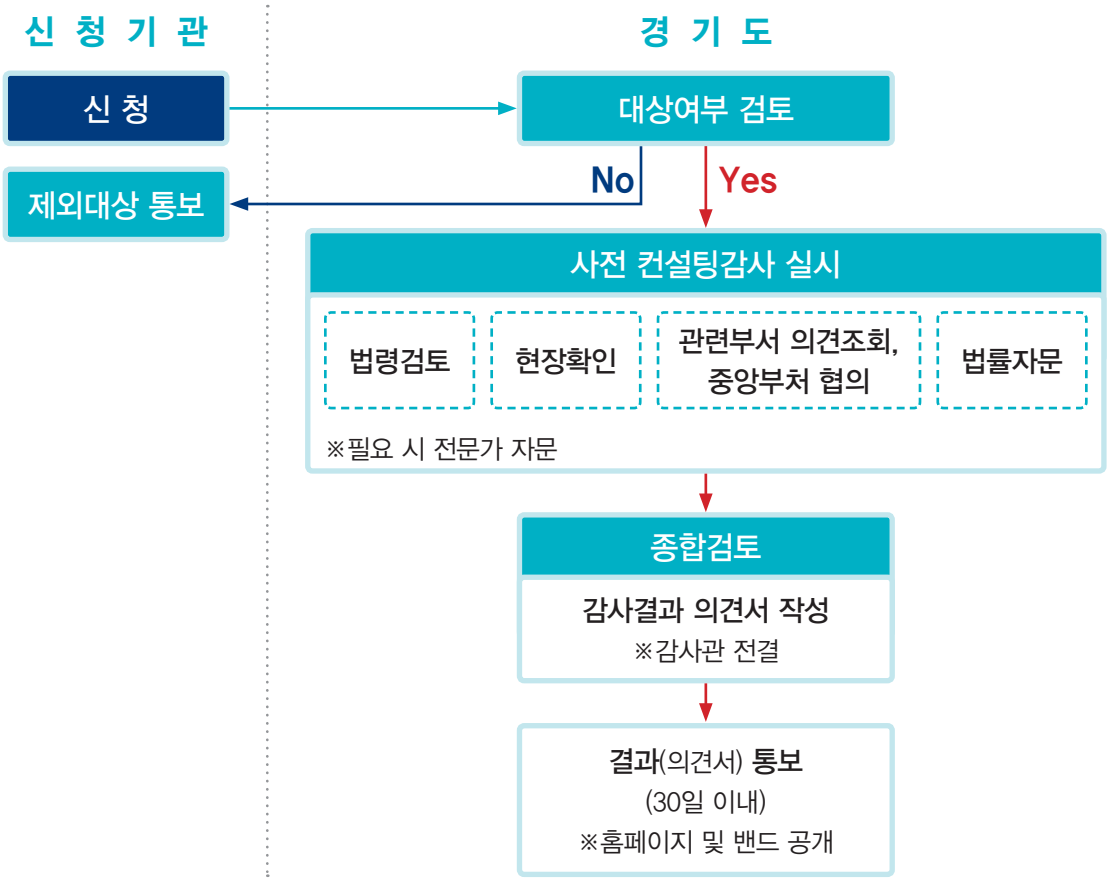
04 신청 대상

- 신청기관 : 도지사가 실시하는 감사를 받는 기관 또는 단체
- 신청대상(업무)
  – 다음 각 호의 요건을 모두 충족
    1. 적극행정을 하고자 하는 경우
    2. 내부적으로 충분히 검토를 한 경우
    3. 관련 법령, 유권해석 등이 불명확한 경우
    ※ 사전 컨설팅감사 대상에 해당하지 아니한 경우, 감사 · 조사 · 수사 · 행정심판 등이 진행 중인 사항, 사전 컨설팅감사 취지에 부합하지 않는 건은 제외

05 결과의 효력

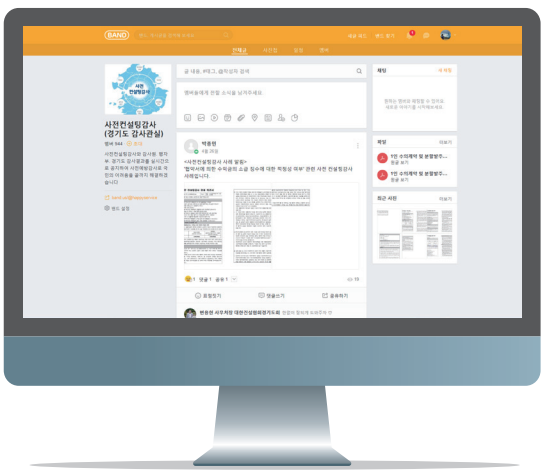
- 감사대상기관의 장은 사전 컨설팅감사 의견에 기속되지는 않으나, 특별한 사정이 없는 한 적극행정을 위하여 그 의견을 반영하도록 노력하여야 함.

06 처리 절차



사전 컨설팅감사 홈페이지

사전 컨설팅감사(경기도 감사관실) band



07 추진 성과

❶ 수상 현황

- ’14. 12. ‘지방규제개혁 유공’ 대통령상 수상
- ’15. 11. ‘정부3.0 우수사례경진대회’ 행정자치부장관상 수상
- ’16. 12. ‘2016 감사업무 유공(사전 컨설팅감사)’ 대통령상 수상
- ’17. 12. ‘제1회 사전컨설팅 우수사례 발표대회’ 행정안전부장관상 수상
- ’18. 5. ‘2018 경기도 규제혁파 경진대회’ 우수상 수상

❷ 연도별 성과 분석

년도	투자유발금액	일자리 창출유발	민원해결	예산절감 등
합계	2조 5,178억 원	33,281명	38,817명	609억 원
2018	–	608명	1,310명	5억 원
2017	24억 원	60명	8,531명	13억 원
2016	1조 6,987억 원	14,048명	9,605명	92억 원
2015	4,905억 원	14,039명	18,355명	227억 원
2014	3,261억 원	4,526명	1,016명	272억 원

08 2018년 처리 현황 ('18. 1. 1. ~ 12. 31.)

❶ 분기별 접수

구 분	계	2018			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
접 수	126	34	43	20	29

❷ 기관별 접수 · 처리

접 수				처 리					
계	도	시 · 군	공공기관 등	계	인용	미인용	대안제시	제외처리 (방향제시)	취하
126	18 (14.3%)	103 (81.7%)	5 (4.0%)	126	28 (22.2%)	25 (19.8%)	3 (2.4%)	65 (51.6%)	5 (4.0%)

❸ 시 · 군별 접수 현황

계	수원	고양	용인	성남	부천	화성	안산	남양주	안양	평택	시흥	파주	의정부	김포	광주	광명	군포	하남	오산	양주	이천	구리	안성	포천	의왕	양평	여주	동두천	가평	과천	연천
103	2	7	8	3	6	6	6	5	1	4	5	1	3	3	15	2	3	3	2	5	4	1	1	2	2	–	–	1	2	–	–

❹ 분야별 현황

구분	계	개발				건축	토지			환경	복지	회계			일반행정
		개발행위	건설	도시	공업		농지	산지	하천			계약	재산관리	보조금	
접 수	126	19	8	17	5	16	4	1	3	8	8	14	15	4	4
의견제시	56	8	4	4	1	10	1	1	2	4	5	4	8	2	2

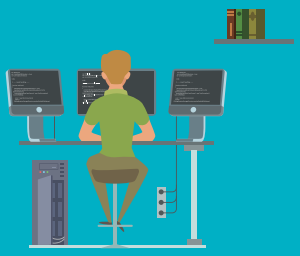
❺ 신청사유별 현황

계	기업민원	일반민원	정책결정 등
접 수 : 126건	11(9%)	56(44%)	59(47%)
의견제시 : 56건	7(13%)	22(39%)	27(48%)

PART 2.

사전컨설팅감사 사례

1. 개발 분야
   (개발행위, 건설, 도시, 공업)
2. 회계 분야
   (계약, 재산관리, 보조금)
3. 건축 분야
4. 복지 분야
5. 토지 분야
   (하천, 농지, 산지)
6. 환경 분야
7. 행정 분야



00 2018 사전 컨설팅감사 사례 목록

▶ 전체 현황(52건) : 개발(개발행위, 건설, 도시, 공업) 16, 회계(계약, 재산관리, 보조금) 12, 건축 10, 복지 5, 토지(농지, 산지, 하천) 4, 환경 3, 행정 2

연 번	분 야		건 명
1	개발	개발행위	경사도 기준을 초과한 부지의 개발행위허가 가능 여부
2		개발행위	개발행위허가 시 진입도로 사용동의 여부
3		개발행위	개발행위허가 취소와 관련하여 원상회복 의무
4		개발행위	행정심판 재결로 개발행위 변경허가 취소된 사항에 대한 추인허가 가능여부
5		개발행위	제2종 근린생활시설 진입도로 조성 목적의 개발행위허가(산지전용허가 의제)에 대한 준공 가능 여부
6		개발행위	타인이 개설하는 진입도로를 이용하는 개발행위허가 준공가능 여부
7		개발행위	개발부담금 부과 또는 면제 여부
8		개발행위	개발부담금 산정시 개시시점지가 적용의 적정성 여부
9		건설	노상주차장 신설관련 법령 저촉 여부
10		건설	도로가 아닌 길에 「사도법」에 따른 사도 연결 기준
11		건설	건설사업관리용역 설계변경 가능 여부
12		건설	다른 사업에 의한 교통개선대책 변경시 교통영향평가 변경심의 대상 여부
13		도시	도시공원내 OO조합 태양광 발전시설 점용허가 건
14		도시	OO초 학교용지 조성 건
15		도시	혼용방식 도시개발사업 시행자의 구역 외 기반시설 설치 지원 가능 여부
16		공업	조례상 입지 제한지역에서 LPG 충전소 허가 가능 여부
17	회계	계약	OO 외투기업 계약해지 관련 비용 반환 검토
18		계약	구청사 건립공사 중 수의계약 체결 가능 여부
19		재산관리	건축 진출입을 위한 공유재산과 사유재산의 교환 건
20		재산관리	OO시 미관광장 지하주차장 위탁 관련 수의계약 가능 여부
21		재산관리	OO사회복지관 지상물매수권 행사를 위한 용도변경 관련
22		재산관리	국유재산 용도폐지
23		재산관리	공유재산 손해보험료 또는 공제금의 수탁자 직접 납부 가능 여부

24	회계	재산관리	공유재산 용도폐지 가능 여부
25		재산관리	공유재산 매매계약 일부 해제에 따른 이자지급 가능 여부
26		재산관리	공유(일반)재산 매각
27		보조금	중소기업 이자차액 소급 지급 가능 여부
28		보조금	균특회계 사업 국비집행잔액 활용시 시군을 변경할 경우 예산편성 방법
29	건축		막다른 도로 너비 기준 미충족시 건축허가 가능 여부
30			가설건축물의 존치기간 연장신고 수리의 적정성
31			공장의 건축허가 시 배수설비 설치신고가 반드시 의제 처리되어야 하는지 여부
32			유해화학물질 영업허가 대상을 주용도(연구소)의 부속용도로 판단 가능 여부
33			확장형 발코니로 인정하여 바닥면적 제외여부
34			개발행위준공된 도로 부지 토지소유자 승낙없이 진출입로 가능 여부
35			현행 법 기준에 맞춘 건축물 표시변경 가능 여부
36			도시계획도로 예정선에 접하지 않는 대지의 접도의무 충족 여부
37			건축관계자 변경시 첨부서류 인정 여부
38			건축법시행령 별표1 제1호가목의 단독주택으로 볼 수 있는지 여부
39	복지		OO자활센터 예비비 지원 가능 여부
40			종교단체 자연장지 조성허가 적정 여부
41			경매로 인한 봉안당 재설치 신고시 설치조건 해석
42			어린이집 지하층 유희실 사용 요구 관련
43			무허가 장사시설 관련 「장사 등에 관한 법률」 적용
44	토지	농지	개간대상지 진입도로 소유권 일부변동에 따른 토지사용 동의 여부
45		산지	개간사업준공인가 등의 증빙자료가 없는 GB 내 토지의 지목 변경 가능 여부
46		하천	감사결과 후속조치를 위한 하천 정비사업 변경계약
47		하천	공익사업 완료 후 편입토지의 환매가능 여부
48	환경		대기배출시설[고형연료제품(SRF) 사용시설] 설치허가 신청 건
49			특정대기유해물질 검출 측정 위치
50			공공폐수처리시설 연계처리 관련 설치부담금 부과
51	행정		부동산 등기신청 해태 관련 과태료 처분 가능 여부
52			협약서에 의한 수익금 소급 부과의 적정성 여부

개발 분야 01

경사도 기준을 초과한 부지의 개발행위 허가 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

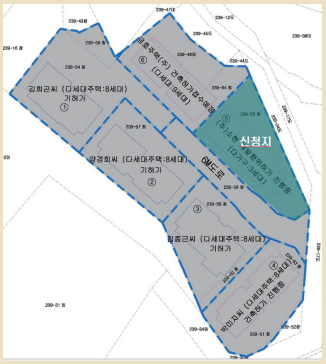
조례상의 경사도 기준 초과한 경우에도 인근 여건을 감안 국토의 효율적 이용을 위해 허가 처리하는 것이 가능한지?

- 신청부지의 평균경사도가 「OO시 도시계획 조례」상 개발행위 허가기준인 평균 경사도 20도를 초과하여 허가기준에 부적합하나, 신청지 주변 일대가 공동주택 등 개발행위를 득하여 개발이 완료됐거나 진행중인 상황임.
- 이에 개발행위 허가기준에 충족하지는 못하는 실정이나 신청지 주변이 공동주택 등으로 개발이 진행 중인 여건을 감안하여 국토의 효율적 이용을 위해 허가 처리하는 것이 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사 신청.

개발행위허가 신청 개요

- 신청지 위치 : ○○시 ○○동 일원
- 신청지 여건
  - 신청 부지를 제외한 인근은 공동주택 등 건축허가를 득하고 개발이 완료됐거나 진행중임
  - 신청 부지는 시 개발행위 허가기준 중 평균 경사도 기준(20도)을 초과(30.5도)함

연번	신청용도	허가현황	허가일
①	다세대	건축허가	18.xx.xx.
②	다세대	건축허가	18.xx.xx.
③	다세대	건축허가	18.xx.xx.
④	다가구	건축허가	17.xx.xx.
⑤	다가구	개발 행위허가	진행중 (신청지)
⑥	다세대	개발행위 허가	17.xx.xx.



관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제58조, 같은 법 시행령 제56조, [별표1의2] 1.분야별 검토사항 가.공통분야
- 「○○시 도시계획 조례」 제23조, 제30조, 제31조, 제64조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발행위 허가기준(조례상의 경사도 기준 초과)에 충족되지 않는 경우에도 인근 여건, 국토의 활용, 기존 행정심판 사례 등을 감안하여 허가 처리하는 것이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획조례로 정하는 기준을 완화하여 적용할 수 있음

- 「국토계획법 시행령」 제56조 및 [별표1의2] 1. 분야별 검토사항 가. 공통분야 (4)에 따르면, 도시계획조례로 정한 경사도의 경우에도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는(지형 여건 또는 사업수행상 도시계획조례로 정하는 기준을 그대로 적용하는 것이 불합리하다고 인정 되는 경우),
  - 위해 방지, 환경오염 방지, 경관 조성, 조경 등에 관한 조치가 포함된 개발행위 내용에 대하여 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획조례로 정하는 기준을 완화하여 적용할 수 있음을 규정함.

- 「○○시 도시계획조례」 제64조제1호에 따르면 '시도시계획위원회의 기능은 법, 다른 법령 또는 이 조례에서 위원회의 심의를 받거나 자문하도록 정한 사항의 심의 또는 자문'이라고 규정한 바,
  - 「○○시 도시계획 조례」상 위원회의 심의 또는 자문 대상이 아니라고 하더라도, 국토계획법 시행령에 따르면 경사도 완화의 경우 도시계획위원회의 심의 대상으로 규정하고 있으므로 이를 통해 완화 적용이 가능하다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 관련 법령의 합리적인 해석을 통한 적법 · 타당한 대안제시로 개발행위허가가 가능하여 민원사항 해결

개발 분야
02

개발행위허가 시 진입도로 사용동의 여부

어떤 문제가 있었나요?

도로의 공유지분을 가진 소수지분권자인 토지소유자에게 도로사용에 따른 동의를 받아야 하는지?

- OOO전원마을과 ㈜ㅁㅁ물류 간 합의를 통해 개발사업에 동의하였으나, 도로의 공유지분만 남아있는 토지주(마을개발 당시 토지소유자로 대부분의 토지를 조성 · 분양하고 도로의 공유지분만 남아있음)는 OOO전원마을 운영위원회와 별도로 토지사용 동의를 요구하고 있는 상황이며,
- 현재는 기반시설이 완료되어 불특정다수가 사용하는 통과도로로 실제 거주자로 구성된 OOO전원마을 운영위원회 합의서를 통해 사용동의도 받았고, 관로매설 등의 굴착행위 없이 통상적인 통행에만 국한되어 도로사용에 대하여 마을 운영위원회에 소속되지 않은 소수지분권자에게 도로사용에 따른 동의를 받아야 하는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

개발행위허가 신청 개요

- 위　　치 : OO시 OO구 OO면 OO리 3xx-3x번지 일원
- 면　　적 : 3,xxx㎡
- 개발목적 : 제1종 근린생활시설(소매점) 부지조성
- 용도지역 : 계획관리지역
- 진입계획 : oo리 3xx-7x, 3xx-7x, 3xx-6x번지를 통해 진출입(관로매설계획 없음)

관련법령

- 「민법」 제265조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표1의2 마목

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 과반수 지분권자의 사용동의만 받은 경우 소수지분권자의 도로사용 동의가 없더라도 도로 전체에 대한 사용이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

민법 및 판례 상 과반수 지분권자의 사용동의를 받은 경우 소수 지분권자의 도로사용동의가 없더라도 도로전체에 대한 사용이 가능

- 공유지분에 대하여 「민법」 제265조 및 대법원 판례(2002다9738판결, 2002.5.14.) 따라 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자 지분의 과반수로써 결정하여야 할 것이고, 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다고 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로,
  - 과반수 지분의 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다고 할 것이므로, 과반수 지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수 지분의 공유자는 그 점유자가 사용·수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다고 할 것인 바,
  - 전원마을과의 합의서를 통해 과반수이상 사용동의를 받았다고 볼 수 있으므로 소수지분권자의 도로사용 동의가 없더라도 도로 전체에 대한 사용권을 확보하였다고 보는 것이 타당함.

어떤 결과가 있었나요?

- 개발행위 관련 도로사용 동의에 대한 「민법」 및 판례를 통한 의견 제시로 과반 동의여부 확인으로 개발행위허가 여부 검토 가능

개발 분야
03

개발행위허가 취소와 관련한 원상회복 의무

어떤 문제가 있었나요?

개발행위허가 취소된 부지의 불완전한 구조물에 대한 보수 및 원상회복에 있어 이행보증금 잔액이 부족한 상황의 경우 비용 부담의 주체는 누구인지?

- 단독주택 및 진입도로 부지 조성 목적으로 허가된 개발행위가 준공검사 없이 허가기간이 만료됨에 따라 해당 허가를 취소한 사항과 관련하여,

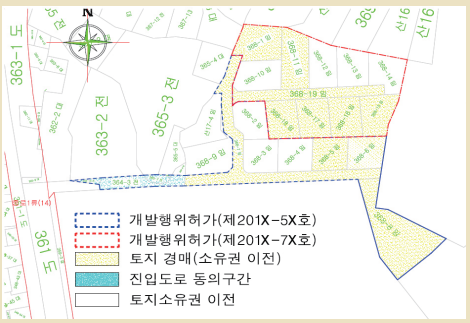
  ※ 허가기간 만료 후 허가지 내 토지의 임의경매로 인한 매각이 발생하여 수허가자는 토지 소유권 대부분을 상실

- 허가지 내 설치된 구조물(옹벽)에 전단균열 및 전도가 발생함에 따라 안전사고를 우려하여 이행보증보험금을 사용, "비탈면 및 옹벽 정밀점검 용역" 및 현장 안전조치를 하였고, 불안전한 구조물에 대한 보수 및 원상회복을 하고자 하나 이행보증금 잔액이 부족한 실정인 경우,

- 수허가자에게 원상회복을 요구하여야 하는지, 아니면 허가권자가 부족한 예산을 확보하여 원상회복을 하여야 하는지 여부와 임의경매로 낙찰받은 자도 원상회복의 대상자가 될 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

개발행위허가 현황

허가번호	위 치	면 적	수허가자	개발목적	비고
제201x-5x호	OO시 OOO동 3xx-2번지 외 11필지	4,xxx㎡	조OO	단독주택 부지조성	
제201x-7x호	OO시 OOO동 3xx-1번지 외 10필지	4,xxx㎡	조OO	단독주택 부지조성	



관련법령

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제60조, 제133조, 제135조, 같은 법 시행령 제59조
- 「행정대집행법」 제2조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발행위허가가 취소된 부지의 불안전한 구조물에 대한 보수 및 원상회복과 관련하여 이행보증금이 부족한 상황에서 비용 부담의 주체는 누구인지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

수허가자에게 원상회복을 명할 수 있고(미 이행 시 행정대집행에 따라 원상회복), 필요에 따라서 그 소유권을 승계한 자에게도 원상회복을 명할 수 있음

- 「국토계획법」 제60조제3항에 따르면 시장 · 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다고 규정되어 있고,
  - 같은 법 제133조제1항에 따르면 시장 · 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 받고 그 허가받은 사업기간 동안 개발행위를 완료하지 아니한 자에게 이 법에 따른 허가 · 인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전, 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다고 규정되어 있음
  - 또한, 「국토계획법」 제135조제2항에 따르면 이 법 또는 이 법에 따른 명령에 의한 처분, 그 절차 및 그 밖의 행위는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다고 규정되어 있음

- 따라서, 시장 · 군수는 수허가자에게 원상회복을 명할 수 있고(원상회복 명령을 받은 자가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 원상회복), 필요에 따라서 그 소유권을 승계한 자에게도 원상회복을 명할 수 있음.

어떤 결과가 있었나요?

- 개발행위허가 취소 부지상 불안전 구조물의 원상회복 비용 부담 주체에 대한 명확한 의견 제시로 안전사고 방지를 위한 행정행위 가능

개발 분야
04

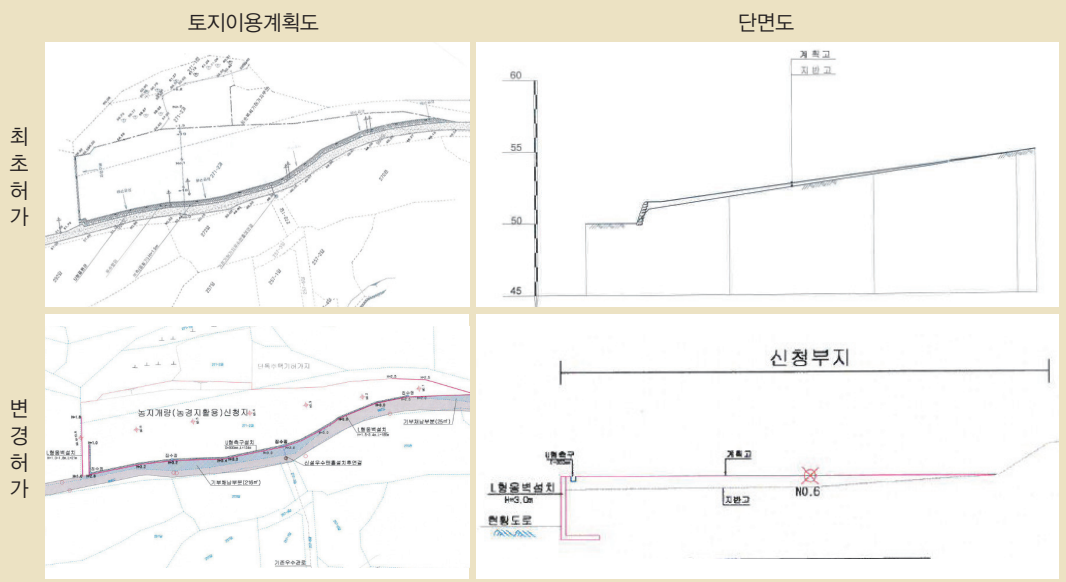
행정심판 재결로 개발행위 변경허가 취소된 사항에 대한 추인허가 가능여부

어떤 문제가 있었나요?

허가사항과 다르게 공사를 진행하여 행정심판 재결에 따라 허가 취소된 개발행위에 대하여 원상복구시 주민 피해 우려 및 관련 지침의 변경, 개발행위허가가 재량행위인 점 등의 이유로 추인이 가능한지?

- 당초 농지개량시설 부지조성 목적의 개발행위를 득하였으나 변경허가를 득하지 않고 허가사항과 다르게 공사하였고, 이에 대하여 고발 등 행정처분 후 마을 주민과의 원만한 합의에 따라 변경허가(추인)하였으나, 다른 마을 주민들의 행정심판 청구 결과 허가 내용 및 절차가 위반되었다고 재결하였고 시에서는 재결에 따라 변경허가 취소 후 원상복구 통지하였음.
- 그러나, 원상복구시 마을 도로가 막혀 통행이 현실적으로 어렵고, 대부분 주민이 원상복구를 원하지 않는 점, 재결 이후 개발행위허가 운영지침이 변경되었고, 개발행위 허가는 재량행위인 점 등의 이유로 다시 추인이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

허가 도면



관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제58조, 같은 법 시행령 제51조, 제56조, [별표 1의2]
- 「OO시 도시계획 조례」 제23조, 제23조의2
- 「행정심판법」 제49조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 행정심판 재결로 개발행위 변경허가 취소 이후 허가 관련 지침의 변경으로 재결에서 위법하다고 판단하였던 일부 내용이 해소된 경우 허가권자의 재량으로 추인허가 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

실체적 하자의 일부가 해소되었을 뿐 그 외 기본적인 사실관계에 있어서 다르게 볼 사정이 없으므로 다시 동일 내용의 추인은 타당하지 않음

- 개발행위 (변경)허가를 받지 않고 허가사항과 다르게 개발행위를 하였을 경우 일반적인 경우 제반 여건을 종합적으로 고려하여 원상 회복의 실익이 없다고 판단될 경우 관련 법규에 적합하면 제한적인 범위에서 사후 개발행위 변경허가를 통해 처리가 가능하나,
  - 이 사안은 행정심판에서 위법하다고 판단하여 허가가 취소되었으므로 달리 보아야 함.

