

발간등록번호

71-6410000-000617-01

새로운 경기

2017 사전컨설팅감사 사례집



Global Inspiration
세계 속의 경기도

발 간 사

2014년 경기도가 전국 최초로 도입한 새로운 형태의 감사방식인 '사전 컨설팅감사'는 행정안전부의 제도화를 거쳐 2016년부터 전국으로 확산되며 공무원의 적극행정 문화 정착에 많은 기여를 해왔습니다.

사전 컨설팅감사는 사전에 업무의 적법성과 타당성