- 「행정심판법」에 따라 인용 재결은 피청구인과 그 밖의 관계 행정청을 기속하며, 대법원 판례(2002두3201, 2003두7705)에서는 재결에서 판단된 사유와 기본적 사실관계에 있어 동일성이 인정되는 사유인지 여부를 판단하여 그와 다른 사유를 들어 처분을 하는 것은 기속력에 저촉되지 않는다고 판시하고 있는 바,
  - 재결 이후 운영지침 개정으로 실체적 하자의 일부만 해소되었을 뿐, 그 외 관련 규정이 변경되거나 기본적인 사실관계에 있어 다르게 볼 사정이 없으므로 동일한 내용으로 추인허가는 바람직하지 않음.

어떤 결과가 있었나요?

- 행정청의 재량행위라 하더라도 행정심판 재결 기속력에 대한 관련 법령 및 판례 등의 고려사항을 검토하여 적법한 행정처분 유도

개발 분야
05

제2종 근린생활시설 진입도로 조성 목적의 개발행위허가 (산지전용허가 의제)에 대한 준공 가능 여부

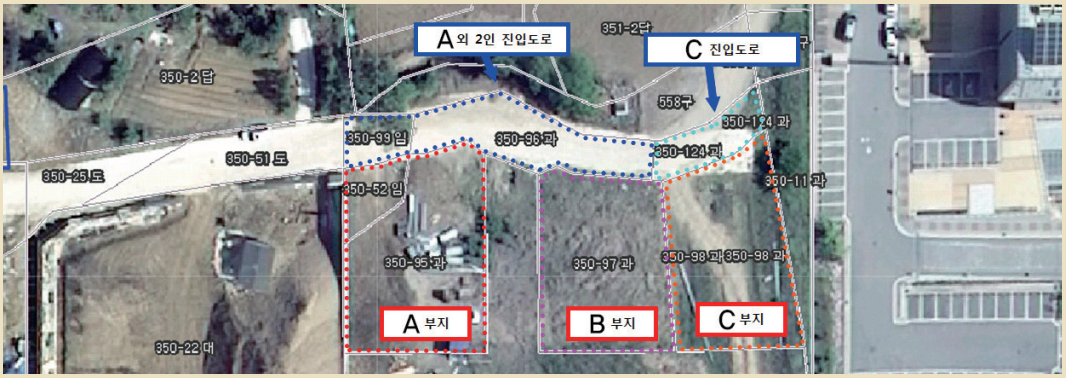
어떤 문제가 있었나요?

부지조성과 진입도로개설의 개발행위허가를 각각 개별로 득한 후 진입도로 부분만 개발행위허가 준공이 가능한지?

- 사업부지 내에는 어떠한 행위도 없이 진입도로 부분만 개설하여 개발행위 준공 신청건에 대해 OO시는 주된 목적사업(제2종근생(사무소) 건축물 설치)의 진출입로 목적으로 진입로 허가를 득하였기에 주된 목적사업의 공사에 대한 진행사항 없이 진입로 준공은 불가하다고 판단하나,
- 민원인은 개발행위허가가 개별 건으로 그 개발행위준공에 대해서는 그 건의 부지계획에 적합하다면 목적사업이 이루어지지 않았더라도 개발행위준공이 가능하다는 주장이어서, 진입도로 개발행위허가(산지전용허가 의제) 준공 가능 여부에 대해서 사전 컨설팅감사 신청

개발행위허가 개요

- '제2종 근린생활시설(사무소) 부지조성'목적의 개발행위허가와 '제2종 근린생활시설(사무소) 진입도로 조성'목적의 개발행위허가가 각각 개별 건으로 이루어짐
  - ※ 개발행위허가 총5건 : 부지 3건(Ⓐ, Ⓑ, Ⓒ), 진입도로 2건(A 외2인, Ⓒ)
  - – 개발행위허가시 임야에 대해 산지전용허가 의제처리
  - ※ 임야 산지전용허가 의제처리 (총2건)
  - • 부지 1건 : Ⓐ/현 OO동 350–52(임)/ 제2종 근린생활시설(사무소) 부지조성 목적
  - • 진입도로 1건: Ⓐ 외2인/현 OO동 350–99(임)/ 제2종 근린생활시설(사무소) 진입도로 부지조성 목적
  - – 개발행위허가만 받고 건축허가는 받지 아니함
  - – 총 5건의 개발행위허가가 동시에 이루어진 것은 아님



관련법령

- 국토의 계획 및 이용의 관한 법률」 제56조, 제61조, 제62조 및 같은 법 시행규칙 제11조
- 「산지관리법」 제14조, 제16조, 제18조, 제39조, 제42조 및 같은 법 시행규칙 제43조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 산지전용허가가 의제되는 제2종근린생활시설(사무소) 부지조성 목적의 개발행위 허가와 제2종근린생활시설 진입도로 조성 목적의 개발행위허가를 각각 개별로 득한 후, 진입도로만 개설하여 개발행위준공(산지복구 준공검사 포함)이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

산지전용허가가 의제되지 않고 특별한 개발행위허가 조건이 없어 당초 허가대로 공사를 완료하였다면 준공 가능

- 복구준공검사 신청된 토지의 산지전용허가 목적이 사무소 건축에 따른 진입도로 조성인 바, 주된 목적사업인 사무소 건축공사의 준공을 득하지 않았다면 사무소 건축과 진입도로 조성이 각각 별개의 산지전용허가라 하더라도 진입도로에 대한 복구준공만을 먼저 득할 수 없으므로,
- 산지전용 허가가 의제처리된 Ⓐ외 2인의 '제2종 근린생활시설(사무소) 진입도로 조성' 목적으로 득한 개발행위허가의 경우는
  - 산지전용허가에 대해서는 복구준공이 불가하므로 결국 Ⓐ외 2인이 득한 개발행위허가는 준공이 불가한 것으로 판단됨.
- 산지전용 허가가 의제되지 아니한 Ⓒ의 '제2종 근린생활시설(사무소) 진입도로 조성' 목적으로 득한 개발행위허가의 경우는
  - 개발행위허가 조건으로서 특별히 선행하는 진입도로(Ⓐ외 2인) 개발행위 허가에 대해 준공 이후 준공이 가능하다는 등의 조건이 부여된 바가 없으므로 당초 허가대로 공사를 완료하였다면 준공이 가능할 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 산지전용 허가가 의제되는 개발행위허가의 준공에 대한 법령 체계 및 중앙부처 질의회신 등을 통한 해석으로 행정의 적법성 제고

개발 분야
06

타인이 개설하는 진입도로를 이용하는 개발행위허가 준공 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

다른 사람이 개설하는 진입도로를 이용하는 것으로 개발행위 허가를 받았는데 그 도로가 준공되지 않았어도 당해 개발행위허가의 준공이 가능할까요?

- 계획도로를 설치하는 것으로 기 허가를 받은 수허가자가 개인사정 등으로 개발행위허가 준공을 받지 아니함에 따라, 그 계획도로의 준공시까지 개발행위 준공이 불가하다는 조건부 개발행위허가를 득한 다른 신청자는 공사를 완료하고도 준공을 할 수 없어 민원이 발생함.
- 이에 OO시에서는 이러한 상황에서 민원해결을 위한 합리적인 방안을 찾고자 개발행위허가 준공 가능 여부 등에 대해 사전 컨설팅감사 신청

민원 개요

- Ⓐ, Ⓑ는 「국토계획법」 제57조 규정에 의거 타인(Ⓒ)이 설치하는 계획도로(진입도로)를 이용하여 진입도로(기반시설)를 확보하는 것으로 개발행위허가를 OO시에 신청하였고, "계획도로를 이용하여 개발행위허가를 득하고자 하는 사항에 대하여는 진입도로 개설(준공)시 까지 개발행위 준공이 불가함" 이라는 조건의 개발 행위허가를 득하였음.
- 그러나, 계획도로(진입도로)를 설치하는 것으로 기 허가를 받은 수허가자(Ⓒ)는 진입도로 설치 공사를 완료(건축법상 도로로 지정, 공고 완료)하고도 개인사정 등으로 개발행위허가(건축신고 의제, 건축을 위한 착공신고만 한 상태로 실제 공사는 미시행) 준공을 받지 않고 있는 상태임.

관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제57조, 제58조, 제62조, 제133조
- 「개발행위허가운영지침」 3-2-5
- 「산지관리법」 제14조, 같은 법 시행령 [별표 4]
- 「건축법」 제2조, 제11조, 제14조, 제22조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 타인이 개설하는 진입도로가 준공되지 않았을 경우 그 도로를 이용하는 개발행위 허가의 준공가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

타인이 설치하는 진입도로를 이용하는 조건으로 개발행위허가를 받은 경우에는 그 도로 설치가 포함된 허가내용대로 완료되었다고 인정되어야 개발행위 준공검사를 받을 수 있습니다.

- 「국토계획법」 제56조제1항제1호부터 제3호까지의 행위에 대한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 「국토계획법」 제62조에 따라 준공검사를 받아야 하며, 같은 법 시행규칙 제11조제4항에서는 준공검사결과 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정하는 때에는 개발행위준공검사필증을 교부하도록 규정하고 있음.
- 본 건의 경우 ©가 설치하는 계획도로(진입도로)를 이용하여 기반시설(진입도로)을 확보하는 조건으로 개발행위허가를 받은 Ⓐ, Ⓑ의 경우 그 도로의 설치까지 포함하여 허가내용대로 사업이 완료되었다고 인정되는 경우에 준공검사를 받을 수 있을 것으로 판단되며,
- ©가 설치하는 계획도로가 미준공인 상태에서는 Ⓐ, Ⓑ의 개발행위허가 조건대로 사업이 완료되었다고 볼 수 없으므로 Ⓐ, Ⓑ의 개발행위허가 준공은 불가하다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 개발행위허가 조건 중 진입도로 확보에 대한 관련 법령 등의 검토를 통해 행정의 적법성 제고 및 도로 관련 분쟁 사전 방지

개발 분야
07

개발부담금 부과 또는 면제 여부

어떤 문제가 있었나요?

사업시행자가 법인이고 토지소유자는 개인(법인 대표자 등)인 경우 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항제2호에 의한 개발부담금 부과 대상인지?

- 「개발이익환수법」 제7조제3항제2호에 따르면 '「중소기업창업지원법」에 따라 사업계획 승인받아 시행하는 공장용지 조성사업의 경우' 개발부담금 면제 대상이지만 시행자가 법인이고 토지소유자는 개인(법인 대표자 등)인 경우에 대하여 국토교통부에서는 시행자와 토지소유자가 동일인이 아니고 토지소유자가 개발이익을 향유하고 있으므로 개발부담금 부과 대상이라고 판단하였으나,
- 최근 유사 판례에서 「개발이익환수법」 제7조제3항제2호가 공장용지개발 사업 시행자인 중소기업이 토지를 소유하는 경우로서 그에게 개발이익이 귀속되는 경우에 한정되어 적용된다고 해석하는 것은 타당하지 않다고 판시함에 따라 개발부담금 부과가 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사 신청.

공장 조성 개요

- 201x.xx.xx. OO동 1xxx, 1xxx-1번지 창업사업계획승인
- 201x.xx.xx. OO동 1xxx, 1xxx-1번지 공장 증축허가
- 201x.xx.xx. 공장(증축) 사용승인

관련법령

▶ 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조, 제6조, 제7조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● 「개발이익 환수에 관한 법률」 제7조제3항2호에 의거 「중소기업창업지원법」에 따라 창업사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업에 해당하나, 사업시행자가 법인, 토지소유자가 개인(법인 대표자 또는 개인 등)인 경우에 개발부담금을 부과하여야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

창업사업계획 승인을 받아 시행하는 공장용지 조성사업의 경우 사업시행자와 토지소유자가 다르더라도 개발부담금을 면제하는 것이 타당함

● 판례(대법원 2017두75521)에 따르면, 「개발이익환수법」 제7조제3항의 규정을 보면 개발부담금의 면제 여부와 관련하여 개발이익 귀속 대상자가 사업시행자인지 토지소유자인지를 구별하여 규정하지 않고 있으며, 면제 대상 사업에 해당하면 개발 부담금을 면제 하는 것으로 규정하고 있는 점,

– 중소기업의 설립을 촉진하고 중소기업 성장 기반을 마련하여 주기 위한 법령 개정 취지를 고려해야 하는 점, 새롭게 설립되는 중소기업의 경우 자본이 충분하지 않아 공장 조성할 수 있는 토지를 보유하고 있는 경우가 일반적이지는 않을 것으로 보이는 점, 토지소유자에게 개발부담금이 부과된다면 토지소유자가 향후 중소기업과의 임대차계약을 변경·갱신하는 기회에 임차인에게 개발부담금의 부담을 전가할 가능성이 높은 점 등을 이유로 개발부담금을 면제해야 한다고 판시함.

● 최근의 국토교통부 유권해석도 기존의 견해와 달리 개발부담금을 면제해야 할 것으로 판단하고 있는 바, 이 사안의 경우 면제하는 것이 타당해 보임.

어떤 결과가 있었나요?

● 개발부담금 부과 관련 판례와 법령 취지 등을 고려한 적극적인 의견 제시로 개발부담금 면제 가능하여 중소기업의 부담 해소

개발 분야
08

개발부담금 산정 시 개시시점지가 적용의 적정성 여부

어떤 문제가 있었나요?

건축물 신축 후 같은 연도에 용도변경을 한 경우 개발부담금 부과를 위한 2차 사업의 개시시점지가를 1차 사업의 종료시점지가로 산정할 수 있는지?

- 개발부담금을 부과함에 있어 개시시점지가는 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조에 따라 부과 개시시점이 속한 연도의 부과 대상 토지의 개별공시지가를 기준으로 산정하여야 하나,
- 이 건의 경우 하나의 토지에서 1차 사업이 준공된 후 같은 연도에 연속하여 2차 사업의 허가가 있었고, 두 번의 개발 사업으로 지가가 오히려 하락하여 개발이익이 발생하지 않았으므로,
- 개발이익환수제도의 목적과 취지를 고려하여 2차 사업의 개시시점지가를 1차 사업의 종료시점지가로 산정할 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

개발사업 현황 및 개시 · 종료시점지가 산정 내역

- 개발사업 현황

구분	1차 사업	2차 사업
개발사업	건축물 신축	건축물 용도변경
위 치	OO시 OO읍 OO리 1xx-2x번지	
용도지역/지목	계획관리지역 / 임야→대	계획관리지역 / 대→공장용지
용도	제1종근생(소매점)	공장(제조업소, 사무소)
사업기간	2011.12.xx. ~ 2014. 6.xx.	2014.10.xx. ~ 2015. 3.xx.

- 개시 · 종료시점지가 산정 내역

구분	개시시점지가(개별공시지가)			종료시점지가(위원회 상정지가)		
	기준일자	이용상황	공시지가	기준일자	이용상황	산정지가
1차 사업	2011.01.01.	임야	4x,xxx, 5x,xxx	2014.01.01.	상업용	4xx,xxx*
2차 사업	2014.07.01.	공업용	3xx,xxx**	2015.01.01.	공업용	3xx,xxx

※ * 2014. 7.30일 공시, ** 2014.10.31.일 공시

관련법령

- 「개발이익 환수에 관한 법률」 제5조, 제8조, 제9조, 제10조, 제13조, 같은 법 시행령 제4조
- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조, 제12조, 같은 법 시행령 제16조, 제21조, 제23조
- 「개별공시지가 조사 · 산정지침」 Ⅵ. 개별공시지가의 정정

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발부담금 산정 시 개발이익환수제도의 목적과 취지를 고려하여 2차 사업 개시시점지가를 1차 사업의 종료시점지가로 적용할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

2차 사업의 개시시점지가는 2014.07.01일 기준으로 결정 · 공시한 개별공시지가에 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정

- 「개발이익환수법」 제10조제3항에 따르면 개시시점지가는 부과 개시시점이 속한 연도의 부과 대상토지의 개별공시지가(부과 개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가)에 공시지가의 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 한다고 규정되어 있고,
  - 이 건의 경우, 개시시점지가 산정을 위한 부과 개시시점은 용도변경 승인일인 2014.10.xx.일이고, 개시시점지가 산정을 위한 부과 대상토지의 부과 개시시점으로부터 가장 최근에 공시된 지가는 「부동산공시법」 제10조제1항 및 같은 법 시행령 제21조제1항 단서에 따라 2014.07.01일 기준으로 결정 · 공시한 개별공시지가임.
- 따라서, 2차 사업의 개시시점지가는 2014.07.01.일 기준으로 결정 · 공시한 개별공시지가에 공시지가의 기준일부터 부과 개시시점까지의 정상지가상승분을 합한 가액으로 산정하여야 함.

어떤 결과가 있었나요?

- 개발부담금 산정 기준에 대한 명확한 의견 제시로 개발부담금 부과 행정의 적법성 제고 및 업무 처리 도움 제공

개발 분야
09

노상주차장 신설 관련 법령 저촉 여부

어떤 문제가 있었나요?

도로 또는 노상주차장에 정차하거나 주차할 경우 차도의 우측 가장자리에 정차하도록 규정하고 있음에도 도로 중앙부(좌측 가장 자리)에 노상주차장 설치가 가능한지?

- 해당 도로는 왕복 4차선으로 지형단차로 인해 도로 중앙이 옹벽으로 분리된 형태로 편도 2차선 일방통행로와 유사하게 조성되었고, 지역 주민들이 주차장 부족을 호소하며 도로 중앙부(좌측 가장자리)에 노상주차장 설치를 요구하고 있는 사항임.
- 「도로교통법」 제34조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 따르면 도로 또는 노상주차장에 정차하거나 주차할 경우 차를 차도의 우측 가장자리에 정차하도록 규정하고 있는데, 도로 중앙부(좌측 가장자리)에 노상주차장을 설치할 경우 위 법령에 따라 주차의 방법에 저촉되는지에 대해 사전 컨설팅감사 신청.

도로 현황

- 신청지 위치 : ○○시 ○○동 일원
- 규 모 : L=2xxm, B=20m (왕복 4차선)
- 준공일 : 2016.11.월 (도로 조성 후 불법주차로 인해 '17.1.xx 주 · 정차 금지구역 고시)

관련법령

- 「도로교통법」 제32조, 제33조, 제34조, 같은 법 시행령 제11조
- 「주차장법」 제7조, 같은 법 시행규칙 제4조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 도로 중앙부(좌측 가장자리)에 노상주차장 설치 시 「도로교통법」 제34조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에서 정하고 있는 주·정차의 방법에 저촉되는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

도로 중앙부 노상주차장 설치 자체가 도로교통법령에 저촉된다고 볼 수 없으나 교통소통 장애와 안전사고 우려 등으로 주차장법 제7조제3항제1호에서 규정하고 있는 노상주차장 폐지 사유에 해당되는 점을 고려 신중한 검토 필요

- 도로교통법」 제34조 문언의 뒷부분 “차를 차도의 우측 가장자리에 정차하는 등” 부분에서는 차도의 경우만을, 그리고 정차만을 규정하고 있어,
  - 도로 중앙부(좌측 가장자리)에 노상주차장 설치 자체가 「도로교통법」 제34조 및 같은 법 시행령 제11조 규정에 저촉된다고 보기는 어렵다고 판단되나,

- 중앙(좌측가장자리)의 노상주차장 설치는 ① 교통소통 장애와 안전사고 발생이 우려되는 점, ② 운전자와 동승자가 차도를 횡단, 이동하여야 하는데, 한정된 횡단보도로 인해 「도로교통법」에서 정한 각종 준수사항(보행자의 의무 등) 위반 가능성이 높고, 무단횡단으로 자칫 심각한 인명사고로 이어질 우려가 있는 점, ③ ①,② 사유로 해당 도로의 교통장애와 안전사고 발생이 예상되는데, 이는 「주차장법」 제7조제3항제1호에서 규정하고 있는 노상주차장 폐지 사유에 해당되는 점 등을 신중히 검토할 필요가 있음.

어떤 결과가 있었나요?

- 노상주차장 설치 관련 법령의 합리적인 해석과 우려되는 문제점을 도출하여 설치시 발생할 수 있는 문제점을 미연에 방지

개발 분야
10

도로가 아닌 길에 「사도법」에 따른 사도 연결 기준

어떤 문제가 있었나요?

개설하려는 사도와 연결되는 길이 「사도법」의 기준에 못 미치더라도 「기업규제환화법」에서 규정한 사도개설허가에 관한 특례를 적용하여 사도개설허가가 가능한지?

- 「기업규제완화법」 제12조에 규정된 공장진입로를 조성하기 위하여 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로가 아닌 길과 부득이하게 연결할 필요가 있는 경우에는 그 길을 「사도법」 제2조에 따른 사도로 보아 사도개설을 허가하여야 한다는 사도 개설허가에 관한 특례와 관련하여,
- 개설하려는 "「도로법」 제2조제1호에 따른 도로가 아닌 길"의 요건이 「사도법」 제5조(사도의 폭 등 기준)의 기준에 못 미치더라도 사도 개설허가에 관한 특례를 적용하여 사도 개설허가가 가능한 지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

사도 개설계획

구 분	연장	시 점	종 점	비 고
사도개설	7xxm	OO면 OO리 산3x-7	OO면 OO리 7xx-3	「기업규제완화법」에 따라 「도로법」상 도로가 아닌 길에 연결

관련법령

- 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제3조, 제12조, 같은 법 시행령 제8조
- 「사도법」 제2조, 제4조, 제5조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「기업규제완화법」의 사도 개설허가에 관한 특례에 규정된 "「도로법」 제2조제1호에 따른 도로가 아닌 길"이 「사도법」 제5조의 기준에 부합하여야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

「기업규제완화법」 제12조에 따라 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로가 아닌 길에 연결하려는 길에 대한 사도개설허가는 가능

- 「기업규제완화법」 제12조에 '「사도법」 제2조에 따른 사도의 요건은 충족하지 못하나 도로가 아니면서 도로가 아닌 길과 연결할 필요가 있을 경우 도로까지의 연결 가능한 거리가 도로가 아닌 길까지의 연결 가능한 거리를 초과할 때에는 사도 개설을 허가하여야 한다'고 규정되어 있고,
  - 같은 법 시행령 제8조에서도 사도로 볼 수 있는 상황에 대한 기준만 제시할 뿐 "「도로법」 제2조제1호에 따른 도로가 아닌 길"의 폭이나 길어깨 등 규격에 대하여는 규정하고 있지 않음.
  - 또한, 「기업규제완화법」 제3조에 다른 법령과의 관계에 대하여 "이 법은 행정규제를 정하고 있는 다른 법령에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법령의 개정으로 이 법에 따라 완화된 행정규제 내용보다 그 규제 내용이 더 완화되는 경우에는 그 법령에서 정하는 바에 따른다."고 규정하고 있음.

- 따라서, 「기업규제완화법」 제12조(사도 개설허가에 관한 특례)에 따라 「도로법」 제2조제1호에 따른 도로(「도로법」 제108조에 따른 준용도로 포함)가 아닌 길에 연결하려는 길에 대한 사도 개설허가는 가능함.

어떤 결과가 있었나요?

- 사도 개설 관련 법령의 종합검토를 통해 가능 여부에 대한 명확한 의견 제시로 안정적 기업활동 보장 및 도로 분쟁 해소

개발 분야
11

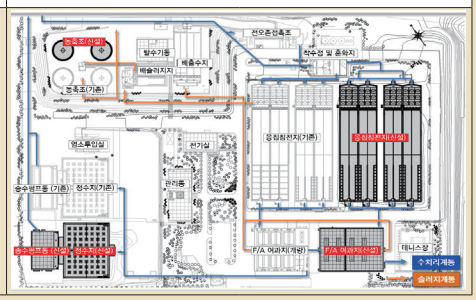
건설사업관리용역 설계변경 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

현재 진행중인 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 정수장 증설사업을 포함하는 내용의 설계변경이 가능한지?

- 취수원인 팔당댐 원수의 수질저하에 대비하여 OO시에서 시행중에 있는 OO정수장 고도정수처리시설 설치공사 중에 OO정수장 증설계획에 따라 금년 하반기에 기존 Q=10만톤/일에 추가 Q=10만톤/일을 증설하는 OO정수장 증설사업 공사 및 건설사업관리용역의 착공이 예정되어 있는 상황에서(현재 기본 및 실시설계용역 시행중),
- 정수장의 특수성 및 공종간 상호 연계성, 예산 절감 등을 고려하여 현재 진행중인 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 정수장 증설사업을 포함하는 설계변경이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

사 업 현 황

구 분	OO정수장 고도정수처리시설 설치사업(공사중)		OO정수장 증설사업(설계중)	
	공 사	건설사업관리용역	공 사	건설사업관리용역
사 업 량	고도정수처리시설 설치 (전오존+F/A여과지 개량)		OO정수장 증설 Q=10만톤/일(고도정수처리시설 포함)	
사 업 비 (설계/낙찰)	5x.x억원 / 4x.x억원	2x.x억원 / 1x.x억원	약 4xx억원 / –	약 3x.x억원 / –
사업기간	2016.xx.xx. ~ 2019.xx.xx.	2016.xx.xx. ~ 2019.xx.xx.	2018.xx. ~ 2020.xx.	
계 획 도				

관련법령

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조, 같은 법 시행령 제74조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 제14장 제6절

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 시행중인 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 정수장 증설사업을 포함하는 사항을 지방계약법령에 따른 “설계변경으로 인한 계약금액의 조정”으로 볼 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

현재 진행중인 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 증설사업의 건설사업관리업무를 포함하는 사항은 설계변경 대상에 포함되지 아니하고, 별개의 계약 대상으로 보는 것이 바람직함

- 현재 진행중인 OO정수장 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 OO정수장 증설사업의 건설사업관리업무를 포함하는 설계변경(과업내용의 변경)은 당초 계약의 목적이나 본질을 바꾸지 않는 범위 안에서 변경하는 것으로 볼 수 없고,
  - OO정수장 증설(10만톤/일) 사업계획이 OO정수장 고도정수처리시설 건설공사의 설계시점 이전에 이미 계획되어 있어 당초 예측이 가능했거나 계획되었던 부분으로 볼 수 있음
- 따라서, 현재 진행중인 OO정수장 고도정수처리시설 건설사업관리용역의 과업에 OO정수장 증설사업의 건설사업관리업무를 포함하는 사항은 설계변경(과업내용의 변경) 대상에 포함되지 아니하고, 별개의 계약 대상으로 보는 것이 바람직함

어떤 결과가 있었나요?

- 건설사업관리용역의 설계변경 가능 여부에 대해 관련 규정의 취지를 고려한 명확한 의견 제시로 건설사업관리용역 계약 참여의 공정한 기회 부여 가능

개발 분야
12

다른 사업에 의한 교통개선대책 변경시 교통영향평가 변경심의 대상 여부

어떤 문제가 있었나요?

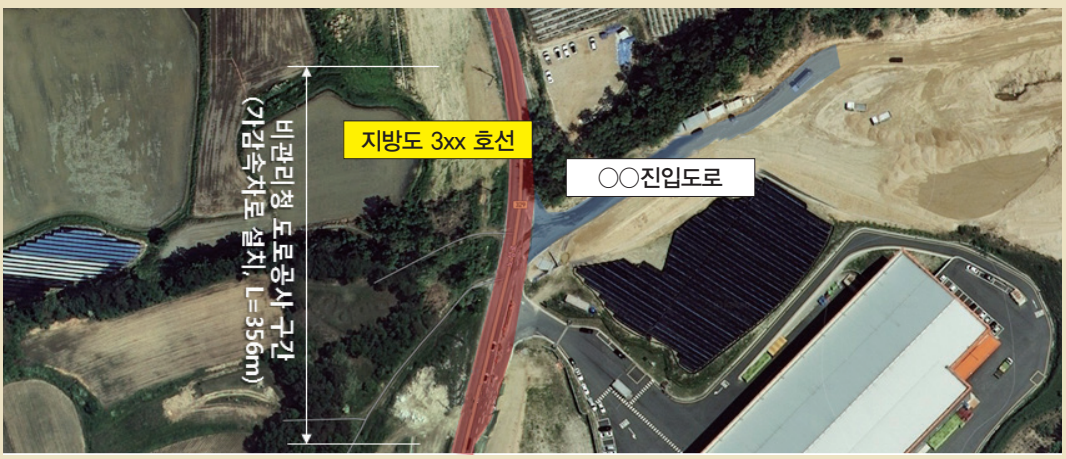
교차로 신설에 따른 도시계획시설로 결정된 도로 개설공사를 공익사업으로 보아 교통영향평가 변경신고로 처리 가능한지?

- 道 OOOO과에서는 지방도3xx호선 도로확·포장 공사구간에 도시계획시설(도로) 연결공사로 인해 교차로가 신설되는 부분의 교통영향평가 변경 관련 절차 이행에 대하여,
- 교차로가 신설되므로 교통영향평가 변경심의를 받아야 한다는 의견과, 연결되는 도로가 도시계획시설로 결정되었으므로 공익사업의 시행으로 보아 교통영향평가 변경신고 처리를 할 수 있다는 의견으로 서로 이견이 발생하여 사전 컨설팅감사 신청

지방도3xx호선 OO 도시계획시설 연결공사 개요

- 접속 노선명 : 지방도3xx호선(OO ~ OO)
- 위 치 : OO시 OO면 OO리 7xx-5 ~ OO면 OO리 산x-11(L=356m)
- 공사내용 : OO 산업유통형 지구단위계획 진출입로(도시계획시설) 연결
  ※ 평면교차로 및 가감속차로 설치
- 공사기간 : 2017.xx.xx. ~ 2019.xx.xx.
- 시행자 : ㈜OOOO개발

현황도



관련법령

- 「도시교통정비 촉진법」 제21조, 같은 법 시행령 제13조의8
- 「교통영향평가 지침」 제28조, 제29조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 도시계획시설로 결정된 도시계획시설 개설공사를 「교통영향평가 지침」 제29조 제2항제3호에 명시한 공익사업으로 보아 교통개선대책의 변경 신고로 처리할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

승인관청이 교통개선대책의 실효성 저하 여부, 교통소통 또는 안전에 지장이 있는지 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임.

- 「국토계획법」에 따라 도시계획시설로 결정된 OO 산업유통형 지구단위계획 진출입 도로공사는 도시계획시설사업에 해당되므로,
  - 「토지보상법」 제4조 제8호 및 별표 제22호에 따른 공익사업에 해당되고, 「교통영향평가 지침」 제29조 제2항 제3호 중의 공익사업에도 해당되어 교통개선대책의 내용 변경사항을 신고 처리할 수 있을 것이나,

- 사업계획 변경에 따라 해당 사업 교통개선대책의 실효성이 현저하게 감소된 경우에는 「교통영향평가 지침」 제28조에 따라 변경심의를 받도록 되어 있으므로,
  - 해당 도시계획시설사업의 시행에 따라 교통영향평가 변경심의를 받을 지 또는 공익사업의 시행으로 보아 신고로 처리할지에 대한 결정은, 승인관청이 교통개선대책의 실효성 저하 여부, 교통소통 또는 안전에 지장이 있는지 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 도시계획시설사업의 교통영향평가 변경에 대한 행정절차 처리 기준 제시로 효율적인 행정처리 가능

개발 분야
13

도시공원내 OO조합 태양광발전시설 점용허가 건

어떤 문제가 있었나요?

도시공원내 건축물 옥상에 태양광발전소를 설치하기 위한 도시공원 점용허가 신청에 대해 '공공의 복리증진'이라는 법령의 목적을 감안하여 '영리목적'의 시설이라는 사유로 점용허가를 거부할 수 있는지?

- '시민햇빛발전소 태양광발전설비 설치사업'의 보조사업자로 선정된 OO조합(사회적기업)에서 도시공원내 건축물 옥상에 태양광발전설비를 설치하고자 전기사업 허가 신청하였으나,
- 공원 관리부서에서 해당 사업주체가 전기생산, 판매 등 조합원의 영리 등을 목적으로 하고 있으므로 공공 복리증진이라는 「공원녹지법」 제1조(목적)를 감안시 제24조에 의한 도시공원의 점용허가는 불가하다는 의견으로 회신함에 따라 부서간 의견이 대립하여 사전 컨설팅감사 신청.

허가 신청 개요

- 신 청 인 : OO시민햇빛발전협동조합(사회적기업)
- 신청내용 : 태양광발전설비 전기사업허가 신청
- 설치위치 : OO시 OO구 OO로 xxx(OO공원내 OO기념관 옥상)
- 내　　용 : 설비용량 7x.xxkw, 송전전압 380V, 수평투영면적 3xx.x㎡

설치 전	설치 후

관련법령

▶ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제1조, 제24조, 같은 법 시행령 제22조, 제23조, [별표 1]

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 도시공원내 건축물 옥상에 태양에너지설비 설치를 위한 도시공원 점용허가를 신청한 경우 해당 시설이 영리 목적에 해당하면 '공공의 복리 증진'이라는 「공원녹지법」 제1조를 고려하여 허가 대상에서 제외할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

「공원녹지법」 제1조 목적의 추상적인 내용을 영리 목적의 시설은 불가한 것으로 해석하여 점용허가 대상에서 제외하는 것은 타당하지 않음

- 도시공원 점용허가 여부에 대하여 「공원녹지법」 제24조제2항 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 요건 및 기준에 의한 적합 여부를 판단·결정하면 되며, 태양에너지설비 설치와 관련 영리 목적이나 수익 여부를 검토하여야 한다는 규정은 별도로 없음.
- 또한, 도시공원내 점용허가 대상으로 사무소(근생), 축사, 견본주택 등의 가설건축물과 골프장도 해당 기준에 적합하면 설치를 허용하고 있으며, 필요시 영리행위와 관련된 규정을 두고 있는 점을 볼 때,
  - 법의 제정 목적과 영리 행위 제한의 연관관계가 불명확함에도 허가와 관련된 세부 사항에 적용할 경우 상기 규정들과 상충됨.
- 따라서, 「공원녹지법」 제1조 목적의 추상적인 내용을 영리 목적의 시설은 불가한 것으로 해석하여 점용허가를 거부하는 것은 타당하지 않음.

어떤 결과가 있었나요?

- 태양에너지설비 설치에 대한 공원점용허가 검토시 법적 근거 없이 민원인의 권리를 과도하게 제한하는 문제를 미연에 방지

개발 분야
14

OO초 학교용지 조성 건

어떤 문제가 있었나요?

도시계획시설로 지정된 학교용지에 대한 사업시행자의 소유권 확보가 장기간 지연되고 있어 인근 초등학교 과밀문제가 심각합니다. 문제 해결을 위해 관할 시장이 직접 수용 절차를 진행할 수 있는지요?

- 「국토계획법」 제26조에 의한 주민제안으로 입안 · 결정된 지구단위계획 구역내 도시계획시설인 OO초등학교 부지에 대하여, 당초 주민제안시 사업시행자별 부담계획을 공동으로 하는 것으로 제안하였고 시행자들은 학교부지 토지 소유자(종중)과 매매계약을 체결하였으나,
- 종중의 내부 문제로 장기간 토지 소유권 이전이 완료되지 않은 상태로 지구내 개별 단지별 공사 완료 및 입주하면서 인근 초등학교 과밀 등 주민들이 불편을 호소하고 있으며, 교육지원청에서 확보한 학교설립비용도 불용처리될 우려가 있어,
- 해당 지자체에서 도시계획시설사업을 시행하여 직접 학교 부지에 대한 수용이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

관련법령

- 「국토의 계획 및 이용의 관한 법률」 제25조, 제26조, 제86조, 제95조, 제96조, 같은 법 시행령 제96조
- 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조, 제4조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「국토계획법」 제26조에 따라 주민제안으로 도시관리계획(지구단위계획) 입안 결정되고 제안서에 사업시행자별 기반시설 부담계획을 명기하고 있는 경우 반드시 제안자가 해당 도시계획시설사업을 시행하여야 하는지
- 「학교용지법」 제3조 및 제4조에서 개발사업시행자가 학교 용지를 조성·개발·공급하도록 되어 있는데 해당 학교 용지가 도시계획시설로 결정된 경우 반드시 「학교용지법」에 의한 개발사업시행자가 해당 도시계획시설사업을 시행하여야 하는지

어떤 해법을 제시했나요?

입안제안자만이 도시계획시설사업을 시행하는 것은 아니며, 학교용지의 도시계획시설사업 시행자 지정 요건을 별도로 명시하고 있지 않으므로 관할 시장이 직접 도시계획시설사업을 시행하여 학교용지 확보가 가능합니다.

- 「국토계획법」 제86조에 의하면 시장·군수 등은 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시계획시설사업을 시행하도록 규정된 바,
- 「국토계획법」 제26조에 따라 주민제안으로 도시관리계획(지구단위계획) 결정된 도시계획시설(학교용지) 사업 추진은 입안제안자만이 「국토계획법」 제86조에 따른 사업시행자로 지정받아 도시계획시설사업을 시행하여야 하는 것은 아니며,
- 또한, 「학교용지법」은 개발사업시행자의 학교용지 확보 의무를 부여하고 있지만 도시계획시설사업과 관련하여 사업자 지정 관련 요건 등에 대해 해당 법령에 별도로 명시된 바가 없으므로,
- 개발사업시행자 이외 다른 주체 및 다른 법령에 의해 스스로 도시계획시설사업을 시행하는 것을 금지하고 있다고 보기 어려움.
- 따라서, 「국토계획법」 제86조에 따라 관할 지방자치단체에서 도시계획시설사업을 직접 시행하여 수용 등을 통해 확보할 수 있을 것임

어떤 결과가 있었나요?

- 토지 소유권 이전 문제로 장기간 미집행된 도시계획시설사업(학교용지)의 해결방안 제시로 주민 불편 해소 가능

개발 분야
15

혼용방식 도시개발사업 시행자의 구역외 기반시설 설치지원 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

환지방식 도시개발사업의 사업성이 취약한데 구역 밖의 기반시설 설치비용 중 환지구역의 부담분을 혼용방식의 사업시행자인 민관SPC가 부담하도록 하여 사업비를 절감하고자 하는데 가능할까요?

- 민관SPC를 설립하여 GB 해제취락인 OOO지구(환지방식)와 연계(분할 혼용방식)한 '□ □ □복합단지 조성사업'을 추진하여 OOO지구의 주거환경 정비를 도모하고자 하였으나 기반시설 비율을 축소(49.x%→40.x%)하여도 사업성이 100% 이하로 산출되어 사업성 개선 방안 필요.
- 혼용방식 사업구역에서 '구역 외 기반시설' 설치비는 '환지구역'과 '수용 및 사용구역'의 인구비율 또는 기반시설 수요량을 근거로 분담하나, OOO지구의 부담 절감 방안으로 OOO지구에서 부담하여야 할 '구역 외 기반시설'에 대해 사업시행자(민관SPC)가 설치 · 지원함으로써 총 사업비를 절감하는 방안을 검토하고자 사전 컨설팅감사 신청.

도시개발사업 개요

- 위 치 : OO시 OO동 4xx번지 일원
- 면 적 : 2,338,921㎡ (OOO지구 포함)
- 사업기간 : 201x. ~ 202x.
- 총사업비 : 1조 x,xxx억원
- 개발계획 : 산업단지(특화 · 전략산업) + 융 · 복합 지원시설 + 주거시설
- 사업시행자 : 특수목적법인 (OO시 + OO도시공사 + 민간사업자)
- 개발방식 : 도시개발사업 중 분할 혼용방식 [OOO지구(환지) + 복합단지(수용)]

관련법령

- 「도시개발법」 제45조, 제54조, 같은 법 시행령 제45조
- 「도시개발업무지침」 4-11-4

문제의 핵심은 무엇인가요?

- '분할 혼용방식' 도시개발사업에서 환지개발의 사업성 개선을 위해 '구역 외 기반시설 설치비용 중 환지구역 부담분' 까지도 사업시행자(민관SPC)가 부담할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

사업비 분담원칙과 형평성 측면에서 구역 밖의 기반시설 설치비용 중 환지구역의 부담분까지 사업시행자(민관SPC)가 부담하는 것은 타당하지 않습니다.

- 「도시개발법 시행령」 제43조제4항에 따르면 '혼용방식에 따른 사업시행의 방법 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하도록' 규정하였음.
  - 이에 국토교통부 훈령인 「도시개발업무지침」에 따르면, '상하수도, 진입도로 등 도시개발구역 외 기반시설에 대하여는 인구비율 또는 각 구역에서 유발되는 기반시설 수요량을 별도로 산정하여 분담하게 할 수 있다'고 규정되어 있음.
  - 위와 관련한 국토교통부의 유권해석(2018.10.31, 도시정책과-3281)에 따르면, '구역 외 기반시설 비용'에 대하여 환지구역 부담분을 사업시행자가 부담하는 것은 해당 규정의 사업비 분담원칙에 부합되지 않을 뿐만 아니라, 환지구역의 사업비를 수용지구의 조성 토지를 공급받는 자(수분양자)에게 전가시키는 결과 초래 등 형평성 측면에서도 타당하지 않다고 판단하였음.
- 이러한 점을 고려해 보았을 때, '구역 외 기반시설 환지 구역 부담분'을 사업성에 따라 사업시행자(민관SPC)가 부담하는 것은 타당하지 않음.

어떤 결과가 있었나요?

- 혼용방식 도시개발사업의 기반시설 비용 부담에 대한 명확한 법령해석을 통해 원칙과 형평성 있는 행정 처리 도모 가능

개발 분야 16

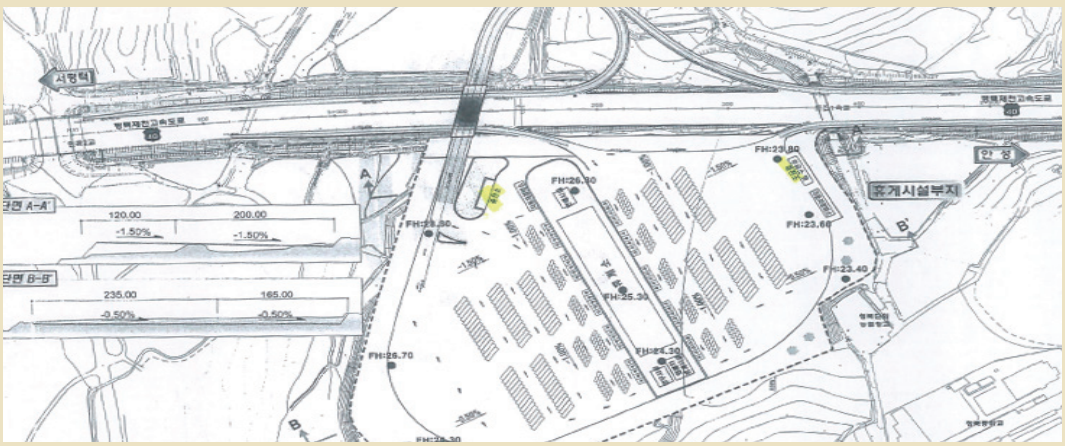
조례상 입지 제한지역에서 LPG충전소 허가 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

현행 조례상 입지가 제한되나 해당 조례 제정 이전에 LPG충전소 계획이 포함된 실시설계에 대해 ○○시와 사전 협의한 것을 근거로 LPG충전소를 허가할 수 있는지?

- 「○○복합휴게시설」 내 LPG충전소 허가 신청과 관련 해당 부지가 자연녹지 지역으로 「○○시 액화석유가스 사업의 허가기준에 관한 조례」에서 정한 입지 기준(공업지역, 관리지역, 농림지역만 가능)을 충족하지 못하는데,
- 해당 조례 제정('15.12.xx.) 전에 LPG 충전소 계획이 포함된 「OO복합휴게시설 조성공사」 실시설계에 대해 OO시와 사전 협의('15.11.xx.)한 것을 근거로 신뢰보호 원칙을 적용하여 허가할 수 있는지에 대해 사전 컨설팅감사 신청

실시설계 협의 신청시 휴게시설 배치도



관련법령

- 「도로법」 제29조
- 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조, 제6조
- 「○○시 액화석유가스 사업의 허가기준에 관한 조례」

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 해당 조례 제정('15.12.xx.) 전에 LPG 충전소 계획이 포함된 「OO복합휴게시설 조성공사」 실시설계에 대해 OO시와 사전 협의('15.11.xx.)한 것을 근거로 신뢰보호 원칙을 적용하여 허가할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

실시설계 협의 회신 내용은 LPG 충전소의 허가여부에 대해 행정청의 공적 견해표명 볼 수 없을 것이므로 신뢰보호 원칙을 적용할 수 없음

- 일반적으로 행정상의 법률관계에 있어서 행정청의 행위에 대하여 신뢰보호의 원칙이 적용되기 위해서는 우선 행정청이 개인에 대하여 신뢰의 대상이 되는 공적인 견해 표명을 하여야 하는데,
- '15.11.x.일 A공사에서 이 건 실시설계에 대해 ○○시에 협의할 당시 내용을 보면,
  - 액화석유가스 충전소의 설치허가 신청서를 제출한 사실이 없고, 단순히 액화석유가스 충전소 배치 계획이 포함된 실시설계안에 대하여 협의를 요청 하였고,
  - 이에 대하여 OO시에서는 해당 부지가 도시계획도로에 저촉되고 도시관리계획의 변경을 검토 중이므로 추후 별도 협의하기 바란다는 회신을 한 것으로 되어 있을 뿐 액화석유가스 충전사업의 허가에 관하여 공적인 견해를 표명하였다고 볼 수 있는 사실을 확인할 수 없음.

어떤 결과가 있었나요?

- 고속도로 휴게소내 LPG충전소 허가 관련 신뢰보호 원칙 적용 가능 여부에 대한 법령 및 판례 등을 고려한 명확한 해석으로 행정의 적법성 제고

회계 분야
17

OO 외투기업 계약해지 관련 비용 반환 검토

어떤 문제가 있었나요?

외투단지내 입주시 전력공급 가능 여부를 구두상으로만 확인 후 계약체결 하였으나 가용전력 부족으로 공급이 어렵다고 통보됨에 따라 계약해지가 가능한지?

- OOO, OOO공사, ㅁㅁ는 임대차 계약 체결 전 외투단지 내 입주를 위한 사전심사 시 ㅁㅁ가 요청한 전력공급이 가능하다는 점을 한국전력공사로부터 유선 상으로 확인 후 입주자 선정 심의회를 거쳐 ㅁㅁ와 임대 계약을 체결하였으나, 이후 한전에서 요청 전력량에 대해 공급이 어렵다고 OOO공사에 구두 통보하였고 ㅁㅁ는 한전에 수차례 방문 협의를 하였으나 가용전력이 부족함을 통보 받았음.
- ㅁㅁ는 공장건축물 미착공에 따른 생산 일정상 금전적 손실이 예상되어 다른 공장에 임대기간 연장과 설비 증설, 모기업은 이중투자 등의 사유로 외투단지 내 공장건축을 반대하여 OOO공사에 계약해지 및 임대료 등 반환 요청에 따라 적정 여부 검토를 위해 사전 컨설팅감사 신청

계약 개요

- 업 종 : 자동차 부품 제조업
- 계약기간 : '17.x.x. ~ '26.x.xx.
- 입주부지 : 1106번지(2x,xxx㎡) 중 일부
- 입주면적 : 8,xxx㎡

관련법령

▶ 「민법」 제109조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● OOO공사와 ㅁㅁ 간에 체결한 계약을 ㅁㅁ가 착오로 인한 의사표시(「민법」 제109조)로 취소할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

제반 경위를 고려시 민법상 착오로 인한 의사표시의 취소가 가능해 보임

● ㈜ㅁㅁ가 공장을 가동하기 위하여 필요한 전력량이 공급될 수 있다고 믿은 것은 이 사건 입주계약과 관련하여 이른바 '동기의 착오'에 해당함.

– ①㈜ㅁㅁ는 한국전력 방문하여 전력공급이 가능하다는 구두상 답변을 들은 점, ②외투지역 입주 신청시 제출한 사업계획서에 필요 전력량을 명시한 점, ③입주자 선정 심의 사전심사 자료에도 '전력 공급 가능여부가 적합'으로 되어 있는 점(OOO투자진흥과 및 OOO공사도 한전으로부터 전력공급이 가능하다는 유선상 답변을 들음), ④전력 공급여부는 입주기업의 공장운영에 있어 필수적인 사안인 점 등을 고려하면,

– 결국 전력공급에 대한 착오는 ㈜ㅁㅁ가 이 사건 입주계약을 체결함에 있어 법률행위의 중요부분에 관한 착오가 있는 때에 해당한다고 할 것이며, 한전으로부터 '문서'로 전력공급가능 여부를 확인하지 못한 상태에서 입주계약을 체결한 사실은 '중대한 과실'로 보기는 어렵다고 판단되므로 이와 같은 착오를 이유로 「민법」 제109조제1항에 따라 임대차계약을 취소할 수 있다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

● 산업단지 입주 계약관련 착오로 인한 의사표시인지에 대해 「민법」과 판례 등을 통한 명확한 의견 제시로 계약상대자 간의 분쟁 방지

회계 분야
18

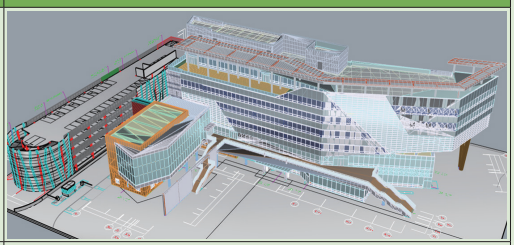
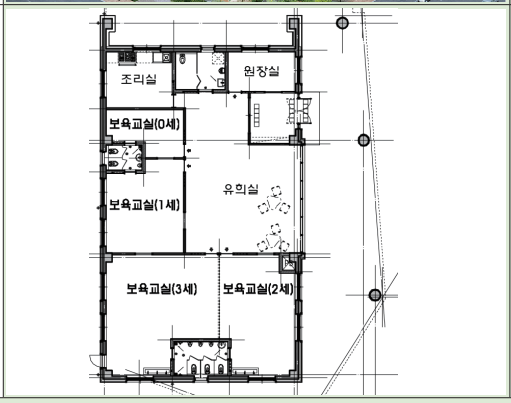
구청사 건립공사 중 수의계약 체결 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

구청사 건립공사중 새로운 주차 수요 발생에 따라 주차장 등을 추가할 경우 저작권을 고려하여 당초 설계자와 수의계약을 체결할 수 있는지?

- OO시에서 OO구청사 건립을 위해 현상공모를 통해 선정된 업체와 건축 설계 및 보완 설계 완료 후 건립공사중에 있으나, 새로운 주차수요 발생에 따른 주민 편의 등을 위해 지하주차장 상부에 주차타워 추가 및 청사내 보육시설 면적을 일부 확장하고자 계획함.
- 이에 따라, 추가로 설계하고자 하는 내용이 저작권법에 저촉되는지와 그 여부를 감안하여 당초 설계업체와 수의계약 체결 가능 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 의뢰.

구청사 추가 설계(안)

	〈당초설계〉	〈변경 설계(안)〉
조감도		
평면도(보육시설)		

관련법령

- 「저작권법」 제5조, 제13조, 제22조, 제45조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제7조, 같은 법 시행령 제25조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 구청사 건립을 위해 현상공모로 설계 완료 후 건축 공사 중 동일 부지내 주차타워 추가 및 보육시설 일부 확장을 위해 추가 설계시 원래 설계업체에 저작권이 인정 되는지 및 그에 따른 「지방계약법」 규정 등을 고려한 수의계약 대상에 해당하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

저작권중 동일성유지권 및 2차적저작물작성권을 침해한다고 보기 어려우나, 설계공모에 따른 저작권은 기존업체에 있으므로 저작권 귀속에 관한 기계약 내용을 확인하여 처리 필요

- 추가 설계 내용이 새로운 주차수요 발생에 따른 편의 증진 등을 위해 주차타워 추가와 보육시설 일부 확장으로 실용적 목적에 따른 변경이지 본질적인 내용의 변경이라 보기 어렵고 기존 설계된 기본 개념은 유지되므로 원저작자의 동일성유지권을 침해한다고 보기 어려우며,
  - 주차타워 그 자체로 독립적 건물의 형태로 원저작물과 실질적인 유사성이 있다고 보기 힘들고 보육시설도 기능적인 변경으로 창작성이 부가되는 것도 아니므로 2차적 저작물작성권을 침해한다고도 보기 어려움.

- 그러나, 후속 업체에게 기존업체가 창작한 설계도면을 복제 · 배포하여 활용하도록 할 수 있는지에 대해 기계약시 저작권 귀속에 관한 사항을 확인하여 저작권 인정 여부를 검토하고 그에 따른 수의계약 여부 결정 및 필요시 설계변경 등을 통해 추진 검토

어떤 결과가 있었나요?

- 설계 공모에 의한 건축공사중 추가설계시 원설계자의 저작권에 대한 판단 기준 및 계약 관련 합리적인 대안 제시

회계 분야
19

건축 진출입을 위한 공유재산과 사유재산의 교환 건

어떤 문제가 있었나요?

기존의 교환불가 입장에도 불구하고 행정여건 변화에 따라 공유재산과 사유재산을 교환할 수 있는지?

- 건축 진출입로 확보를 위한 공유재산과 사유재산의 교환 민원사항에 대해 OO시에서는 행정목적으로 사용중인 행정재산의 교환 또는 매각은 불가하다는 의견을 고수하였으나,
- 노인인구 증가에 따른 경로당 증축 부지확보가 필요한 행정여건 변화와 현재 해당 토지가 방치되어 쓰레기 투기 등 환경과 도시미관을 저해하고 있는 문제를 해결하고자 행정재산과 사유재산 교환 가능 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

민원개요

- 민원토지 : OO시 OO동 9x-1번지
- 민원인은 건축허가를 득하기 위한 진입로 확보를 위해, 인접한 공유재산 일부의 매각 또는 민원인 사유재산 일부와 교환을 요청하는 민원을 지속 제기

교환 희망 부지(사유재산 일부)

교환 희망 부지(공유재산 일부)

관련법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제19조, 같은 법 시행령 제11조의2
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조, 제18조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 행정목적으로 사용중인 공유재산의 매각 또는 사유재산과의 교환요청 민원사항에 대해, 불가하다는 기존 입장에도 불구하고 행정여건 변화에 따라 공유재산과 사유재산의 교환 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

관련법령 및 노인복지 수요 증가에 대비하기 위한 행정여건 변화 등을 고려할 때 해당 행정재산과 사유재산의 교환 가능

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조제1항제2호에 따르면 행정재산은 대부 · 매각 · 교환 · 양여 등의 처분을 하지 못하나 해당 지방자치단체 외의 자가 소유한 재산을 행정재산으로 관리하기 위해서는 교환이 가능함.
  - 이는 행정재산이 제한 없이 처분됨으로써 해당 재산의 운용을 통해 달성하려는 행정목적이 무산되는 것을 방지하고자 하는 것이나, 이러한 목적 달성에 지장이 없거나 오히려 목적 달성에 필요한 경우에는 행정재산의 처분 등을 허용하려는 것이며, 관련조문 내용 중 '해당 지방자치단체 외의 자'에 '개인'이 배제된다고 보기는 어려움.
  - 또한, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제3조제1호 및 제2호에 따르면 공유재산 "유지 · 보존" 위주의 소극적 관리에서 탈피하여 "개발 · 활용" 중점의 적극적 운용으로 재산의 효용성을 증대하여야 하며, 주민복지 수요 증가 등 장래 행정수요에 계획적으로 대비하여야 하도록 명시되어 있음.

- 따라서, 관련법령에 따라 사유재산을 행정재산으로 관리하기 위해 행정재산과 교환이 가능한 점과 장래 노인복지 수요 증가에 계획적으로 대비하기 위해 노후 경로당의 증축이 필요하게 된 행정여건 변화를 고려할 때 해당 행정재산 일부와 인접한 사유재산 일부의 교환이 가능하다고 판단됨.
  - 다만, 행정재산과 사유재산간의 교환에 있어서 관련 법령과 기준 및 행정절차를 준수하여야 하며, 특혜시비 및 유사사례와의 형평성 등에 대해 종합적으로 검토하여 처리하여야 함.

어떤 결과가 있었나요?

- 공유재산 교환 관련 법령 등에 대한 합리적 해석으로 노인복지 수요 증가에 선제적 대비 가능 및 민원 해결

회계 분야
20

OO시 미관광장 지하주차장 위탁 관련 수의계약 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

백화점에서 기부채납한 미관광장 지하주차장의 전기 등 부대시설이 백화점과 연결되어 관리에 어려움이 많습니다. 그리고 백화점에서도 교통영향평가 개선안에 따라 주차장을 확보해야 하는 점을 감안해서 해당 주차장의 관리를 백화점에 수의계약으로 위탁이 가능할까요?

- OO시 미관광장 지하주차장의 공유재산 무상사용기간 종료 후 OO백화점으로부터 시설 인수 운영중이나, 백화점 건물과 부대시설(전기, 수도시설)의 미분리로 인하여 시설 관리에 문제점이 있고, 백화점에서도 주차장 확보 관련 교통영향평가 개선안 변경에 어려움이 있으므로,
- 미관광장 지하주차장에 대하여 「공유재산 및 물품관리법」 제27조에 따라 계약의 목적 · 성질 규모 및 특수성을 고려하여 OO백화점에 수의계약으로 관리위탁이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 의뢰

관련법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제2조의2, 제27조
- 「주차장법」 제13조
- 「OO시 주차장 조례」 제5조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 시소유 미관광장 지하주차장의 전기 등 부대시설 미분리로 인한 운영상의 어려움 등을 고려하여 「공유재산 및 물품관리법」 제27조를 적용하여 시설이 연계된 건축물의 소유자(백화점)에게 수의계약으로 관리위탁이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

공영주차장의 관리위탁은 「공유재산법」에 우선하여 「주차장법」을 적용하여야 하고, 법에 따라 위임된 시의 주차장조례에 수의계약으로 할 수 있는 근거가 없으므로 특정업체와 수의계약으로 관리위탁하는 것은 타당하지 않습니다.

- 「공유재산 및 물품관리법」 제2조의2에 의하면 공유재산의 관리 · 처분에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 이 법에서 정하는 바에 따르도록 규정되어 있고,
  - 법제처 법령해석 및 행안부 질의회신 등을 감안시 공영주차장의 위탁관리와 관련된 사항은 「공유재산 및 물품관리법」에 우선하여 「주차장법」을 적용하여야 할 것임.
- 「주차장법」 제13조제3항에 의하면 위탁을 받아 노외주차장을 관리할 수 있는 자의 자격은 지자체 조례로 정하도록 규정하고 있으며,
  - 「OO시 주차장 조례」 제5조에서는 공영주차장의 관리수탁자 선정시 공공시설물 관리를 주목적으로 설립한 법인만 시장이 정하는 방법으로 선정하도록 되어 있고, 그 외의 경우는 모두 경쟁계약으로 하도록 되어 있으므로, 이 건 미관광장 지하 공영주차장의 관리위탁을 특정업체와 수의계약으로 할 수는 없음.

어떤 결과가 있었나요?

- 공영주차장의 위탁관리 업체 선정을 위한 법령 체계 검토 및 명확한 의견 제시로 행정의 적법성 제고

회계 분야
21

OO사회복지관 지상물매수권 행사를 위한 용도변경 관련

어떤 문제가 있었나요?

타인의 토지에 지어진 사회복지관 건물을 행정재산인 상태로 지상물 매수청구권 행사가 가능한가요? 그리고, 만약 일반재산으로 용도가 변경되면 사회복지관의 운영은 중단해야 하나요?

- OO시는 사회복지법인 소유의 토지에 건물을 짓기 위해 토지사용승낙을 받아 건물을 지어 2000.x.xx.일 OO종합사회복지관건물을 완공하였음.
- 2003.x.xx.일 사회복지법인이 OO종합사회복지관 재수탁을 포기하고 토지에 대하여 임대차계약을 요구하였고 OO시는 2003.x월 사회복지법인과 토지에 전세권 설정계약을 체결하였음.

- 한편, 임대차계약은 2018.7.xx로 기간이 만료되며 OO시에서는 임대차 계약 갱신의사를 표했으나 법인에서 거부함에 따라 공유재산의 효율적인 관리를 위해 지상물매수청구권 행사 추진시 공유재산 용도변경 절차 이행 여부 등에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

전세권 설정 개요

- 종합사회복지관 규모
  - 토지 1,xxx㎡ ⇒ 소유주 : 사회복지법인 OOO
  - 건물 2,xxx㎡ 지하1,지상4층 ⇒ 소유주 : OO시
  - ※ 제1종 일반주거지역, 도시계획상 사회복지시설로서 사회복지시설 이외에는 신축이 불가한 토지임
- 전세보증금 : 1,xxx,xxx천원
- 전세기간 : 20xx.x.xx.~ 20xx.x.xx.(3년 단위로 이후 5차에 걸쳐 갱신)

관련법령

- 「민법」 제283조, 제643조
- 「공유재산 및 물품관리법」 제19조, 제11조, 제16조, 같은 법 시행령 제8조, 제27조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 행정재산을 일반재산으로 용도변경 후에야 매수청구권 행사가 가능한지 여부 및 일반재산으로 용도가 변경되면 시립복지관 운영은 중단해야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

사회복지관을 일반재산으로 전환한 후에야 지상물매수청구권을 행사할 수 있을 것이나, 미래에 업무가 종료될 것을 대비하여 미리 용도를 폐지하는 것은 적절하지 않습니다.

- 대법원 판례(1995.7.11 선고 94다34265 판결)에 따르면 지상물 매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 지상물에 관한 매매가 성립하게 되며, 「공유재산 및 물품관리법」 제19조제1항에 따르면 행정재산은 공용폐지 절차를 거쳐 일반재산으로 되지 않는 한 매각 하지 못하며,
  - 대법원 판례(1995.11.14, 94다50922 판결)에 따르면 행정재산은 사법상 거래의 대상이 되지 아니하는 불융통물이므로 비록 관재당국이 이를 모르고 매각하였다 하더라도 그 매매는 당연무효라 아니할 수 없다고 판시한 바, 용도폐지 후 일반재산으로 전환한 후에야 지상물매수청구권을 행사할 수 있다고 판단됨

- 또한, 법제처 유권해석(13-0185, 2013.6.4.)에 따르면, '행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우'는 '용도폐지 당시 해당 공유재산이 행정목적으로 사용되고 있는지 여부를 기준으로 판단하여야 할 것이지, 장래에 기능이 상실되고 사용되지 않을 것이 예상된다고 하여 용도폐지 할 수는 없다'고 적시한 바,
  - 시립복지관 업무를 종료하지 않고 미래에 종료가 예상될 것을 대비하여 미리 용도폐지 하는 것은 타당하지 않음

어떤 결과가 있었나요?

- 타인의 토지상 건물인 공유(행정)재산의 매수청구권 관련 판례 등을 고려한 의견으로 안정적인 공유재산 운용 도모 가능

회계 분야
22

국유재산 용도폐지

어떤 문제가 있었나요?

국유지 도로가 민원인 주택의 가운데를 가로지르고 있는 바, 이 부분을 매입할 수 있도록 국유재산 용도폐지가 가능한지?

- OOO동 866 국유지의 해당 부분은 현재 도로 기능을 상실한 상태이며, 용도폐지시 맹지 관련하여 인접한 필지 소유자의 권리를 침해할 소지가 있어 「국유재산 관리규정」 제23조(용도폐지)에 의거 불가함을 안내하였음
- 이에 대해 민원인은 본인 소유의 OOO동 253-2번지의 일부를 OO시에 기부채납하여 국유지를 연결하고, 인접한 소유주들에게 이의없음 확약서를 받는 조건으로 용도폐지를 요청함에 따라, 기부채납 토지를 대체도로 확보한 것으로 볼 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

국유재산 개요

- 민 원 인 : OOO동 256-6, 253-2 거주
- 관련필지 : OOO동 866 / 도로 / 국토교통부 / 7xx㎡ 중 3x㎡

관련법령

- 「국유재산법」 제40조
- 「국토교통부 국유재산관리규정」 제23조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 현재 국유지만으로는 폭이 좁아 도로의 기능을 상실한 상태이며, 맹지를 벗어나는데 도움을 주는 정도인데, 사유지 일부를 기부채납하여 국유지 도로를 연결시 대체도로를 확보한 것으로 볼 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

민원인 소유지인 보차혼용통로 부분을 기부채납 받아 국유지(도로)에 연결하는 경우 대체도로를 확보한 것으로 볼 수 있음

- 민원인이 기부채납 하겠다는 OOO동 253-2번지(이 사건 용도폐지하려는 국유재산 바로 옆 필지)의 일부는 이미 지구단위계획상 보차혼용통로로 지정되어 있고 이 통로를 통해 인접 주민들이 통행하고 있음
  - 보차혼용통로는 법정도로는 아니지만 지구단위계획 변경에 따라 폐지되지 않는 한 인근 주민들이 자유롭게 통행할 수 있는 통로인 바, 이 건 국유재산 부지가 용도폐지 되더라도 주민들이 통행하는데 있어 문제가 없을 것으로 판단됨

- 다만, 추후 지구단위계획 변경에 따라 보차혼용통로 지정이 폐지될 경우 이 통로를 이용하는 주민들의 피해가 예상될 수 있는 점 등을 고려해 보면,
  - OO시가 보차혼용통로 부분을 민원인으로부터 기부채납 받아 소유한다면 인접 토지소유자 및 거주자들의 안정적인 통행권 확보 및 진입도로 관련 건축제한 문제발생의 소지를 미리 예방할 수 있을 것으로 보임.

어떤 결과가 있었나요?

- 현장여건과 지구단위계획을 고려한 국유재산 용도폐지 규정 적용으로 현실적이고 합리적인 국유재산 관리 가능 및 장기 민원 해소

회계 분야
23

공유재산 손해보험료 또는 공제금의 수탁자 직접 납부 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

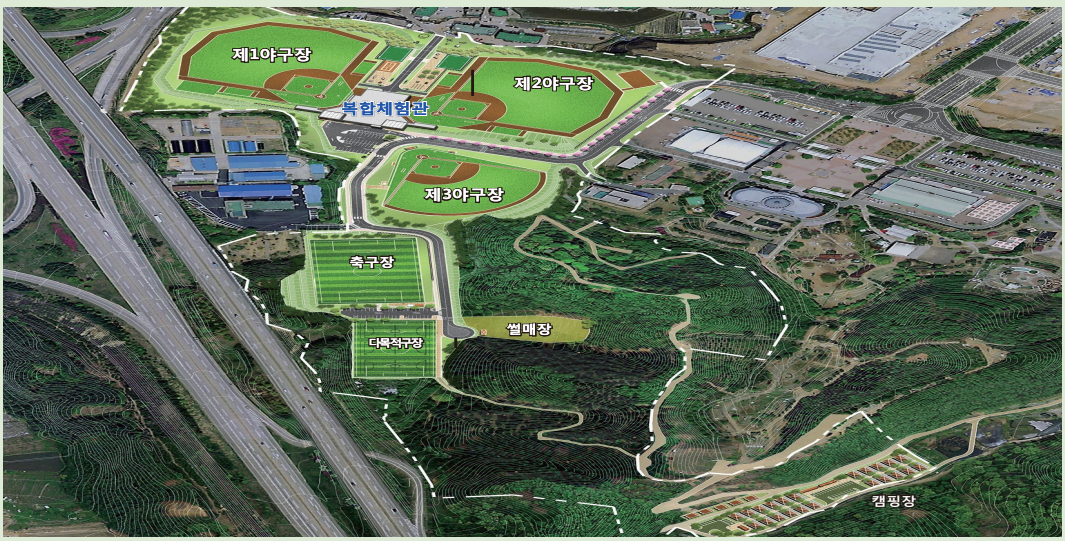
공유재산에 대한 손해보험(또는 공제) 가입에 있어서 위탁자의 명의로 손해보험(또는 공제)에 가입하고 그 보험료나 공제금은 시설관리 수탁자가 직접 납부하는 것이 가능한지?

- 지자체 공유재산(행정재산, 복합 스포츠 테마파크)의 효율적 관리를 위해 민간 사업자와 관리위탁 운영 계약을 체결하였고, 해당 시설물에 대한 안전사고와, 화재 등 재해에 대비하기 위해 손해보험이나 공제 가입할 때,
- 위탁자 명의로 손해보험(또는 공제)에 가입하고 그 보험료나 공제금은 수탁자가 직접 납부하는 것이 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사 신청

시설 개요

- 시 설 명 : OO캠퍼스
- 위　　치 : OO시 OOO읍 O리 4xx번지 일원
- 규　　모 : 부지면적 2xx,xxx㎡, 건축연면적 4,xxx㎡
- 주요시설 : 운동시설, 체험시설, 휴양시설

평 면 도



관련법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제27조, 같은 법 시행령 제4조
- OO캠퍼스 관리위탁 운영 계약서 제8조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 공유재산의 손해보험 또는 공제 가입 시 위탁자 명의로 가입하되 보험료 또는 공제금을 수탁자가 직접 납부 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

행정재산을 관리위탁 하는 경우에도 지방자치단체가 직접 손해보험에 가입 하고 보험료를 납부한 후, 그 보험료에 해당하는 금액을 위 · 수탁 계약체결시 위탁료에 포함하거나 별도로 부과 징수하여야 함.

- 「공유재산법 시행령」 제4조의 입법취지는 재해 · 사고 등에 따른 지방자치단체 재정손실 방지 및 공유재산의 안정적 관리를 목적으로 지자체가 의무적으로 손해보험이나 공제에 직접 가입하도록 한 것으로,
- 손해보험이나 공제 가입이 필요한 공유재산에 대하여는 지자체가 직접 사용하는 경우와 사용 · 수익허가 및 대부하는 경우에 상관없이 「공유재산법 시행령」 제4조에 따라 손해보험이나 공제 가입의 주체는 지자체가 되어야 할 것이고,
  - 본 사안과 같이 행정재산을 관리위탁 하는 경우에 있어서도 지방자치단체가 직접 손해보험 또는 공제에 가입하고 보험료나 공제금을 납부한 후, 그 보험료나 공제금에 해당하는 금액을 위 · 수탁 계약 체결 시 위탁료에 포함하거나 별도로 부과 징수하여야 할 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 공유재산 관리위탁시 손해보험 가입 주체 및 비용 처리 방법에 대한 해석으로 안정적이고 효율적인 공유재산 관리 도모

회계 분야
24

공유재산 용도폐지 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

행정재산 용도폐지에 있어 현재 상황이 '행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우'에 해당 되는지?

- OO시 소유 행정재산에 대해 민원인의 용도폐지 신청에 따른 검토과정에서 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제8조제1항(용도의 변경 또는 폐지)의 "행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우"에 대한 해석에 부서간 이견 발생되어 사전 컨설팅감사 신청.

용도폐지 개요

- 용도폐지 대상지 및 현황도

소재지	지번	지목		지적면적 (㎡)	용폐면적 (㎡)	향후 활용계획	소유자(관리부서)
		공부	사실상				
OO동	324-132	도	도	7x	7x	해당 없음	OO시(OO출장소 OOOO과)

- 검토의견
  - 〈市 회계과 〉 ☞ 용도폐지 불가
    - 행정재산을 용도폐지 · 변경할 경우에는 명확한 사유가 있어야 하나 취득 당시와 비교하여도 주목할 만한 주변 여건의 변화나 특별한 사유가 발생하였다고 보기 어려우며, 현재 이용 현황으로 볼 때 「공유재산법 시행령」 제8조제1항의 "행정재산이 사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우"에 해당된다고 보기 어려움
  - 〈市 OOOO과〉 ☞ 용도폐지 가능
    - 현황 상 도로는 이 건 토지와 OO동 324-41번지(기획재정부 소유 국유지, 현재 캠코에서 매각 검토 중)이며, 이 건 토지는 OO동 324-21, 324-39, 324-22, 324-146, 324-147 5개의 특정 토지주만 이용하는 막다른 도로가 되는데, 위 토지주들에게 이 건 토지가 용도폐지 동의서를 받음('18.x.xx.), 용도폐지 후 매각시 시 상수도 시설이 유지 · 공급될 수 있도록 조건 부여로 용도폐지 가능

관련법령

▶ 「공유재산 및 물품 관리법」 제11조, 같은 법 시행령 제8조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 이 건 행정재산인 토지를 매각을 위해 「공유재산법」 제11조에 따라 용도폐지가 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

현재의 상황으로는 공유재산법 시행령 제8조제1호에서 정한 '사실상 행정 목적으로 사용되지 않게 된 경우'로 보기 어려움.

- ①재산관리부서에서 이 토지의 현실 이용상황을 '도로'로 보고 있는 점, ②재산관리부서에서 향후 322-74번지에 건축물이 건축될 예정이므로 이 건 토지가 막다른 도로여서 동의를 받아서 용도폐지가 가능하다고 하나, 확인결과 해당 건축신고는 취소되어 재검토가 필요한 점, ③이 건 토지를 이용 인접 토지 건축물로 통행 및 인근 근생시설 주차공간 진입 등이 가능한 점을 종합적으로 고려시 이 건 토지는 197x년경부터 일반주민 통행에 제공되어 200x.x.xx. 사인에게서 매입 후 특별한 사정 변경없이 행정재산인 '도로' 목적으로 현재까지 사용되는 것으로 보여지는 바,
  - 향후 주위 토지 사용 변경으로 인한 용도폐지 사유 충족 여부 판단은 별론으로 하더라도, 현재의 상황으로는 '사실상 행정목적으로 사용되지 않게 된 경우'로 보기 어렵다고 판단됨.

- 다만, 이 건 토지는 시유지로서 재산관리 관련 부서간 용도 폐지에 대한 이견이 있는 사항이므로 구체적인 판단은 OO시장이 하여야 하고,
  - 재산관리부서에서 이 건 토지를 용도폐지 대상이라고 본다면 이를 뒷받침할 수 있는 근거들을 토대로 「공유재산법」 제11조에 따라 공유재산심의위원회의 심의를 거쳐 최종적으로 결정하는 것이 타당함.

어떤 결과가 있었나요?

- 이용상황 등을 고려한 공유재산 용도폐지 가능 여부 판단으로 행정재산의 공익성 유지 및 책임 행정 가능

회계 분야
25

공유재산 매매계약 일부 해제에 따른 이자 지급 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

제3자에 의한 사정변경으로 학교설립 상생협약을 체결하였고 그에 따른 계약해제 사유가 발생하였는 바, 계약해제시 이자 지급이 가능한지?

- 기존에 OO시와 PFV간의 전체 부지를 매각하는 것으로 계약하였으나, 초등학교 용지만 매각 · 소유권 이전된 상황에서 제3자(교육청)에 의한 사정변경으로 인해 학교설립 상생협약을 체결하였고 그에 따른 계약해제 사유가 발생함.
- 상생협약은 용지공급, 시설비 부담 등 상호간 이견 해소로 원활한 학교설립 추진을 목적으로 하며, OO시는 중·고 병설건립을 위한 고등학교 용지 무상공급, PFV는 초등학교 용지를 교육청에 기부 채납, 교육청은 중학교 용지에 대해 시에 도시계획시설 해제 요청하는 내용 등으로 체결하였는 바, 기존 계약의 해제에 따른 이자 지급이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

학교부지 매매계약 개요

구 분	면적(㎡)	매매대금(백만원)	납부금액(백만원)	잔 액(백만원)	소유권
총 계	40,xxx	68,xxx	31,xxx	36,xxx	–
초등학교	16,xxx	27,xxx	27,xxx	–	PFV
중학교	11,xxx	18,xxx	1,xxx	16,xxx	OO시
고등학교	13,xxx	22,xxx	2,xxx	20,xxx	OO시

관련법령

▶ 「민법」 제548조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● OO시, 교육청, PFV 삼자 간에 체결한 상생협약서를 해석하였을 때, OO시와 PFV간의 중고등학교 부지 매매계약의 묵시적 합의해제를 인정하여 계약해제에 따른 이자 지급의 의무가 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

묵시적 합의해제의 경우에는 원칙적으로 이자 지급의무는 없으나 이 사안의 경우에는 양 당사자 사이에 별도의 합의의사가 있는 경우 이자 지급 가능

● 협약에 따르면 OO시는 고등학교 부지를 교육청에 무상공급하여야 하고 중학교 부지는 도시계획시설 해제를 하여야 하는 바, 이에 기존에 시와 PFV 간에 체결된 중·고등학교부지 매매계약은 당연히 해제될 수 밖에 없음

– 이는 대법원 판례(2009다73011)에 따른 묵시적 합의 해제의 요건인 '계약의 성립 후에 당사자 쌍방의 계약실현 의사의 결여 또는 포기로 인하여 당사자 쌍방의 계약을 실현하지 아니할 의사가 일치하였다'고 볼 수 있는 바, 협약을 통해 계약에 대한 묵시적 합의해제를 하였다고 볼 수 있음.

● 따라서, 대법원 판례(95다16011)에 따라 (묵시적)합의해제의 경우에는 당사자 사이에 약정이 있는 경우 외에는 「민법」 제548조제2항에 따른 이자 지급의 의무가 없으므로 이 사안은 원칙적으로 이자 지급의무는 없다고 판단됨.

– 다만, 이 사안의 상생협약은 양자 간에 체결된 협약서가 아니고, 협약서 상에는 해제에 따른 세부사항(원상회복 범위 등)에 대해서는 전혀 명시가 되지 않아 이자 반환 여부에 대하여 이견이나 다툼이 있을 수 있는 점 등을 고려할 때, 양 당사자 사이에 별도의 해제계약 체결 의사가 있는 경우 그 합의결과에 따라 이자 지급이 가능할 수도 있을 것임.

어떤 결과가 있었나요?

● 학교용지 관련 상생협약 성격에 대한 관련 법령 및 판례의 적용으로 지자체의 재정(이자) 부담 해소 및 분쟁 해결 방안 제시

회계 분야
26

공유(일반)재산 매각

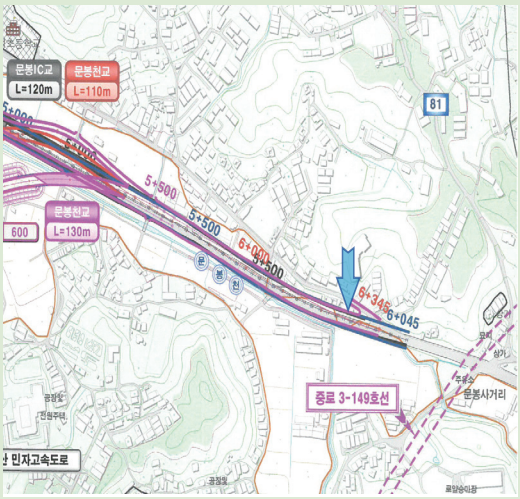
어떤 문제가 있었나요?

당초 행정재산에서 일반재산으로 용도폐지된 이후 LH의 도로 확장공사에 편입 예정이지만 도로구역 지정 고시 등 확정되지 않은 상태의 공유재산을 사인에게 매각이 가능한지?

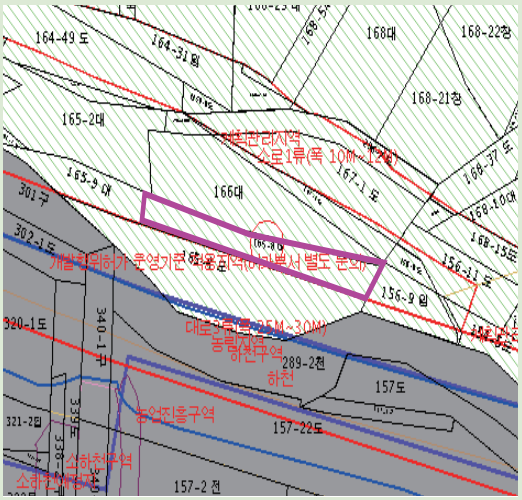
- 대상 토지는 당초 행정재산에서 민원인의 신청에 의해 용도폐지 후 일반재산으로 관리중인 시유지로서 광역교통 개선대책에 따른 지방도 확장공사의 사업시행자(LH)는 도로공사의 도로구역으로 편입될 예정이라는 의견이지만 도로구역 지정 고시 등 확정되지 않았고 향후 계획도 미정임.
- 민원인은 편입여부가 확정되지 않았고 민원인 신청으로 용도폐지 되었으며 인접 시유지 매각 사례 등을 이유로 매각을 요청함에 따라, 도로구역으로 확정되지 않고 협의가 진행중인 일반재산을 「공유재산법」 제28조에 따라 매각이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 의뢰.

공유재산 개요

- 위치 : OO시 OO구 OO동 165-8(3xx㎡, 대지)



도로계획도 및 위치도



지적도

관련법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제28조, 제36조, 제37조의2
- 「도로법」 제23조, 제25조, 제38조, 제82조
- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제7조의2

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 광역교통 개선대책에 따른 지방도 도로공사에서 사업시행자(LH)는 공사구간에 편입될 예정이라는 의견이지만 도로구역으로 확정되지는 않은 공유(일반)재산 토지를 사인에게 매각이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

도로구역에서 제척이 확정되거나 다른 법률에 따라 처분이 의무화 되는 등 특별한 사정이 없는 한 장래 행정수요를 대비하여 매각을 제한하고 보존하는 것이 타당함

- 이 건 토지는 일반재산으로서 공유재산 관계 법령에 '장래의 행정수요에 대비하기 위하여 비축할 필요가 있거나 보존의 필요성이 인정되는 경우'에는 매각을 제한하고 있음.
- 당초 행정재산에서 기능 상실 및 보존가치 없음을 이유로 용도폐지하여 일반재산으로 관리중이지만 용도폐지 이후 사업시행자와 노선 협의되고 사업시행자는 도로에 편입될 예정이라고 의견 회신하고 있어 현재로서는 도로구역으로 편입될 것으로 보이는 바.
  - 해당 도로사업이 광역교통 문제 해결을 위한 공익사업인 점, 지자체 장은 확정된 광역교통 개선대책을 충실히 이행하도록 규정된 점, 해당 도로 관리청에 도로사업 준공 이후 무상귀속 관리하여야 하는 점, 현재 개발행위가 가능하여 사인 매각시 불필요한 사회적 비용이 발생할 수 있는 점 등을 고려할 때, 도로구역 제척이 확정되는 등 특별한 사정이 없는 한 시에서 보존하는 것이 타당함.

어떤 결과가 있었나요?

- 비록 용도폐지한 일반재산이라 하더라도 장래 행정수요에 대비하기 위해 매각 제한 의견 제시하여 불필요한 사회적 비용 발생 방지 및 원활한 공익사업 추진 가능

회계 분야
27

중소기업 이자차액 보전금 소급 지급 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

중소기업 이자차액 보전금의 신청 관련 증빙자료가 없는 상황에서 소멸시효 등을 고려하여 소급 지급이 가능한지 ?

- 중소기업 육성기금(이자차액) 지원 사업을 위해 OO시와 OO은행간 협약 체결 후 중소기업에 대한 이자차액 보전금의 지급에 있어,
- OO은행 측의 과실로 신청기한내 신청하지 않은 이자차액 보전금을 신청 관련 증빙자료가 없는 상황에서 전액을 소급 지급 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사 신청

※ 은행측은 과실 인지 후 보전금 지급 신청에 대해 시에 유선 문의하였고 당시 담당 주무관은 "201x년에는 예산이 없으니 201x년에 신청하라"고 했다고 하나 현재 이 사실을 기억못함. 그리고 이자차액 지급을 문서로 신청한 자료는 없음.

사업개요

- 사업명 : OO시 중소기업 육성기금(이자차액) 지원 사업
- 목 적 : OO시 관내 중소기업 자금난 해소
- 대 상 : OO시 중소기업 중 제조업 및 지식서비스 업종 등
- 내 용 : 업체 당 2억원 이내 대출금 이자의 1.5% 지원
- 절 차 : 신청(업체→OO시) ⇒ 심사(OO시) ⇒ 지원결정 통보(OO시→은행) ⇒ 대출(은행→업체) ⇒ 이자차액 지원금(대출이자의 1.5%) 제외한 이자납입(업체→은행) ⇒ 이자차액 지원금 청구(은행→OO시) ⇒ 이자차액 지원금 지급(OO시→은행)

관련법령

- 「지방재정법」 제82조
- 「민법」 제163조, 제168조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- OO은행에 지급해야 할 이자차액 보전금의 소멸시효 완성 기간
- OO시 담당자의 "예산이 없으므로 다음 해(201x년) 신청하라"고 했다는 통화내용이 사실이라면, 「민법」 제168조에 따른 이자차액 보전금 지급의 소멸시효 중단사유 해당 여부

- 전화통화 내용이 소멸시효의 중단사유에 해당 된다면, 당시 전화통화 내용을 사실로 간주 이자차액 보전금 전액의 소급 지급 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

「민법」에 따른 이자에 해당하여 3년의 단기소멸시효 기간을 적용받으며, 소멸시효 중단 사유 및 소급 지급 가능 여부에 대한 판단은 사실 여부가 명확하지 않으므로 이 부분이 해결된 후 그에 따라 처리해야 함

- 「민법」 제163조제1호에 따르면 "이자, 부양료, 급료, 사용료 기타 1년 이내의 기간으로 정한 금전 또는 물건의 지급을 목적으로 한 채권"의 소멸시효기간은 3년으로 규정하고 있으며,
  - 본 건 이자차액 보전금의 본질은 OO산업 대출금에 대한 이자 변제로 협약서 제5조에 의하면 매 분기별 발생하는 이자를 보전하는 것으로 기재되어 있으며, OO산업의 대출금은 변제기 도래 이전에 모두 변제되었으므로 문제되는 이자는 지연손해금은 아님. 따라서 이 사건의 이자는 「민법」 제163조제1호의 이자에 해당하는 것으로 판단됨.
  - 「지방재정법」 제82조제1항은 "금전의 지급을 목적으로 하는 지방자치단체의 권리는 시효에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 5년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다"고 규정하고 있으나,
  - ①이자에 관한 시효 규정이 별도 없는 점, ②「민법」에서 정하고 있는 소멸시효의 기간, 기산점, 소멸시효 완성의 효과, 소멸시효의 중단과 정지, 시효이익의 표기 등 소멸시효에 관한 규정은 다른 법률에서 특별한 규정을 별도로 규정하지 아니한 이상 일반적으로 적용될 수 있는 기본법적 성격을 가지고 있는 점, ③민법상 단기소멸시효에 해당하는 채권은 일상에서 빈번하게 발생하고 금액도 소액이 보통이며 대개 영수증도 교부되지 않으므로 법률관계를 조속히 확정하려는 취지인 점 등을 고려할 때 지방자치단체의 권리라고 하더라도 「민법」 제163조제1호에 해당하는 채권의 경우 3년의 단기소멸시효 기간의 적용을 받는다고 판단됨.
- 소멸시효 중단 사유 해당 및 소급 지급 가능 여부에 대한 판단은 OO은행이 OO시에 이차보전금 지급을 신청한 전화통화 내용의 사실 여부가 명확하지 않으므로, 이 부분이 해결된 후 그에 따라 처리해야 할 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 지자체와 은행 간의 협약상 소멸시효에 대한 관련 법령 적용 및 판례 등을 통한 합리적 해석으로 지자체 예산 절감

회계 분야
28

균특회계 사업 국비집행잔액 활용시 시·군을 변경할 경우 예산편성 방법

어떤 문제가 있었나요?

OO시에서 사업완료 후 발생된 국비집행잔액을 별도 예산편성하지 않고 세입세출외 현금 계좌로 수납 받아 사업비가 부족한 ㅁㅁ시에 재교부할 수 있을까요?

- 道 OOOO과에서는 경기도 포괄보조금으로 편성되어 OO시로 교부된 후 사업이 완료되고 발생된 국비집행잔액을 ㅁㅁ시 사업비로 활용하고자 해당 주무부처의 승인을 득한 후 세입세출예산으로 편성하려 하였으나, 국가균형발전특별회계 사업 국비집행잔액 활용 시 도내 시·군을 변경할 경우 예산 편성 방법에 대해 부서간 이견이 있어 사전 컨설팅감사를 신청

  – 예산부서 : 시·군 교부 후 이월된 국비는 원칙적으로 세입편성이 불가하고, OO시 국비 집행잔액은 도가 반납 받은 후 주무부처에 반납하여야 할 국고보조 사용잔액으로 도가 사용할 수 있는 예산 재원이라 할 수 없으니 도에서는 OO시 국비집행잔액을 세입세출외 현금으로 반납받아 ㅁㅁ시에 교부

  – 회계부서 : 세입세출외 현금으로 수납 받는 국비집행잔액은 반납고지서에 의해 중앙부처 반납만 할 수 있으므로 ㅁㅁ시로 재교부 불가

사업현황

- 보조사업명 : OOOO관광자원개발(균형발전특별회계, 지역자율계정, 포괄보조사업, OOO청)
- OOOO관광자원개발사업 추진 시·군중 OO시는 '17.12월말 사업 완료 후 남은 국비집행잔액 2x,xxx,xxx원에 대해 '18. 4월 OOO청 정산 확정 후 집행잔액 활용 승인
- 국비집행잔액 활용 계획 승인내역

(단위 : 원)

시군명	내역사업명	'17년도 집행잔액	'18년도 예산액(국비)	집행잔액 활용		'18년도 예산현액(국비)
				증	감	
OO시	OOOO 종합정비	2x,xxx,xxx	–	–	△2x,xxx,xxx	–
ㅁㅁ시	OOO OO 종합정비 및 역사공원 조성	–	3,xxx,xxx,xxx	2x,xxx,xxx	–	3,xxx,xxx,xxx

관련법령

- 「국가균형발전 특별법」 제44조제2항
- 「지방재정법」 제34조, 같은 법 시행령 제40조
- 2018 지역발전특별회계 예산안 편성 지침 (2017.4월)

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 국비집행잔액을「지방재정법 시행령」제40조제1항제4호에 따른 "세입세출예산 외로 처리할 수 있는 경비"로 보아 경기도 세입세출외 현금 계좌로 수납 받은 후 ㅁㅁ시로 재교부할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

ㅁㅁ시에 교부하려는 금액은 균형발전회계 포괄보조사업 수행의 일환으로 교부하는 것이므로 세입세출외 현금에 해당한다고 보기 어렵습니다. 세입처리가 바람직하고 마땅한 과목이 없다면 그외수입으로 처리하는 것이 적합할 것입니다.

- ㅁㅁ시에 교부하려는 금액은 균형발전특별회계 포괄보조사업 수행의 일환으로 교부하는 것이므로 '다른 법률에 의한 예치'나 '사무관리상 필요에 의하여 지방자치단체가 일시적으로 보관하는 경비'에 해당한다고 보기 어려움.
  - 따라서, 세출예산에 반영하여 교부해야 할 사항이며, 단순히 합당한 세입과목이 없다는 사유만으로 세입 · 세출외 현금에 해당한다고 보기는 어려움.
- 다만, 「지방자치단체 예산편성 운영기준」 (별표8) 세입예산 과목 구분과 설정에서 그외수입(224-06)은 기타 타과목에 속하지 않는 수입이라고 규정하고 있으므로,
  - OO시의 균형발전특별회계 포괄보조사업 국비 집행잔액을 세입처리할 수 있는 합당한 세입과목이 없다면 그외수입으로 처리하는 것이 적합할 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 균특회계 집행잔액 활용에 관한 관련법령 및 중앙부처 질의회신 등을 통한 합리적 해석으로 회계 질서 확립

건축 분야
29

막다른 도로 너비 기준 미충족 시 건축허가 가능 여부

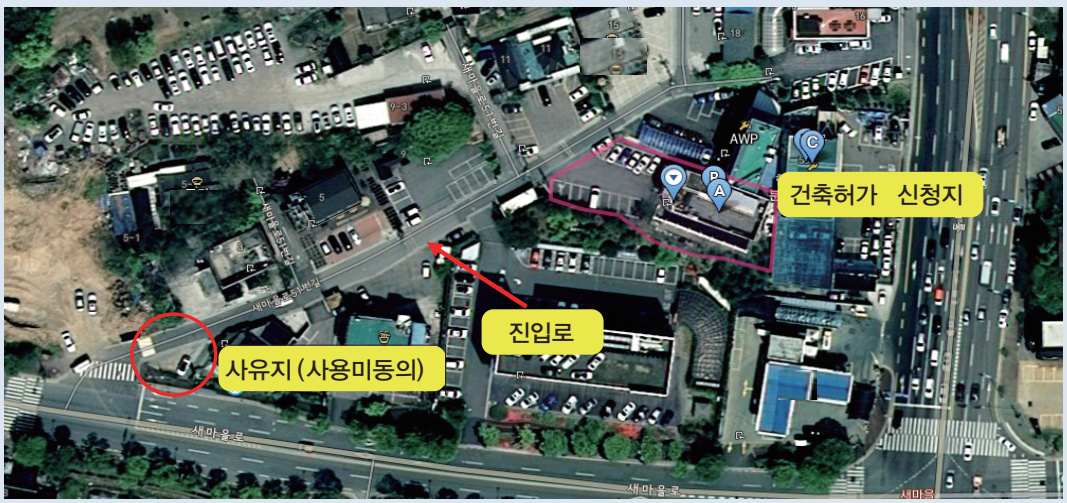
어떤 문제가 있었나요?

진입도로 길이가 35m 이상인 막다른 도로이고, 그 진입도로 전체에 대하여 너비를 6m 이상 확보하지 못한 경우 개발행위허가 및 건축허가가 가능한지?

- 건축허가 신청 부지 진입도로는 길이가 35m 이상인 막다른 도로로서 진입도로 초입부 사유지의 사용 동의를 받지 못해 전체의 너비를 6m 이상 확보하지 못한 상황임에 따라 개발행위허가 및 건축허가가 불가하다고 OO시에서는 판단하고 있음.
- 그러나, 민원인은 당해 필지 앞 진입도로 너비만 6m를 확보하면 건축허가가 가능하다고 주장함에 따라 막다른 도로 너비 기준 미충족 시 개발행위허가 및 건축허가 가능 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

건축허가 신청개요

- 위 치 : OO시 OO구 OO동 1xx번지(1,xxx㎡)
- 용도지역 : 도시지역 / 자연녹지지역
- 건축면적 / 연면적 : 1xx.xx㎡ / 8xx.xx㎡
- 용 도 : 자동차관련시설(정비공장)



관련법령

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제58조, 같은 법 시행령 제56조
- 「OO시 도시계획조례」 제22조
- 「개발행위허가운영지침」 제3장 제3절
- 「건축법」 제2조제1항제11호, 제45조, 같은 법 시행령 제3조의3
- 「OO시 건축 조례」 제22조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 진입도로 길이가 35m 이상인 막다른 도로이고, 그 진입도로 전체 너비를 6m 이상 확보하지 못한 경우 개발행위허가 및 건축허가 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

막다른 도로의 진입도로 전체 너비를 6m이상 확보하여야 개발행위허가 및 건축허가가 가능함.

- 본 건의 경우 「국토계획법」, 「건축법」, 「OO시 도시계획조례」 및 국토교통부 질의회신 내용에 따라 진입도로의 전체 너비를 6m이상 확보하여야 개발행위허가 및 건축허가가 가능할 것으로 판단됨.
- 다만, 「건축법」 제45조(도로의 지정 · 폐지 또는 변경) 규정에 따르면 허가권자는 동법 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정하여 공고하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하나,
  - 「OO시 건축 조례」 제22조(도로의 지정)에 따라 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 도로에 해당 될 경우 허가권자인 OO시장이 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 건축위원회 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있으므로 이에 대한 검토도 가능함.

어떤 결과가 있었나요?

- 막다른 도로를 이용한 건축허가 관련 관련법령 및 중앙부처 질의회신 사례 등을 통한 명확한 해석으로 행정의 적법성 · 타당성 제고 및 민원 해결 방안 제시

건축 분야
30

가설건축물 존치기간 연장신고 수리의 적정성

어떤 문제가 있었나요?

가설건축물 축조신고서가 수리된 후 3회에 걸쳐 존치기간이 연장된 가설건축물에 대하여 추가로 연장신고 수리를 할 수 있는지?

- 2009.xx.xx.일「건축법 시행령」제15조제5항제7호에 따라 "조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고"의 용도로 최초 가설건축물 축조신고서 수리 후, 3차례에 걸쳐 가설건축물 존치기간 연장(연장사유 : 사업장에 필요) 신고가 수리된 바 있는 건축물(숙박시설) 대지(옥외)에 설치된 주차 차량 비가림 차고시설과 관련하여,
- 민원인이 가설건축물 존치기간을 연장코자 제출한 신고서에 대하여 해당 가설건축물이 최초 가설건축물 축조 신고 수리 후 11년간 존치된 시설로 '임시'라는 목적 또는 기간에 위배되고, 계속하여 연장 신고를 수리할 경우 무분별한 가설건축행위의 만연화로 건축물 통제의 어려움이 있다는 등의 사유로 해당 신고서를 수리하지 않을 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

가설건축물 현황

건축주	소재지	동수/구조	용 도	면 적	존치연장기간
이OO	OO구 OO로 1xx (OO동 2xxx-x)	1동/경량철골조	임시자동차 차고	2xx.xx㎡	2018.xx.xx.

관련법령

▶ 「건축법」 제20조, 같은 법 시행령 제15조, 제15조의2, 같은 법 시행규칙 제13조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 최초 가설건축물 축조 신고 수리 후 11년간 존치된 시설의 연장 신고에 대하여 '임시'라는 목적 또는 기간에 위배되고, 무분별한 가설건축행위의 만연화로 건축물 통제의 어려움이 있다는 등의 사유로 수리하지 않을 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

가설건축물의 법적 취지나 해당 가설건축물의 구조안전 문제 등을 고려하여 존치기간 연장 가능 여부를 검토하여 연장신고 수리 여부 결정

- 「건축법 시행규칙」 제13조제5항에 따르면 가설건축물의 존치기간을 연장하고자 하는 자는 존치기간연장신고서를 시장 · 군수 · 구청장에게 제출하여야 하고, 같은 조 제6항에 시장 · 군수 · 구청장은 그 기재내용을 확인한 후 존치기간연장신고필증을 신고인에게 발급하여야 한다고 규정되어 있으므로
  - 가설건축물 존치기간 연장신고는 일정한 사항을 통보만 하면 행정관청의 수리행위 등 별다른 조치를 기다릴 필요 없이 효력이 발생하는 신고로 보기는 어려움

- 따라서, 행정관청은 가설건축물의 법적 취지나 해당 가설건축물의 구조안전 문제 등을 고려하여 존치기간 연장 가능 여부를 검토하여 연장신고 수리 여부를 결정할 수 있음

어떤 결과가 있었나요?

- 가설건축물 존치기간 연장신고 수리에 대한 검토 기준 제시로 업무 처리에 도움 제공

건축 분야
31

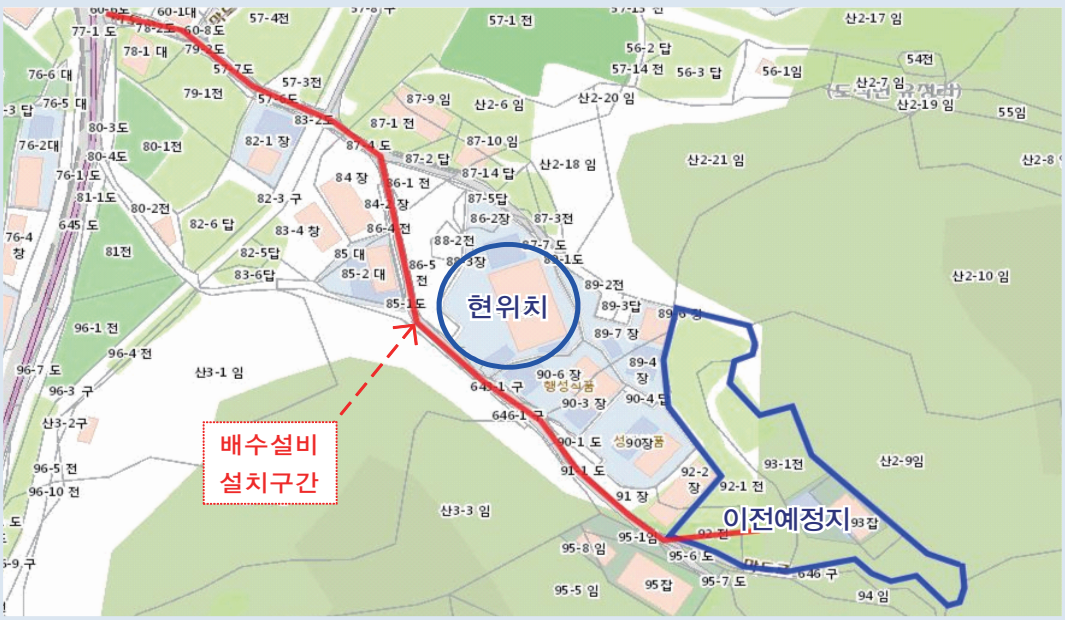
공장의 건축허가 시 배수설비 설치신고가 반드시 의제 처리되어야 하는지 여부

어떤 문제가 있었나요?

공익사업에 수용예정인 공장이 이전 예정지의 토지주 사용승낙 확보가 지난한 실정임에 따라 건축허가 이후 배수설비 설치신고를 착공신고 전까지 이행할 수 있도록 조건부 허가가 가능한지?

- 공익사업으로 수용될 처지에 있는 기업에서 인근 농지를 매입하여 이전 계획이나 배수설비 설치 구간이 상당하고 토지주의 조속한 사용승낙 확보가 어려운 실정임에 따라 배수설비 설치신고를 건축허가 이후 착공신고 전까지 이행할 수 있도록 조건부 허가 가능 여부 검토 요청함.
- 그러나, 해당 부서에서 배수설비 설치계획 및 타인 토지 또는 배수설비 사용 가능 여부에 따라 건축계획이 달라질 수 있기 때문에 건축허가시 일괄적으로 처리함이 타당하다는 의견임에 따라 기업지원부서에서 조건부 허가 가능 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 의뢰

위치도



관련법령

- 「건축법」 제11조
- 「하수도법」 제27조, 제29조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 공장건축물의 건축허가시 「건축법」 제11조제5항 각 호에서 정하는 의제처리 사항에 대하여 허가 신청자가 의제받는 것을 원하지 않는 경우에 별도 개별법에 따라 처리 가능 여부
- 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비 설치신고를 건축허가 이후 착공신고 이전에 이행 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

건축허가에 따른 배수설비 설치신고는 건축허가와는 별개로 「하수도법」에 따라 처리는 가능하지만 「하수도법」 규정을 고려할 때 건축허가 이전에 설치신고를 이행하는 것이 타당함.

- 「건축법」 제11조제5항에 의한 의제처리는 개별 법률에 의하여 각각 이행하여야 하는 인 · 허가를 일괄처리될 수 있도록 함으로써 행정업무의 효율성을 높이고 대국민 서비스를 개선하고자 하는 제도이므로,
  - 의제처리 사항에 대하여 신청자가 별도 인 · 허가 절차를 진행하고자 하는 경우에는 개별 법령에 따라 처리가 가능하나,
- 「하수도법」에 의한 배수설비 설치신고는 배수설비 설치계획 및 타인 토지 · 배수설비의 사용 가능 여부에 따라 건축계획이 달라질 수 있고, 배수설비 설치 여부에 따라 원인자부담금 부과, 공공하수도 유입제외, 개인하수처리시설 설치 등 추가 검토 사항이 달라질 수 있으므로 건축허가 전에 배수설비 설치신고를 검토하는 것이 바람직함.

어떤 결과가 있었나요?

- 건축허가시 의제처리되는 개별 인 · 허가에 대하여 개별 법령 체계 및 성격을 고려한 합리적인 검토 처리 가능

건축 분야
32

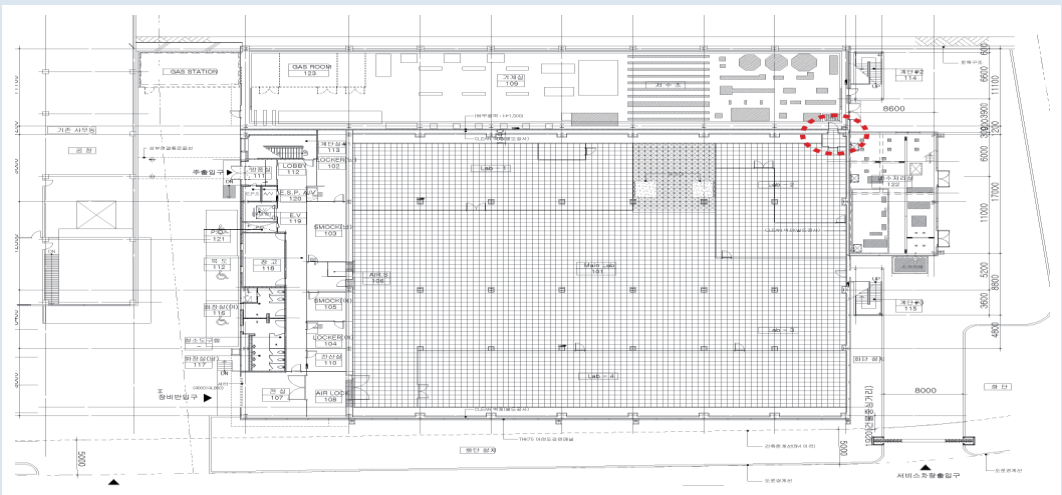
유해화학물질 영업허가 대상을 주용도(연구소)의 부속용도로 판단 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

연구소에서 사용하던 기존 화학물질이 법령 개정에 따라 영업허가 대상이 되었으나 건축법령에서는 '위험물 저장 및 처리시설'로 분류되고 지구단위계획으로 해당 부지내 입지가 불가함에 따라 해당 시설을 연구소의 부속용도로 판단할 수 있는지?

- OO택지지구 도시지원시설용지 내 연구소에서 기존 영업허가 등록면제 요건에 해당하는 화학물질을 취급·사용해 왔으나 「화학물질관리법」 전부개정 시행에 따라 유해화학물질 영업허가 대상이 되어 경과기간 만료 이전에 허가를 신청함.
- 그러나, 해당 시 건축부서에서 검토결과 영업허가를 받아야 하는 건축물은 「건축법 시행령」에서 '위험물 저장 및 처리시설'로 분류되고 「OO택지지구단위계획 시행지침」에서 도시지원시설용지에서는 불허용도이므로 불가의견을 제시함에 따라,
- 유해화학물질 영업허가 대상이지만 연구목적에 사용되는 시설인 만큼 연구소의 부속용도로 판단할 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

1층 평면도 및 보관창고 위치



관련법령

- 「건축법」 제19조, 같은법 시행령 제2조, 제3조의5, [별표 1]
- 「화학물질관리법」 제28조
- 「OO택지개발지구 지구단위계획시행지침」

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 기존 건축물(교육연구시설-연구소)의 일부(유독물 보관 · 저장창고)가 「화학물질관리법」에 의한 영업허가 대상이 된 경우 그 용도를 연구소(주용도)의 부속 용도로 볼 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

유독물 보관 · 저장시설이 건축물 주용도의 기능에 필수적인 용도로서 물품저장 등에 해당하는 경우라면 부속용도로 볼 수 있으며, 도시관리계획(지구단위계획)의 제한적 변경 방안 검토도 가능함.

- 「건축법 시행령」에서는 「화학물질관리법」에 따라 영업허가를 받아야 하는 건축물로서 유독물 보관 · 저장 시설에 대하여 '위험물 저장 및 처리시설'로 분류하고 있으나,
  - 건축물 주용도(연구소)의 기능에 필수적인 용도로서 물품저장 등에 해당하는 경우라면 주된 용도의 부속용도로 볼 수 있음.

- 이와 별개로, 기존 적법하게 이루어진 행위가 다른 법령의 개정에 따라 허가대상이 되었다는 이유만으로 입자가 제한되는 불합리한 상황인 점, 해당 용도지역에서는 '위험물 저장 및 처리시설'의 입지가 가능한 점, 해당 구역이 준공 10년이 경과한 점을 감안하여
  - 「국토계획법」 제30조 및 제50조에 따라 도시관리계획(지구단위계획)의 제한적인 변경 방안 검토도 가능할 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 건축물의 부속용도에 대한 법령해석 및 대안모색을 통해 기업의 기존 인력 고용 유지와 지역경제 활성화

건축 분야
33

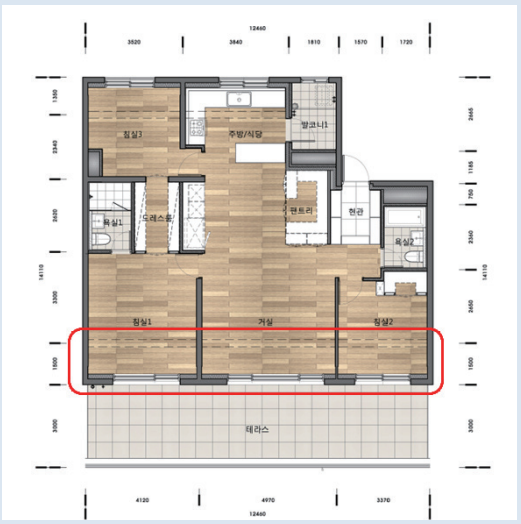
확장형 발코니 바닥면적 제외여부

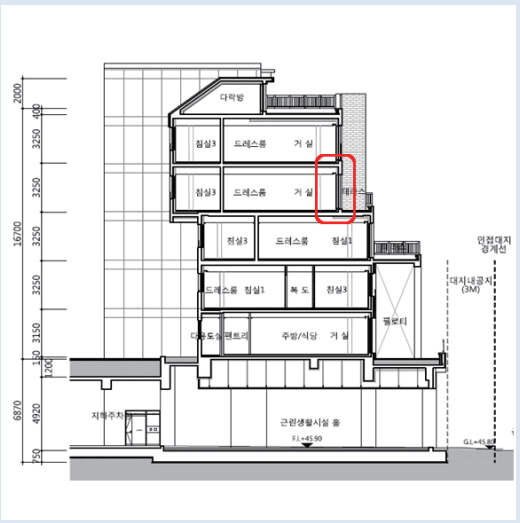
어떤 문제가 있었나요?

건축물의 층별 배치로 형성된 공간에 폭 1.5m의 확장형 발코니를 「건축법 시행령」 제2조제14호에서 정한 발코니로 인정하여 바닥면적에서 제외할 수 있는지?

- 단지형연립주택(도시형생활주택) 사업계획승인 신청내용에 건축물의 층별 배치로 형성된 공간에 폭 1.5m의 확장형 발코니(거실 · 침실 용도)를 계획하고 있는데,
- 이를 「건축법 시행령」 제2조제14호에서 정한 발코니로 인정하여 바닥면적에서 제외할 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

관련 도면





확장형 발코니

관련법령

▶ 「건축법 시행령」 제2조, 제119조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 아래층과 위층 간 배치로 형성된 공간에 거실 · 침실 등을 확장하여 설치하는 경우에 대하여 「건축법 시행령」 제2조 제14호에서 정한 발코니로 인정할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

층별 배치로 형성된 공간이라도 건축물의 물리적 기능과 심리적 기능 등에 필요한 역할을 수행하는 완충 공간은 발코니로 볼 수 있음

- 「건축법 시행령」 제2조 제14호에 따르면 "발코니"란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말하고,
  - 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실 · 침실 · 창고 등의 용도로 사용할 수 있도록 규정하고 있음.

- 이 신청 건과 같이 층별 배치로 형성된 공간(지상 3층에 면하여 후퇴한 지상 4층 외부공간)이라도,
  - 건축물의 소음방지나 에너지 절약 등 물리적 기능과 함께 거주자에게 안정감을 주고자 하는 심리적 기능 등에 필요한 역할을 수행하고 완충공간으로서 위 법령의 조건에 충족된다면 이를 발코니로 볼 수 있음.

어떤 결과가 있었나요?

- 확장형 발코니 인정여부에 대한 중앙부처의 합리적 유권해석을 이끌어 내어 유사 민원사항 해결 및 합리적 건축행정 가능

건축 분야
34

개발행위 준공된 도로 부지 토지소유자 승낙없이 진출입로 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

개발행위 준공 된 도로부지에 대하여 소수지분권자 동의 없이 해당 도로를 이용한 건축허가 처리가 가능한지?

- 허가신청지의 진입부지(OO읍 OO리 2xx-3xx)는 사유지로서 지목상 '도로'이나 「건축법」상 '도로'는 아니며, 도로부지 일부 토지지분권자(㈜OO, 지분 3xxxx분의1xxx, 약5.x%)는 본인의 사용승낙이 필요하다고 주장.
- 허가신청자는 진입부지가 이미 개발행위(목적: 도로) 준공시 공공이 사용하여야 한다는 조건으로 도로로 지목변경 되었으므로 「건축법」상 '도로'는 아니나 진 · 출입에 지장이 없으므로 건축허가해 줄 것을 요구함에 따라 처리 가능 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

기 개발행위허가 개요

구분	내 용	비고
위 치	OO읍 OO리 2xx-3xx, 도로	
토지소유자(현)	㈜OO 외 7인(민원인 포함)	
지목변경사유	개발행위준공	
지목변경일	20xx. x. xx. (개발행위준공 20xx.x.xx.)	구거→도로
개발행위 허가조건	도로부지는 공공이 사용할 수 있도록 지번분할 및 지목변경	

관련법령

- 「민법」 제265조
- 「건축법」 제44조제1항제1호

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 진입로 부지에 대한 소수 지분권자의 사용승낙이 없는 경우에도 과반수 지분권자의 동의가 있다면 「건축법」 제44조제1항제1호에 따른 '해당 건축물의 진출입에 지장이 없다고 인정되는 경우'에 해당될 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

과반수지분권자의 동의만 있어도 해당 도로의 사용에 지장이 없음

- 「민법」 제265조 및 대법원 판례(2002다9738판결, 2002.5.14.) 따르면 "공유자 사이에 공유물을 사용 · 수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 할 것이고, 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다고 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로,
  - 과반수 지분의 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용 · 수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다고 할 것이므로, 과반수 지분의 공유자로부터 사용 · 수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수 지분의 공유자는 그 점유자가 사용 · 수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다"고 판시하고 있음.

- 이 사안의 해당 필지는 도로부지로 사용하기 위해 개발행위 준공 후 도로로 지목변경 되었고 신청인은 해당 필지를 본래 목적대로 건축물 진입도로로 사용하고자 하는 바,
  - 이는 공유토지를 이용 · 개량하는 행위로서 '공유물의 관리'에 해당하므로 과반수 지분권자인 허가신청인은 소수 지분권자의 동의없이 단독으로 해당 필지를 사용 · 수익할 수 있고 이에 해당 건축물의 진입에 지장이 없다고 볼 수 있음

어떤 결과가 있었나요?

- 개발행위 준공된 도로부지를 이용한 건축허가 신청시 지분권자의 동의를 고려한 도로 인정 여부의 민법 및 판례를 고려한 의견 제시로 건축허가 행정의 적법성 제고 및 불필요한 분쟁 방지

건축 분야
35

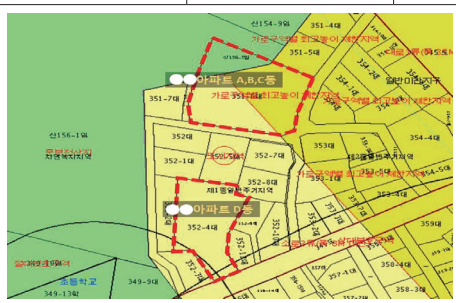
현행 법 기준에 맞춘 건축물 표시변경 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

과거 「건축법」 기준에 따라 허가 및 준공 완료된 공동주택을 현행 기준에 맞춰 건축물대장 기재내용 변경이 가능한지?

- 서로 분리된 2개의 구역에 4개 동을 하나의 단지로 계획하여 1979년에 건축허가 및 사용 승인된 후 건축물 용도가 공동주택(아파트)으로 분류되어 건축물대장에 등재된 건축물과 관련하여,
- 서로 분리된 2개의 구역을 각각 대지 분리하여 지적 정리를 할 경우 해당 건축물을 현행「건축법」상 용도기준에 맞춰 A · B · C동은 공동주택(다세대주택)으로 D동은 공동주택(연립주택)으로 건축물대장 기재내용 변경이 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

건축물 현황

구 분	A동	B동	C동	D동
위 치	OO동 3xx-6, 산1xx-5, 3xx-4(A · B · C동 : 3xx-6, 산1xx-5에 위치, D동 : 3xx-4에 위치)			
건축허가	1979.xx.xx.			
주 용 도	공동주택(아파트)			
층 수	지하1/지상3	지하1/지상3	지하1/지상3	지하1/지상4
세 대 수	6세대	6세대	6세대	16세대
연 면 적	3xx.xx㎡	3xx.xx㎡	3xx.xx㎡	8xx.xx㎡
현 황 도				

관련법령

- 「건축법」 제19조, 제38조, 같은 법 시행령 제3조의5, 제14조
- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 1979년 건축허가 및 사용 승인되어 건축물대장 상 용도가 공동주택(아파트)으로 등재되어 있는 건축물에 대하여 대지를 분리하여 지적정리를 완료할 경우 현행 「건축법」의 용도기준에 맞춰 건축물대장 기재내용 변경이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

건축허가 당시 공동주택(아파트)으로 용도가 분류되어 현재까지 건축물대장에 기존의 용도가 기재된 건축물의 경우라면 건축물대장 기재내용 변경이 가능함

- 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항에 따르면 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경하려는 때에는 건축물표시 변경을 시장 · 군수에게 신청하여야 하고,
  - 시장 · 군수는 제1항에 따른 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조 · 확인하여야 한다고 규정하고 있음
  - 또한, 현행 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1]에 따르면 "아파트"는 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택, "연립주택"은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택, "다세대주택"은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고 층수가 4개 층 이하인 주택으로 규정되어 있음

- 따라서, 민원인이 대지 분리 및 지적정리를 완료한 이후 현행 「건축법 시행령」 용도기준에 따라 건축물대장 기재내용 변경 신청을 한다면 건축허가 당시 공동주택(아파트)으로 용도가 분류되어 현재까지 건축물대장에 기존의 용도가 기재된 건축물의 경우라면 건축물대장 기재내용 변경이 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 건축물대장 기재내용 변경이 가능 여부 관련 명확한 의견 제시로 지역 주민의 민원 해소 및 현행 법 기준에 맞는 개발 계획 검토 가능

건축 분야
36

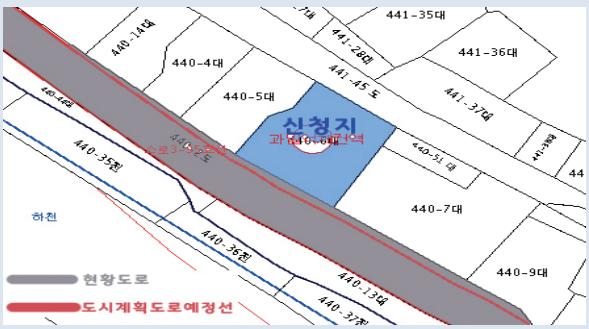
도시계획도로 예정선에 접하지 않는 대지의 접도의무 충족 여부

어떤 문제가 있었나요?

건축허가 신청 부지가 「건축법」에서 규정한 도로에 접하지 않고 현황도로에만 접하고 있을 경우 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계)의 접도의무를 충족하는지?

- 도시계획도로 예정선과 현황도로의 차이가 있어 건축 신청부지가 도시계획도로 예정선에 접하지 않고 지목이 도로인 현황도로에만 접한 경우,
- 「건축법」 제2조제1항제11호 및 제44조에 따른 접도의무를 충족하는지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

신청지 현황



토지이용계획도

현장사진

관련법령

▶ 「건축법」 제2조, 제44조, 제45조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 도시계획도로 예정선과 현황도로의 차이가 있어 건축 신청부지가 도시계획도로 예정선에 접하지 않고 지목이 도로인 현황도로에만 접한 경우, 「건축법」 제2조제1항제11호 및 제44조에 따른 건축물의 대지가 접하여야 하는 "도로"에 포함되는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

현황도로는 건축법상 도로에 해당되지 않지만 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우는 접도의무의 예외를 두고 있고, 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로의 경우 건축위원회 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있음

- 현황도로는 「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 "도로" 외에 "지목이 도로이고 사실상 도로로 사용되는 토지"로서 같은 법 제44조에 따른 건축물의 대지가 접하여야 하는 "도로"에 포함되지 않는다고 할 것이나,
- 이 건 현황도로가 수 년간 사실상 도로로 이용되어 온 점을 고려하여 「건축법」 제44조제1항제1호에 따라 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우나
  - 같은 법 제2조제1항제11호나목 및 제45조제1항제2호에 따라 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있는 대상에 해당되는지에 대한 검토는 가능할 것으로 보임.

어떤 결과가 있었나요?

- 「건축법」상 도로에 해당되지 않는 현황도로에 대한 합리적 법령적용을 통해 민원 해결방안 제시

건축 분야
37

건축관계자 변경시 첨부서류 인정 여부

어떤 문제가 있었나요?

등기부등본, 매매계약서, 공매낙찰관련 사실확인서가 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 '권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류' 에 해당될 수 있는지?

- 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 의하면, 건축관계자 변경 신고시에는 변경 전 건축주의 명의변경동의서 또는 권리관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하도록 되어 있으나, 민원인은 건축주의 명의변경동의서를 첨부하지 아니하고,
- ①건축주가 아닌 수탁자 OOO신탁과 민원인 간의 매매계약서, ②토지 및 미사용승인 건축물의 등기부등본, ③매도인인 OOO신탁이 작성한 공매낙찰 관련 사실확인서를 제출한 바, 제출한 서류가 '권리 관계의 변경사실을 증명할 수 있는 서류' 에 해당될 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

건축관계자변경 신청 개요

- 위　　치 : OO시 OO동 5xx-xx번지
- 대지면적 : 8xx㎡
- 연 면 적 : 1,xxx.xx㎡
- 층　　수 : 5층
- 용도지역 : 제1종일반주거지역
- 건축면적 : 3xx.xx㎡
- 건축용도 : 공동주택(다세대주택-16세대)
- 주차대수 : 14대

변동일	변동사유	소유자
201x.xx.	가처분 등기의 촉탁으로 인하여 등기(건축물)	건축주
201x.xx.	담보신탁	수탁자 OOO신탁주식회사
201x.xx.	OOO신탁주식회사가 의해 한국자산관리공사에 공매 요청 - 8차례 유찰	
201x.xx.	매매	민원인
201x.xx.	담보신탁	주식회사OO부동산신탁

관련법령

▶ 「건축법 시행규칙」 제11조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 등기부등본, 매매계약서, 공매낙찰관련 사실확인서를 제출하였을 경우 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 '권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류'에 해당될 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

등기부등본 만으로 「건축법 시행규칙」 제11조제1항제1호에 따른 '권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류'에 해당될 수 있음

- 대법원 판례(2010두2296)에 따르면, 건축허가는 대물적 성질을 갖는 것이어서 행정청으로서는 그 허가를 할 때에 건축주가 누구인가 등 인적 요소에 관하여는 형식적 심사만 하는 점, 건축허가는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 자유로이 양도할 수 있는 것이고, 그에 따라 건축허가의 효과는 허가대상 건축물에 대한 권리변동에 수반하여 이전되며 별도의 승인처분에 의하여 이전되는 것이 아니라고 판시하고 있고,
  - 법제처 법령해석(11-0359)에 따르면, 부동산등기부등본은 부동산에 대한 권리관계 및 현황이 등기부에 기재되어 있는 공적장부로서 등기함으로써 물권의 득실변경에 대한 효력이 생긴다고 할 것인 바,

- 부동산등기를 경료하였다면 해당 부동산등기부등본으로 권리변동에 대한 내용을 충분히 확인할 수 있다고 할 것이므로,
  - 부동산등기부등본은 「건축법 시행규칙」 제11조제1항에서의 "권리관계의 변경 사실을 증명할 수 있는 서류"에 해당한다고 볼 수 있을 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 착공신고 후 부동산등기부등본이 존재하는 경우 건축주 변경 신고 처리에 대한 판례 및 법령해석 사례 등에 대한 검토 의견으로 실소유 관계와 일치하는 건축주 명의변경 처리 가능

건축 분야
38

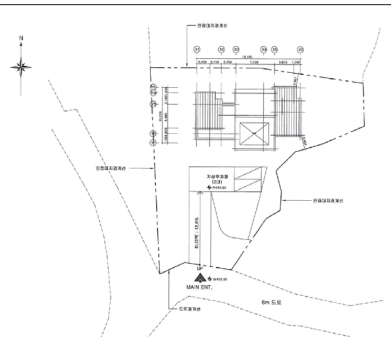
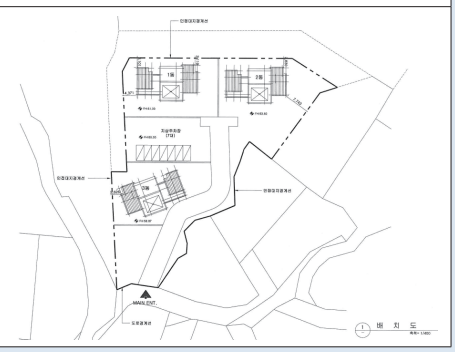
「건축법 시행령」 별표1 제1호 가목의 단독주택으로 볼 수 있는지 여부

어떤 문제가 있었나요?

하나의 대지에 계획된 단독주택 3개 동의 용도를 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 단독주택의 가목 “단독주택”으로 볼 수 있는지?

- 보전녹지지역에 당초 단독주택 1개 동을 건축하는 것으로 건축허가를 받은 이후, 일부 부지(2,xxx㎡)를 추가하여 단독주택 3개 동을 건축하는 것으로 건축허가사항 변경 신청을 한 사항과 관련하여,
- 하나의 대지에 계획된 단독주택 3개 동의 용도를 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 단독주택의 가목 “단독주택”으로 보아야 하는지, 아니면 다목 “다가구주택”으로 보아야 하는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

사업현황

구 분	당초 건축허가	건축허가사항 변경 신청
위 치	OO시 OO구 OO동 산1x-1번지	OO시 OO구 OO동 산1x-1, 산1x-6번지
용도지역	도시지역 / 보전녹지지역	
대지면적	9xx㎡	2,xxx㎡
규모/건축면적	지상2층 / 1xx.xx㎡	지상2층 / 5xx.xx㎡
연 면 적	2xx.xx㎡ (1개동 : 1층 1xx.xx㎡, 2층 9x.xx㎡)	7xx.xx㎡(3개동 : 1층 1xx.xx㎡, 2층 9x.xx㎡ 동일)
건폐율/용적률	1x.xx% / 2x.xx%	1x.xx% / 2x.xx%
용 도	단독주택	
신 청 일	2018.xx.xx. (허가일 : 2018.xx.xx.)	2018.xx.xx.
배 치 도		

관련법령

- 「건축법」 제2조, 같은 법 시행령 제3조의5
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제71조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 하나의 대지에 계획된 단독주택 3개 동의 용도를 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 단독주택의 가목 "단독주택"으로 보아야 하는지, 아니면 다목 "다가구주택"으로 보아야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

해당 대지 내에 있는 각각의 건축물이 구조나 형태, 사용목적 등을 고려할 때 「건축법 시행령」에 따른 "단독주택"에 해당되는 경우라면 단독주택이 여러 동이 있더라도 이를 "단독주택"으로 볼 수 있음

- 「건축법 시행령」 제3조의5 관련 [별표 1]에 용도별 건축물의 종류가 규정되어 있는데 제1호에서 단독주택의 종류를 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관으로 구분하면서
  - "단독주택"에 대해서는 별도 규정된 바가 없으나, "다가구주택"에 대해서는 '①주택으로 쓰는 층수가 3개 층 이하, ②1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하, ③19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말함) 이하가 거주'의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다고 규정되어 있고,
  - 국토교통부에서는 해당 대지 내에 있는 각각의 건축물이 구조나 형태, 사용목적 등을 고려할 때 「건축법 시행령」 제3조의5 [별표 1] 제1호 가목의 "단독주택"에 해당되는 경우라면 단독주택이 여러 동이 있더라도 이를 같은 호 같은 목의 "단독주택"으로 볼 수 있다고 판단하고 있음.

- 따라서, 하나의 대지에 계획된 단독주택 3개 동의 용도를 "단독주택"으로 볼 수 있는지는 관련 법령 및 건축물의 구조나 형태, 유권해석 결과 등에 따라 판단이 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 단독주택 해당 여부에 대해 관련 법령 및 유권해석 등을 통한 판단 기준 제시로 민원 해결 가능

복지 분야
39

OO자활센터 예비비 지원 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

OO자활센터를 통해 사회복지기금 융자금을 지원받은 자활기업이 손실을 남기고 파산하였는데 센터는 부담능력도 없고 금융기관에서 센터의 사업비를 압류하면 자활사업 추진도 불가능합니다. 사안이 급박하므로 센터에 예비비 지원이 가능한지요?

- 사회복지기금(자활지원사업)의 융자금을 OO자활센터를 통해 보증금으로 지원받은 자활기업이 경영 악화로 미지급 월세 등 손실액이 발생하였고 미지급할 경우 매월 손실액 추가 발생.
- 금융기관에서는 OO자활센터에 연체이자를 포함 반환요구 중이나 OO자활센터는 손실액을 부담할 능력이 없는 보조금 지급 기관으로서 사업비 압류시 자활사업이 추진 불가함에 따라 손실액 추가 발생 방지를 위해 행정청의 역할을 대행 수행하고 있는 OO자활센터에 예비비 지원 추진하고자 사전 컨설팅감사 의뢰

관련법령

- 「국민기초생활보장법」 제15조의3, 같은 법 시행규칙 제26조의2 내지 제26조의5
- 「지방자치법」 제129조
- 「지방재정법」 제43조, 같은 법 시행령 제48조, 제56조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● 「국민기초생활보장법」 제15조의3에 따라 지정된 OO자활센터의 손실액에 대하여 사업비 압류시 자활사업 추진 불가함에 따라 손실액 추가 발생 방지를 위해 예비비를 지원할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

관련 법령에 기본적으로 보조금은 예비비의 계상을 할 수 없도록 되어 있습니다. 그리고, OO자활센터는 보조금 지원 기관인 점 등을 고려할 때 센터의 손실액을 예비비로 지원하는 것은 예비비 지출 제한 사유에 해당하므로 바람직하지 않습니다.

● 「지방재정법 시행령」 제48조에 보조금(긴급재해대책을 위한 보조금은 제외)은 예비비 계상을 할 수 없고, 제56조에 예비비 지출 결정시 세출예산으로 배정하도록 되어 있으며,

– 행정안전부 질의회신 사례에서 예비비 제한 사유로 규정된 보조금은 세출예산 성질별 분류에 기재된 보조금 사업이라고 설명하고 있음.

● OO자활센터는 「국민기초생활보장법」 제15조의3에 따라 법인 등의 신청을 받아 지정하는, 행정청과는 다른 별도의 법인 또는 단체로서,

– OO자활센터의 예측할 수 없는 손실이 곧바로 예측할 수 없는 예산 외 지출이 발생한다고 보기 어려운 점, 운영비에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 보조하도록 되어 있는 보조금 지원 기관인 점, 관련 세출예산도 사회복지시설법정운영비보조 등 보조금 사업으로 편성하고 있는 점 등을 고려시,

– OO자활센터의 손실액에 대하여 예비비로 지원하는 것은 예비비의 지출제한 사유에 해당됨.

어떤 결과가 있었나요?

● 보조단체에 대한 예비비 지출 제한 사유 검토 의견을 통해 행정청의 회계 질서 확립

복지 분야
40

종교단체 자연장지 조성허가 적정 여부

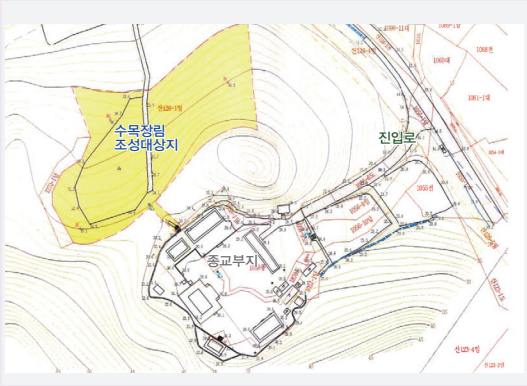
어떤 문제가 있었나요?

대장상 지목은 임야이나 실제 이용현황은 밭인 경우 해당 토지에 수목장림 조성허가가 가능한지?

- 종교단체의 수목장림 조성허가 신청과 관련하여 「장사 등에 관한 법률」 제2조 제14호에서 '수목장림'을 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 '산림에 조성하는 자연장지'로 정의하고 있는데,
- 조성지 일부에 지목상 임야이나 밭으로 이용되어 온 토지가 혼재되어 있는 경우 수목장림 조성허가가 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

종교단체 자연장지조성허가 신청현황

신청자	소재지	지목	공부면적	편입면적	형태	안치예정구수
OO사	OO동 산1xx-1	임야	1xx,xxx㎡	8,xxx㎡	수목장림	1,xxx구



관련법령

- 「장사 등에 관한 법률」 제2조, 제16조, 같은 법 시행령 제21조
- 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제2조, 같은 법 시행령 제2조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 지목상 임야이나 밭으로 이용되어 온 토지를 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에서 규정하고 있는 '산림'으로 보아 수목장림 조성 허가가 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

지목이 임야이나 수 십 년간 경작지로 활용되어 입목 · 죽이 없는 상태로 오랜 기간 방치된 토지는 「산림자원법」 제2조제1호에서 정하고 있는 '산림'으로 볼 수 없음

- 「장사 등에 관한 법률」 제2조제14호에서 "수목장림"을 「산림자원법」 제2조제1호에 따른 산림에 조성하는 자연장지를 말한다"고 정의하고 있음.
  - 따라서, 수목장림 조성을 위해선 해당 토지가 「산림자원법」에서 정하고 있는 '산림'의 요건을 충족하여야 함

- 이 신청 건의 경우 보전산지내 임야 1xx,xxx㎡ 중 8,xxx㎡를 수목장림으로 조성할 계획으로 기존 입목이 있는 토지와 밭으로 이용되어 온 토지가 혼재되어 있는데,
  - 이 건 토지는 수십년*간 경작지로 활용되어 입목 · 죽이 없는 상태로 오랜 기간 방치된 토지로서 집단적으로 자라고 있는 입목 · 죽과 그 토지를 산림으로 규정한 「산림자원법」 제2조제1호에서 정하고 있는 '산림'으로 볼 수 없음

  *항측사진에 의하면 1967년 이전부터 경작지로 이용

어떤 결과가 있었나요?

- 수목장림 조성 허가 관련 토지의 실제 이용실태를 고려한 '산림'의 명확한 해석과 적용을 통해 행정의 적법성 제고

복지 분야
41

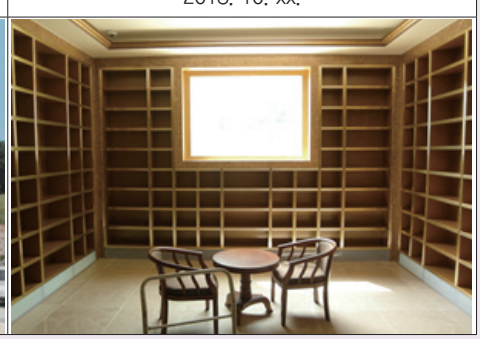
경매로 인한 봉안당 재설치 신고시 설치조건 해석

어떤 문제가 있었나요?

경락으로 봉안당 소유권을 확보한 종교단체가 새로운 봉안당 설치신고한 경우 진입로 토지사용승낙서의 재제출 없이 수리가 가능한지?

- 종교단체 A가 2016.x월 봉안당 설치 신고를 하여 운영하던 중 대법원 경매로 봉안당 건물 및 토지의 소유권이 상실되어 2018.xx.xx. 봉안당 건물과 토지의 소유권이 제3자에게 이전된 사항과 관련하여
- 경락으로 해당 봉안당 건물과 토지를 인수한 종교단체 B가 「장사법」 제15조 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 새로이 봉안당 설치 신고를 한 경우,
- 종교단체 A가 최초 봉안당 설치신고 시 진입로 소유자인 '갑'과 '을'의 토지사용승낙서(토지사용자를 특정하지 않거나, 영구적 사용이라 기재)를 제출한 사항을 인정하여 종교단체 B에게 토지사용승낙서 재제출 없이 봉안당 설치신고 수리가 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

신 고 현 황

구 분	최초 설치신고	재설치 신고
위 치	OO시 OO구 OO동 7x-7번지	
면 적	1,xxx㎡	1,xxx㎡
신고구수 (설치구수)	5xxx구 신고 (3,xxx구 설치, 1,xxx구 안치)	3,xxxx구 추가 신고
신 청 인	대한OOOOOOO사	(사)한국OO OOO OOOOO선원
신 고 일	2016. 6. xx.(수리 2016. 8. xx.)	2018. 10. xx.
현장사진		

관련법령

▶ 「장사 등에 관한 법률」 제15조, 같은 법 시행령 제18조, 같은 법 시행규칙 제7조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● 건물 및 토지 소유권을 상실한 종교단체 A가 봉안당 최초 설치신고 시 제출한 토지사용승낙서(토지사용자를 특정하지 않거나, 영구적 사용이라 기재)를 인정 하여 새로운 소유자(종교단체 B)의 토지사용승낙서 재제출 없이 봉안당 설치신고 수리가 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

봉안당을 "기존의 사원" 경내에 설치하는 경우라면 진입로 설치 기준의 단서에 해당하므로 봉안당 설치신고 수리는 가능함

● 「장사법」 제15조제1항에 따르면 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 아닌 자가 봉안시설을 설치 · 관리하려는 경우에는 사설봉안시설을 관할하는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 하고,

– 같은 법 같은 조 제5항에 따르면 사설봉안시설의 면적, 설치장소, 그 밖의 설치 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하도록 규정되어 있으며,

– 같은 법 시행령 제18조에 따르면 사설봉안시설의 면적, 설치장소 등 설치기준(별표 3)으로 "봉안당에는 폭 5미터 이상의 진입로와 주차장을 마련하여야 한다. 다만, 기존의 사원 경내에 설치하는 경우에는 그러하지 아니한다."고 규정되어 있음.

● 따라서, 봉안당을 '봉안당 설치 이전에 이미 설치 · 운영하고 있는 종교의 교당 전부를 포함하는 지역'인 "기존의 사원" 경내에 설치하는 경우라면 「장사법 시행령」 제18조 [별표 3] 설치기준 2–다–2)–라)의 단서조항에 해당하는 것으로 볼 수 있으므로 봉안당 설치신고 수리는 가능함.

어떤 결과가 있었나요?

● 봉안당 설치신고 수리 가능 여부에 대한 명확한 의견 제시로 봉안당 운영이 가능하여 연고자 등 다수 민원 해결

복지 분야
42

어린이집 지하층 유희실 사용 요구 관련

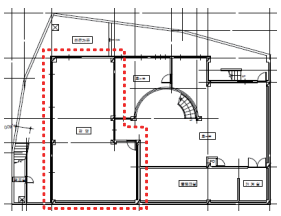
어떤 문제가 있었나요?

어린이집 건축물의 지하층에 대하여 지상에 노출된 비율이 50%에 해당하면 보육정책위원회 심의를 거쳐 보육실(유희실)로 사용이 가능한지?

- 어린이집 보육실은 4면의 50% 이상 80% 미만이 지상에 노출되고, 해당 층 주 출입구의 하단이 지표면에서 1미터 이내이며 보육정책위원회 심의를 거쳐 채광 · 안전 등 문제가 없는 것으로 확인된 층에 설치가 가능함에 따라 어린이집 대표는 대장상 지하층(강당)에 놀이공간(유희실) 확보를 위해 심의 상정 요청함.
- OO시에서는 '지상에 노출'의 적용은 '안전한 지상1층'을 의미하는 것으로 정면에서 진입하는 1층 지면 아래 부분에 선큰 설치를 위해 2면을 대기에 노출시킨 부분은 지상에 노출로 인정할 수 없다는 입장으로서 '지상에 노출'된 비율 산정에 대한 의견이 대립하여 사전 컨설팅감사 의뢰

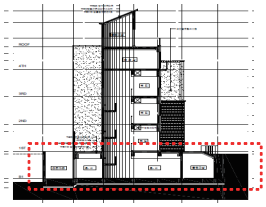
어린이집 현황

- 명칭(유형) : OO어린이집(민간)
- 건축물 현황 : 지하1/지상4층, 철근콘크리트구조, 대지 9xx㎡(자연녹지지역), 건축 면적 1xx.xx㎡,연면적 9xx.xx㎡(지하층 면적 2xx.xx㎡)

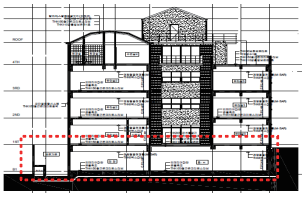


지하층 평면도

정면도



종단면도



횡단면도

관련법령

- 「영유아보육법」 제15조, 같은 법 시행규칙 제9조 [별표 1]
- 「건축법」 제2조, 같은 법 시행령 제119조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 건축물대장상 지하층에 어린이집 보육실을 설치하려는 경우 어린이집 설치기준의 '지상에 노출'된 비율의 산정 기준

어떤 해법을 제시했나요?

어린이집 보육실 설치 검토시 지상에 노출된 부분의 산정은 건축물의 외벽이 땅에 접하지 않으면서 실제 외기에 노출된 상태로 판단하여야 함

- OO시의 입장은 '지상에 노출'을 건축물의 형태 · 입면 등을 고려한 지면을 별도 정하고 그 아래 위치한 각 부분은 지상에 노출된 것으로 볼 수 없다는 기준을 제시하였으나,
  - 그럴 경우 실제 지상에 노출되지 않은 면이 포함될 우려가 있고 건축물 형태 별로 각각 지상에 노출 여부를 가려야 하므로 새로운 혼선과 다툼이 발생할 우려가 있어 타당하지 않음.

- 「영유아보육법 시행규칙」 제9조 [별표 1] 어린이집의 설치기준 3호가목가) 2(i)를 적용함에 있어서 '지상에 노출'된 부분의 산정은 별도로 정한 지면 기준이 아니라 건축물의 외벽이 땅에 접하지 않으면서 실제 외기에 노출된 상태로 판단하여야 할 것이며,
  - 보육실의 안전은 지상에 노출된 비율 등 요건을 충족하여 보육정책위원회 심의 대상이 되는 경우 해당 층의 채광 · 환기 등 영유아의 건강과 안전에 문제가 없는지에 대해 심의를 거쳐 적정 여부를 확인하여야 할 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 비록 지하층이라 하더라도 설치기준에서 정한 요건을 충족하면 행정절차 이행 가능하도록 하여 어린이집의 보육공간(유희실) 추가 확보 검토 가능

복지 분야
43

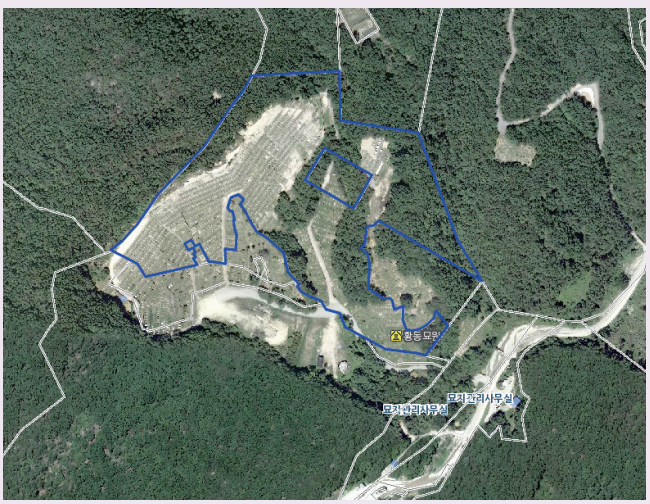
무허가 장사시설 관련 장사 등에 관한 법률 적용

어떤 문제가 있었나요?

무허가 불법 묘지 설치 행위에 고발 및 시설폐쇄 행정처분 후 해당 토지를 취득한 새로운 토지 소유자의 사용료 징수 등 행위에 대하여 「장사 등에 관한 법률」을 적용하여 행정처분 또는 처벌이 가능한지?

- 이전 소유자가 대규모 불법 묘지를 설치 분양하여 시에서 시설폐쇄 행정처분 및 고발 이후 묘지 설치 토지가 법원 경매 및 매매계약 등으로 새로운 소유자로 소유권이 이전됨.
- 새로운 소유자가 불법묘지 연고자들에게 사용료 부담 등을 요구하며 출입 제한 등의 행위를 함에 따라 상기 행위를 「장사법」 규정에 의하여 행정청에서 행정처분 또는 고발이 가능한지를 사전 컨설팅감사 의뢰

항공사진 및 현장사진



관련법령

▶ 「장사 등에 관한 법률」 제14조, 제24조, 제31조, 제39조, 제40조, 같은 법 시행령 제13조, 같은 법 시행규칙 제15조, 제21조, [별표 5]

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「장사법」 제31조 규정에 따라 시설폐쇄 행정처분된 불법묘지의 토지 소유자가 변경된 경우 행정처분의 효력이 새로운 소유자에게 승계되는지 여부
- 불법묘지 설치 행위에 대해 고발 및 시설폐쇄 행정처분된 묘지의 토지 소유자가 변경되어 새로운 소유자가 관리행위를 하는 경우에 「장사법」 제31조 및 제39조 규정에 의하여 새로운 행정처분 또는 처벌이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

무허가 장사시설에 대한 행정처분은 새로운 토지 소유자에게 승계된다고 보기는 어려우며, 분묘를 분양하거나 관리비 청구 등의 행위에 대해 그 실질을 새롭게 사설묘지를 설치한 것과 동일하게 보아서 위반 여지 여부 검토 가능함

- 사설묘지 설치허가시 가족관계증명서, 종중 · 문중 의사 증명 서류 등 인적인 요소를 고려하도록 되어 있으므로,
  - 불법묘지에 대한 시설폐쇄 등 행정처분도 대물적 성격만으로는 보기 어렵고 이전 소유자에 대한 행정처분도 새로운 토지 소유자에게 당연히 승계된다고 보기는 어려움.

- 「장사법」 제14조제3항에 가족묘지등을 설치 · 관리하려는 자는 허가를 받도록 되어 있고, 제31조 및 제38조에는 허가를 받지 않고 묘지를 '설치한 경우' 또는 '설치한 자'에 대하여 행정처분 등을 할 수 있도록 규정되어 있으므로,
  - 분묘를 분양하거나 관리비 청구 등의 행위는 「장사법」 제24조에 따라 사설묘지 설치허가를 받은 경우에 할 수 있으므로 새로운 토지 소유자가 설치허가를 받지 않고 동 행위를 하는 경우 그 실질을 새롭게 사설묘지 설치한 것과 동일한 것으로 보아서 상기 규정에 의한 위반 여지 여부를 검토할 수 있을 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 무허가 장사시설에서 새로운 토지 소유자의 관리행위에 대한 행정청의 처분 근거 제시 및 연고자 추가 피해 발생 방지

토지 분야
44

개간대상지 진입도로 소유권 일부변동에 따른 토지사용 동의 여부

어떤 문제가 있었나요?

개간사업 대상지 진입도로 부지의 토지사용 승낙에 있어서 소수 지분권자의 토지사용 동의가 필요한지?

- 개간사업 대상지 진입도로의 소유권 일부 변동에 따른 토지 사용권 확보(토지사용 동의서) 보완을 민원인에게 요구하였으나, 민원인은 민법 제265조에 따라 “과반수 이상의 지분을 보유한 지분권자가 사용에 동의한 토지는 공유물관리 행위에 해당되어 소수 지분권자의 새로운 동의가 필요 없으며, 이미 도시계획시설로 도로로 지정고시 되어 있어 지분권자에게 토지 사용 동의는 필요없다”고 주장하고 있는 상황임.
- 이에 OO시는 진출입 예정지의 토지소유권 지분권자의 동의가 필요없다는 주장은 받아들이기 어렵다는 입장으로 본 사업의 원활한 시행과 사후 분쟁 발생 우려를 해소하기 위하여 사전 컨설팅감사 신청

개간허가 신청 개요

- 위　치 : OO시 OO면 OO리 100-1(임)번지 외 2필지
- 목　적 : 개간허가[농지(전)조성]에 따른 토지사용 허가
- 진입도로 대상토지 : OO시 OO면 OO리 101번지(답), 면적 4xx㎡ (도시계획도로)
- 개간사업 신청토지 : 100-1번지 등 3필지 1x,xxx㎡

《추진현황》

– ’16.xx.xx : 개간 대상지 신청서 제출
– ’17.xx.xx : 개간 대상지 선정 통보
– ’18.xx.xx : 개간사업 시행계획승인(산지전용허가 의제) 산지전용허가 협의
– ’18.xx.xx : 보완통보(OO시 → 민원인)

· 개간 대상지 진입도로로 계획한 OO리 101번지(답) 소유지분이 ’18.x.xx. OOO신탁(주)로 변경(1xxx의 4xx)가 변경됨에 따라 토지 사용권 확보를 위한 사용동의서 제출 요구

관련법령

- 「민법」 제265조
- 「개간사업추진에 관한 규정」

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개간대상지 진입도로 부지의 기존 소유자의 토지사용 승낙을 받았으나, 지분 일부가 소유권이 변동된 경우 이에 대한 소수지분권자 토지사용 동의가 필요한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

진입도로 부지의 과반수 지분 공유자들로부터 토지사용에 대한 승낙을 받았다면, 다른 공유자들(소수 지분권자)의 별도 동의는 필요하지 않음

- 대법원 판례(2002.5.14. 선고 2002다9738 판결)를 보면,
  - 공유자 사이에 공유물을 사용 · 수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 할 것이고,
  - 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수 지분의 공유자로부터 사용 · 수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수 지분의 공유자는 그 점유자가 사용 · 수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다고 판시하고 있음.

- 따라서, 개간사업 시행인가 전이라고 하더라도 개간 대상지 진입도로 부지의 과반수 지분 공유자들로부터 토지사용에 대한 승낙을 받았다면, 다른 공유자들(소수 지분권자)로부터 별도 동의는 필요하지 않을 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 공유인 진입도로 부지의 사용승낙 동의에 대한 관련법령 및 유사사례 판례 등을 통한 판단으로 원활한 개간사업 추진 가능 및 민원 해결

토지 분야
45

개간사업준공인가 등의 증빙자료가 없는 개발제한구역 내 토지의 지목 변경 가능 여부

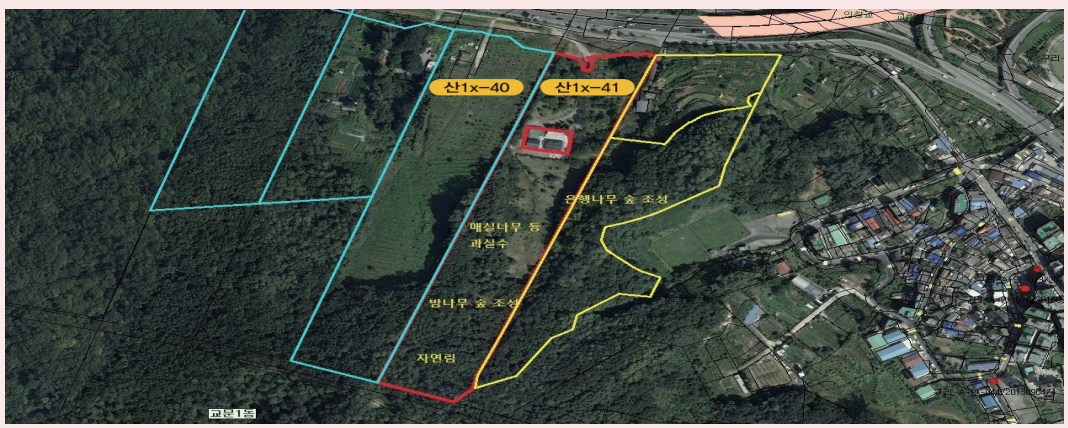
어떤 문제가 있었나요?

개간사업준공인가 등의 증빙자료가 없는 토지 중 자연림으로 형성되어 있는 부분의 지목 변경이 가능한지?

- 토지 지목변경 신청한 민원인 토지 중 현재 과수원 등으로 이용중인 부분은 토지이동 신청서에 첨부된 자료와 인접 토지의 소송 결과를 근거로 개간사업준공인가를 받은 것으로 보아 지목변경이 가능하나, 자연림으로 형성되어 있는 부분은 분할하여 기존 지목(임야)으로 관리되어야 한다는 OO시의 판단에 대하여,
- 민원인은 인접 토지의 소송 결과(인접 토지 전체면적의 지목변경 처분)를 근거로 해당 토지 전체면적에 대한 지목변경을 요구하고 있어 민원인 요구사항의 수용 가능 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

민원 개요

- 해당 토지(OO동 산1x-40번지)는 개발제한구역 내 위치한 토지로, 개발제한구역의 지정에 관한 관련 법령 시행 이전인 196x년경 구 「군사원호대상자정착대부법」 및 구 「개간촉진법」에 따라 해당 토지의 이전 소유자가 개간을 위한 농장구입대부 신청과 함께 개간허가를 받아 개간 후 준공인가를 득한 것으로 추정되며, 196x.x.x. 소유권이 국가에서 이전 소유자에게 이전되었고 그 후 197x.x.x. 현 소유자인 김OO에게 소유권이 이전되었음.
- 해당 토지에 대한 준공인가 문서 등을 찾을 수 없는 상태이며, 「군사원호대상자정착 대부법」에 따라 개간을 위한 국유지를 대부한 사실을 확인할 수 있는 자료(대부대장의 일부분)를 통해 그 국유지를 대부자에게 소유권 이전한 사실을 유추할 수 있는 상태이나 위치, 면적 등을 알 수 있는 자료는 없음
- 현재 토지소유자인 김OO은 인접 토지인 OO동 산1x-41번지의 "지목변경반려처분 취소의 소" 판결 결과와 현재 이용현황 등을 근거로 해당 토지의 토지이동(지목변경, 임야→과수원) 신청을 하였음.



관련법령

- 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제81조, 같은 법 시행령 제5조, 제59조, 제67조, 같은 법 시행규칙 제84조
- 舊 「군사원호대상자정책대부법(1965.10.21. 법률 제1712호로 개정되기 전의 것)」 제18조
- 舊 「군사원호대상자정책대부법 시행령(1965.3.15. 대통령령 제2078호로 개정되기 전의 것)」 제9조
- 舊 「개간촉진법(1967.1.16. 법률 제1872호로 폐지되기 전의 것)」 제12조, 제17조
- 「산지관리법 시행령」 제2조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 해당 토지 중 자연림으로 형성되어 있는 부분까지 지목 변경(임야→과수원) 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

자연림이 형성되어 산지 용도로 사용되고 있는 부분은 관계 법령의 적법한 절차에 따라 토지 이용현황이 변경되어 과수원 용도로 사용되고 있다는 것을 증명하지 못한다면 지목변경(임야→과수원)이 불가함.

- 해당 토지 전체의 지목변경 가능 여부에 대한 소송을 통한 판단은 별론으로 하고,
- 「산지관리법 시행령」 제2조제6호에 다르면, 산지에서 제외되는 토지란 "지목이 임야인 토지 중 산지전용신고를 한 후 복구의무를 면제받거나, 복구준공검사를 받아 산지 외의 용지로 사용되고 있는 토지"라고 정의 되어 있고, 「공간정보관리법 시행령」 제67조제1항에 따라 토지 자체의 물리적인 변경행위 뿐만 아니라 관계 법령이 허용하는 바에 따라 토지 이용현황이 변경된 경우에 지목변경이 가능하다 할 것이므로,
  - 해당 토지 중 현재 자연림이 형성되어 산지 용도로 사용되고 있는 부분은 관계 법령의 적법한 절차에 따라 토지 이용현황이 변경되어 과수원 용도로 사용되고 있다는 것을 증명하지 못한다면 지목변경(임야→과수원)이 불가하다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

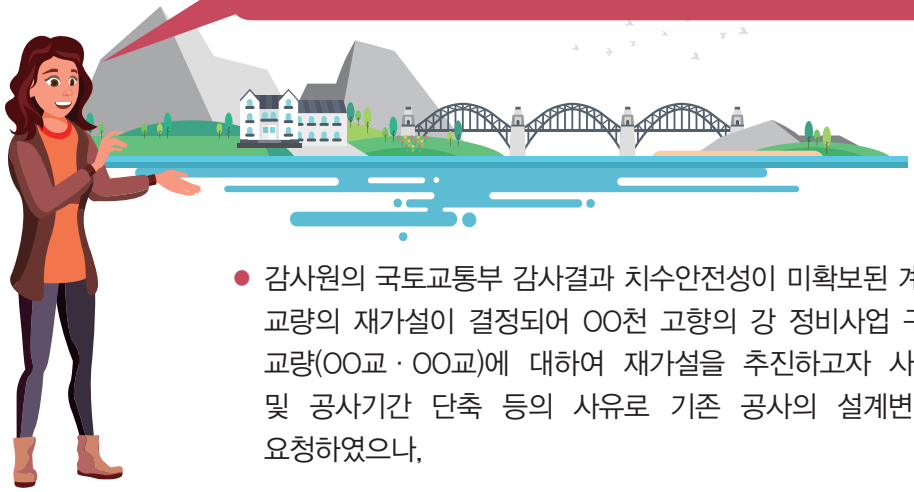
- 토지 지목 변경 관계 법령의 합리적 해석과 적용으로 행정의 적법성 및 타당성 제고

토지 분야
46

감사결과 후속조치를 위한 하천 정비사업 변경계약

어떤 문제가 있었나요?

하천 정비사업 중에 감사결과 후속조치로 교량 재가설을 추진하여야 하는데 금액이 과도하여 별도로 발주해야 한다는 의견이 있습니다. 설계변경에 의한 변경계약이 가능할까요?



- 감사원의 국토교통부 감사결과 치수안전성이 미확보된 계획홍수위보다 낮은 교량의 재가설이 결정되어 OO천 고향의 강 정비사업 구간 내 위치한 2개 교량(OO교 · OO교)에 대하여 재가설을 추진하고자 사업부서는 예산절감 및 공사기간 단축 등의 사유로 기존 공사의 설계변경으로 변경계약을 요청하였으나,
- 계약부서에서는 당해 사업 건이 과도한 설계변경에 해당하므로 신규입찰로 발주를 해야 하는 것으로 판단하고 있지만 현행 「지방계약법」 및 예규에 명확한 규정이 없어 변경계약 가능여부에 대하여 사전 컨설팅 감사 신청.

OO천 고향의 강 정비사업 개요

- 위　치 : OO군 OO읍 OO리 ~ OO면 OO리 일원
- 사 업 량 : 하천정비 L=9.xkm(제방 0.6km,호안 5.xxkm 등)
- 공 사 비 : 1x,xxx,xxx천원(도급 1x,xxx,xxx, 관급 4,xxx,xxx, 기타 1,xxx)
- 공사기간 : '13.xx.xx. ~ '18.xx.xx.
- 공 정 률 : 전체 9x%
- 계약업체 : OO건설(주)외 1개사

관련법령

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조, 같은 법 시행령 제74조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 제13장 제6절

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 감사결과 후속조치를 위한 하천 정비사업의 변경계약 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

지방계약 관련 법령과 현장 여건 및 추진 경위, 사업 내용 등을 고려해 보면 설계변경에 따른 계약금액의 조정이 가능합니다.

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조 및 같은 법 시행령 제74조에 따르면 공사계약을 체결한 후 설계변경으로 인하여 공사량의 증감이 발생하였을 때에는 해당 계약금액을 조정하도록 되어 있고,
  - 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 제13장 공사계약 일반조건 제6절 공사설계의 변경 1. 설계변경에 따르면 발주기관이 설계서를 변경할 필요가 있다고 인정할 경우에는 설계변경을 하도록 되어 있음.

- 이에 본 건의 설계변경에 따른 계약금액의 조정(변경계약) 가능 여부에 대해 검토한 바,
  - ①해당 교량이 OO천 고향의 강 정비사업 구간 범위 내에 위치하고 있는 점, ②기존 사업과 교량 재가설 사업의 공정 연속성 및 공사간섭에 대한 부분, ③사후 하자보수에 대한 책임구분, ④국토교통부의 감사원 감사결과 후속조치를 위한 치수안정성 확보방안에 따라 교량 재가설을 추진하게 된 점, ⑤국비확보에 따른 예산절감 등을 고려해 볼 때 관련법령에 따라 설계변경에 따른 계약금액의 조정이 가능하다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 감사결과 후속 조치를 위한 하천 정비사업의 변경계약이 가능하여 예산절감, 공사기간 단축, 하자보수 책임구분 등 행정 효율성 확보

토지 분야
47

공익사업 완료 후 편입토지의 환매가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

하천공사에 편입되었으나 공사 준공 이후 하천구역 밖이며 대지인 상태의 행정재산으로서 사용계획이 없고 행정목적을 상실한 토지가 환매대상 토지에 해당하는지?

- OOO천 OO제 개선복구사업에 편입(농로 및 법면)된 토지는 하천구역 밖이며, 현재 대지인 상태로 관련부서 협의결과 행정재산으로 사용계획이 없고 현재 행정목적이 상실한 토지로 용도폐지를 하고자 하나,
- 이 토지의 환매 가능 여부에 대한 검토가 선행되어야 한다는 이견이 있어 합리적인 처리방안을 마련하고자 사전컨설팅 감사 신청.

OOO천 OO제 개선복구사업

- 위치 : OO시 OOO읍 OO리 ~ OO리 일원
- 사업량 : 축제공 L=2.xxxkm., 호안공 L=3.xxkm, 교량 1개소(L=34m, B=5m) 등
- 총사업비 9,xxx백만원(공사비 : 6,xxx, 보상비 : 2,xxx 기타 : 1xx)
- 사업시행자 : OO시장 (「하천법」제30조에 따른 비관리청 하천공사)
- 사업기간 : 2011. x. ~ 2011. xx.

※ 이 건 토지는 2011년 사업당시 「하천법」에 따른 하천구역에 포함되지 아니하였으나 사업의 필요로 사업구역에는 편입되었으며, 그 이후에도 하천구역으로 포함된 바가 없음.

관련법령

▶ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 당초 계획된 공익사업에 포함되었으나 완료 이후에 구역 외에 위치하는 토지가 「토지보상법」 제91조제1항에 따라 환매 대상이 되는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

공익사업 준공 후 취득한 토지를 사업 목적에 사용할 공익상 필요가 없을 때는 환매가 가능함.

- 공익사업 준공 이후라도 취득한 토지를 사업 목적에 사용할 공익상의 필요가 소멸하였을 때, 즉 「토지보상법」 제91조제1항의 '그 밖의 사유로 취득한 토지가 필요없게 된 경우'에는 환매가 가능한 것으로 판단됨.
- 그렇다면, 이 건 토지에 대한 환매 대상 여부 판단을 위해서는 「토지보상법」 제91조제1항의 '그 밖의 사유로 취득한 토지가 필요없게 된 경우'에 해당하는지에 대한 판단이 필요한데, 해당 토지가 필요없게 되었는지에 대하여는 사업시행자인 OO시장이 관계법령, 사업현황 및 해당 토지현황 등을 검토하여 판단할 사항이나,
  - ①이 건 토지에 대한 용도폐지 신청과 관련 OO시장이 이 건 토지는 하천구역 밖이며 현재 대지인 상태로 관련 부서 협의결과 행정재산으로 사용계획이 없고 현재 행정목적을 상실한 토지로 용도폐지코자 신청하는 사항이라고 협의 공문을 제출한 점, ②공사 완료 이후 현재까지 하천구역에 포함되지 아니한 점, ③현재 대지인 상태로 당초 편입목적으로 이용되고 있지 아니한 점, ④201x.x.월 민원인이 제출한 이 건 토지상 농지목적 공유수면 점 · 사용 허가신청에 대해, OOO읍장은 하천 관련 시설로 필요하였다면 원상회복 조치 또는 허가를 거부할 수도 있었으나 무단사용에 대해 변상금 부과 후 허가한 점 등은 이 건 토지가 필요없게 된 경우로 볼 만한 사정으로 인정할 수 있으므로,
- 위에서 살펴본 점들을 종합하면 이 건 토지는 「토지보상법」 제91조제1항에 따라 환매가 가능할 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 공익사업 시행 이후 사업구역에 포함되지 않은 행정재산에 대한 처리방향 제시로 효율적인 재산관리 및 민원 해소

환경 분야
48

대기배출시설[고형연료제품(SRF) 사용시설] 설치허가 신청 건

어떤 문제가 있었나요?

고형연료제품(SRF) 사용시설을 설치허가할 경우 집단민원으로 어려움이 예상되는데 설치허가 이전에 인근 주민 의견수렴이 필요 하다고 판단됩니다. 의견수렴 절차를 이행할 수 있는지요?

- 인근 고형연료제품 사용시설 설치허가에 대하여 지역주민 및 환경단체 등의 다수 민원이 발생하여 사후 조치로 장기간 어려움을 겪음에 따라,
- 다른 신청인의 설치허가 신청 내용은 관련 법에 저촉되지 않아 설치를 제한할 수 있는 근거는 없으나 해당 시로 하여금 지역주민 등을 대상으로 의견수렴 절차를 이행할 수 있는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

신청 내역

- 소 재 지 : ㅁㅁ시 △△구 ◇◇로 ××(○○공단내)
- 배출시설 : 고형연료제품(SRF) 사용시설[보일러, ××,833kg/hr(×××톤/일) 1기]
- 방지시설 : 1차 ~ 7차(산화 · 환원에 의한 시설, 여과집진시설, 습식세정시설 등)
- 설치사유 : 공정 특성상 종이를 건조하는데 필요한 스팀 공급을 사업장내 소각시설과 외부 열병합발전소를 통해 공급받고 있으나, 자가처리 소각로는 신 · 증설이 제한되어 있어 스팀 자급율이 동종 경쟁사 대비 부족하여 경쟁력이 취약하고, 포장재 수요증가에 따라 생산설비 노후대체 및 추가증설이 필요하며 고형연료 보일러 신설만이 해결방법임.(연간 약××억원 절감)

관련법령

- 「대기환경보전법」 제23조, 같은 법 시행령 제12조
- 「대기오염물질 배출시설 인 · 허가업무 가이드라인」
- 「행정절차법」 제22조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 관련 법에 저촉되지 않음에도 민원 등을 감안하여 대기배출시설 설치 허가 이전에 주민 의견수렴 절차 이행이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

행정절차법 및 업무 가이드라인에 근거하여 필요에 따라 주민 의견수렴 절차 이행은 가능할 것입니다. 하지만, 의견수렴 절차 이행은 새로운 규제가 될 수 있는 점과 해당 시와 협의 여부 등 제반 여건을 종합적으로 검토하여 추진하여야 할 것입니다.

- 「행정절차법」 제22조에 해당 처분의 영향이 광범위하여 널리 의견을 수렴할 필요가 있다고 행정청이 인정하는 경우에는 공청회의 방법으로 의견청취를 할 수 있도록 되어 있고,
- 「대기오염물질 배출시설 인 · 허가업무 가이드라인」에서도 설치허가 검토시 필요한 경우 주민의견을 청취할 수 있도록 되어 있으므로 필요하다고 인정하는 경우에는 주민 의견수렴 절차 이행 가능함.
- 다만, 그럴 경우 허가 관련 법령에서 정하지 않은 절차 추진은 기업에서는 새로운 규제로 느낄 수 있는 점, 해당 시를 통해서 의견 수렴시 협의 여부, 허가 여부 처분 이전 사용 제한 고체연료로 지정 고시가 될 경우 그에 대한 대응 방안 등 제반 여건을 종합 검토하여 추진 필요.

어떤 결과가 있었나요?

- 허가 관련 주민 의견수렴 절차를 통해 행정의 신뢰성 제고 및 제반 여건을 고려한 신중한 행정절차 추진 가능

환경 분야
49

특정대기유해물질 검출 측정 위치

어떤 문제가 있었나요?

특정대기유해물질 발생 여부 판단을 위한 측정을 방지시설 거치기 전에 해야 하는지 아니면 후에 해야 하는지?

- 대기환경보전법령에 따르면 설치허가 대상 특정대기유해물질 배출시설의 적용 기준은 방지시설을 거치기 전에 적용기준 농도이나, 국토교통부에서 '불가피하게 공정특성 및 현장여건상 전단 측정이 어려울 경우, 방지시설 후단 측정농도로 판단할 수 있다'고 질의회신을 함에 따라,
- 아스팔트 플랜트 제작업체의 현장실사 의견 및 대기오염공정시험기준, 측정기관 의견, 국토교통부 의견 등을 근거로 방지시설 후단에서 측정하여야 하는지 아니면 근거가 불충분하므로 방지시설 전단에서 측정하여야 하는지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

특정대기유해물질 검출에 따른 폐쇄명령 대상 사업장 현황

- 위　치 : OO시 OO구 OO읍 OO대로 2xxx-1
- 대기배출시설 신고 내역
  - 199x.xx.xx. : 최초신고(레미콘 혼합시설)
    - (배출시설) 저장시설(5xx㎥×1), 혼합시설(3.x㎥×1)
    - (방지시설) 여과집진시설(1x㎥/분×1, 5x㎥/분×1)
  - 200x.xx.xx. : 설치신고(증설, 아스콘 제조시설) - 4종 사업장(현재 3종 사업장)
    - (배출시설) 건조시설(3x.x㎥×1), 선별시설(2x.x㎥×1), 혼합시설(1.x㎥×1), 저장시설(5x㎥×2)
    - (방지시설) 원심력집진시설(5xx㎥×2), 여과집진시설(1,xxx㎥/분×1), 여과집진시설(2x㎥/분×2)

관련법령

- 「대기환경보전법」 제23조, 제25조, 제38조, 제85조, 같은 법 시행령 제11조, 제13조, 같은 법 시행규칙 제24조의2, 제27조, 제40조, 제134조
- 「환경분야 시험 · 검사 등에 관한 법률」 제6조
- 「대기오염공정시험기준」 ES 01111

문제의 핵심은 무엇인가요?

- '특정대기유해물질이 기준 이상으로 발생되는 배출시설'에 해당하는지를 판단하기 위한 측정을 방지시설을 거치기 前과 後 중 어디에서 해야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

특정대기유해물질 배출량 측정 시 공정특성 및 현장여건상 전단 측정이 어렵다고 판단될 경우에는 방지시설 후단에서 측정하여 판단 가능

- 「대기환경보전법 시행령」 제13조 [별표 1의3]에 따르면 "대기오염물질발생량"이란 방지시설 통과하기 전의 먼지, 황산화물 및 질소산화물 발생량을 환경부령으로 정하는 방법에 따라 산정한 양을 말한다고 되어 있고,
  - 같은 법 제23조 및 같은 법 시행령 제11조에 따르면 배출시설에서 배출되는 대기오염물질을 기준으로 설치허가 · 변경허가를 받거나 신고 · 변경신고를 하도록 규정되어 있으므로 특정대기유해물질 검출 측정은 방지시설을 거치기 전에 해야 할 것으로 볼 수 있으나,
  - 「대기오염공정시험기준」의 '배출가스 중 가스상물질 시료채취방법'에 이 시험 기준은 굴뚝을 통하여 대기 중으로 배출되는 가스상물질을 분석하기 위한 시료의 채취방법에 대하여 규정한다고 되어 있을 뿐 방지시설 전단 측정에 대한 시험기준은 없고, 환경부에서도 불가피성이 인정된다면 방지시설 후단의 측정농도로 판단할 수 있다고 보고 있음

- 따라서, 특정대기유해물질이 나오지 않는 것으로 예측되어 허가(신고수리) 받아 설치 · 가동하는 배출시설에서 원료(연료) 및 공정 등의 변경 없는 경우로서 기 운영중인 시설의 '특정대기유해물질 배출량' 측정 위치는 방지시설 전단에서 측정하여 판단해야 하나,
  - 공정특성 및 현장여건상 전단 측정이 어렵다면 방지시설 후단에서 측정하여 판단할 수 있음

어떤 결과가 있었나요?

- 특정대기유해물질 배출량 측정 위치에 대한 관련 법령 및 유권해석을 통한 명확한 의견 제시로 기업민원 해결

환경 분야
50

공공폐수처리시설 연계처리 관련 설치 부담금 부과

어떤 문제가 있었나요?

산업단지내 공공폐수처리시설의 시설설치비를 당초 입주업체 토지 분양가에 포함하는 것으로 승인 · 준공 및 가동 운영 중에 인근 사업지구의 오폐수 연계처리를 위해 처리구역이 증가됨에 따라 추가 편입지의 원인자가 기설치 비용의 일부를 부담하여야 하는지?

- OO산단폐수처리시설은 당초 한강유역환경청에서 시설설치비를 입주업체 토지 분양가에 포함하는 것으로 기본계획 및 비용부담계획 승인 후 준공 및 가동 개시하였으며, 산단 인근에 OOO랜드 사업 추진에 따라 사업지구내 발생 오 · 폐수를 가동중인 OO산단폐수처리시설에 연계처리하기로 하고 처리구역 증가 등의 내용으로 기본계획 변경승인을 득함.
- OO시에서는「물환경보전법」제48조의2에 따라 설치부담금 부과대상으로 판단하고 기존 공공폐수처리시설 시설설치비(총공사비)를 기준으로 전체 부하량 대비 OOO랜드의 배출 부하량 비율에 따른 비용으로 산정하여 통보함에 따라 설치부담금 부과 등에 대해 사업자와 이견이 발생하여 사전 컨설팅감사 신청.

시설 현황

- 시설명 : OO일반산업단지 공공폐수처리시설
- 위 치 : OO시 OO면 OO공단로1길 xxx
- 규 모 : 설치면적 6,xxx㎡, 연면적 1,xxx㎡, 시설용량 2,xxx㎥/일
- 사업시행자/현소유자(운영자) : ㈜OO/OO시장
- 처리구역 : 9xx,xxx㎡(2005년) → 8,xxx,xxx㎡(2014년 변경)
- 원인자 : 산단내 유입처리업체(2005년) → 좌동 및 OOO랜드(2014년)

관련법령

- 「물환경보전법」 제48조, 제48조의2, 같은 법 시행령 제62조
- 「공공폐수처리시설 설치 및 운영관리지침」 7. 공공폐수처리시설 설치비용부담계획의 수립

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 산업단지내 공공폐수처리시설의 설치 비용을 원인자 부담으로 준공 및 무상귀속, 가동 운영 중에 처리구역 추가 편입에 따른 편입지의 원인자(사업자)가 당초부터 설치 운영중인 공공폐수처리시설의 기설치 비용 일부를 부담하여야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

해당 공공폐수처리시설의 설치와 관련 시에서 추가적인 부담한 비용이 있었는지, 기설치 비용을 초과 징수할 경우 반환 여부 등 대책, 증설 계획 등을 종합적으로 검토하여 부과 여부를 판단하여야 함

- 「물환경보전법」 제48조의2제1항에 따라 시행자는 그 시설의 설치에 드는 비용의 전부 또는 일부를 충당하기 위해 원인자로부터 설치부담금을 부과·징수할 수 있다고 되어 있고,
  - OOO랜드 사업의 사업자는 원인자에 해당되고 연계처리에 따른 변경고시에 OOO랜드 연계관로 및 유량계 설치는 전액 원인자 부담으로 한다고 되어 있으며,
  - 같은 법 제48조의2제2항에서는 설치부담금의 총액은 시행자가 해당 시설의 설치와 관련하여 지출 금액을 초과할 수 없도록 규정되어 있으므로,

- 시에서 OO산단공공폐수처리시설의 설치와 관련 추가적으로 지출한 금액이 있었는지, 연계처리에 따른 원인자 부담 외의 추가적인 설비보완 비용이 발생하는지, 초과 징수할 경우 반환 가능 여부 등 대책, 가동율을 고려한 향후 증설 필요성과 그에 따른 비용 부담 계획 등을 종합적으로 검토하여 기설치 비용에 대한 설치부담금 부과 여부를 판단하여야 할 것임.

어떤 결과가 있었나요?

- 기존 공공폐수처리시설의 처리구역 추가에 따른 설치부담금 부과 가능 여부 등 검토 기준 제시하여 사업자 부담 경감 및 불필요한 분쟁 방지

행정 분야
51

부동산 등기신청 해태 관련 과태료 처분 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

아파트 분양 잔금을 납부하였는데도 시행사에서 중도금 대출을 상환하지 않았다며 소유권이전 서류를 주지 않았고, 중도급 대출을 상환해서야 서류를 받아서 즉시 소유권을 이전했는데 등기신청 해태 과태료를 부과하여야 합니까?

- 아파트 분양 계약 후 시행사 보증을 통해 중도금 대출을 받았고 그 대출을 상환하지 않은 상태에서 잔금을 납부하여 시행사에서는 공급계약서를 이유로 소유권 이전 관련 서류를 미제공하였고, 60일 이상 경과한 이후에야 수분양자가 해당 부동산을 임차하고 그 보증금으로 중도금 대출 상환함에 따라 관련 서류를 제공받아 소유권 이전 등기 신청함.
- 관련 법에 '반대급부의 이행이 완료된 날'로부터 60일 이내에 소유권 이전등기를 신청하도록 되어 있는데, 그 날을 잔급지급일 또는 중도금 대출 상환하여 실제로 관련 서류를 제공받은 날로 보아야 하는지와 이 경우가 등기를 하지 못한 정당한 사유에 해당하여 신청기간에서 제외할 수 있는지 등 과태료 부과 가능 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

관련법령

- 「부동산등기 특별조치법」 제2조, 제11조
- 「부동산등기특별조치법에의한과태료부과 · 징수규칙」 제2조
- 「민법」 제536조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 아파트 분양 계약 후 시행사의 보증으로 중도금을 대출받아 납부하고 잔금 납부 이후 중도금 대출을 상환(또는 담보대출 전환)을 한 경우, 공급계약서의 특약을 감안한 '반대급부의 이행이 완료된 날'의 시기에 대한 판단과 그에 따른 등기신청 해태의 상당한 사유인지를 고려한 과태료 부과 처분 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

중도금 대출 상환 의무와 소유권 이전 등기 이행 의무의 구체적인 사실관계를 확정하여 판단하여야 되지만, 이 사안과 관련하여 법령과 규칙의 제반 내용을 감안할 때 과태료 부과는 타당하지 않습니다.

- '계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에 반대급부의 이행이 완료된 날'의 해석은 계약당사자간 부담하는 채무에 대한 대가적 약정을 할 수 있고 그런 특약이 있다면 잔금 지급 뿐 아니라 특약상 의무를 이행한 날로 보는 것이 바람직함.
  - 따라서, 중도금 대출 상환 의무와 소유권 이전 등기 이행의 의무가 서로 대가적인 의미가 있는 약정인지는 市에서 계약서 등의 '입주'와 '소유권이전 등기 서류 제공'에 대한 구체적 사실관계를 확정 · 판단하여야 함.

- 그러나, 이 사안의 중도금 대출 상환 의무와 소유권이전등기 이행 의무가 동시이행 관계라면 중도금 대출 상환일을 '반대급부의 이행이 완료된 날'로 보는 것이 타당하고.
  - 동시이행관계가 아니라면 등기권리자가 잔금 지급하여 채무를 모두 이행 하였음에도 시행자가 소유권 이전 등기 필요 서류를 교부하지 않은 것이므로 잔금납부일로부터 서류 제공받은 날까지의 기간은 '등기의무자가 정당한 사유없이 등기신청에 필요한 서면을 교부하지 아니한 경우'에 해당한 것으로 보아 등기신청기간에서 제외하는 것이 타당함.

어떤 결과가 있었나요?

- 부동산 등기 신청 해태의 특수한 경우에 대한 행정기관의 부당한 과태료 부과 처분을 사전에 방지하여 민원 해결

행정 분야
52

협약서에 의한 수익금 소급 부과의 적정성 여부

어떤 문제가 있었나요?

협약으로 청사내 즉석사진 자동발급기를 설치하여 수익금의 일부를 납부 받았는데 공유재산 사용수익허가로 변경하여 사용료로 전환 하고 수익금 납부는 받지 않았습니다. 협약상의 수익금을 소급하여 부과할 수 있을까요?

- 2011년12월 OO시는 민원인과 협약으로 여권용 「즉석사진 자동발급기」를 청사 내에 설치하면서 월수익금의 25%를 민원인으로부터 납부받았으나,
- 2013년12월 OO시의 요구로 민원인은 공유재산 사용수익허가를 득하면서 사용료 납부로 전환하였고 수익금 납부는 하지 않았는 바, 이에 OO시는 협약상 수익금을 소급하여 부과(공유재산사용료 공제)하는 것이 적정한지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청.

소급 부과 개요

- 부과금액 : 금2,xxx,xxx원
- 부과일자 : 20xx. xx. xx.
- 부과내용 : 여권용 「즉석사진 자동발급기」수입금 정산 미이행분 소급 부과

계 (①–②)	예상수익금① (20xx.xx.~20xx.xx.)	공제금② (공유재산사용수익허가 사용료) (20xx.xx.~20xx.xx.)
2,xxx,xxx원	4,xxx,xxx원	1,xxx,xxx원

관련법령

- 「공유재산 및 물품관리법」 제20조, 제22조, 같은 법 시행령 제13조, 제14조
- 「OO시 공유재산 관리 조례」 제23조, 제28조

문제의 핵심은 무엇인가요?

● 시가 공유재산을 『여권용 즉석사진 자동발급기』 운영 협약을 통해 수익금으로 납부 받았으나 중간에 사용수익허가로 전환하여 사용료를 납부받은 경우에 수익금과 사용료의 차액을 소급하여 부과할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

기존 체결한 협약은 내용 등을 고려해 보면 공유재산 사용수익허가로 볼 수 있으므로 새로이 공유재산 사용수익허가를 한 이후에는 기존 협약의 효력은 소멸된다고 보는 것이 타당하므로 수익금의 소급부과는 타당하지 않습니다.

● 기존에 체결한 운영 협약의 효력과 관련하여,

– ①행정청 착오에 의해 행정재산을 협약의 방법으로 사용하게 한 점, ②협약서 제7조(행위제한), 제8조(사용인의만족제고), 제9조(협약해지), 제10조(배상책임), 제12조(분쟁조정)의 경우 행정청에 일방적으로 유리하게 규정 되어있고, ③제7조, 제9조, 제10조의 경우는 사용수익허가상의 일반적인 허가조건과 같거나 유사하게 규정되어 있는 점, ④업체 선정시 공유재산법령상의 일반입찰 방식을 적용한 점 등을 고려할 때,

– 위 협약의 실질은 행정청이 우월한 지위에서 행한 사용수익허가 처분으로 볼 수 있음

● 이후 OO시의 요청에 따라 새롭게 사용 · 수익허가를 하고 이에 따른 사용료를 징수하였는 바, 이에 기존 협약의 효력이 실효되는지 여부와 관련하여,

– ①기존 협약의 실질은 사용 · 수익허가로 볼 수 있으므로 새로운 사용 · 수익허가처분은 기존 협약(행정처분) 내용을 변경하는 처분에 해당하므로 기존 협약은 실효된다고 보는 것이 타당한 점, ②민원인이 이 건 협약 이후 별도로 사용수익허가를 받고 사용료를 납부하기로 하면서 이 건 협약을 그대로 두기로 할 의사였다고 보기도 어려운 점 등을 고려해 볼 때,

– 공유재산 사용수익허가를 한 이후에는 기존 협약의 효력은 소멸하게 된다고 보는 것이 적절하며, 이에 행정청이 수익금 소급부과하는 것은 타당하지 않음

어떤 결과가 있었나요?

● 공유재산 사용수익허가 관련 협약서 성격에 대한 해석으로 법적 근거없는 수익금의 오부과 방지 및 민원 해결

2018 사전 컨설팅감사 사례집

발 행 일 2019년 7월

발 행 인 경기도지사 **이재명**

편 집 인 감사관 **최인수**

총 괄 감 수 감사총괄담당관 **김종구**

분야별감수 사전컨설팅감사팀장 **임용덕**
개발, 회계, 건축, 복지, 환경, 토지, 행정 분야
강병선 사무관, **강신광** 주무관, **허성춘** 주무관, **박종민** 주무관,
안혜림 주무관, **여태환** 주무관, **김병렬** 주무관

편집 · 인쇄 디자인공감

※ 이 책자의 전문(全文)은 사전 컨설팅감사 홈페이지(http://www.gg.go.kr/gg_thanks)에 게재되어 있습니다.
※ 문의 : 경기도 감사총괄담당관 사전컨설팅감사팀(☎ 031-8008-2081~2, 2072~3)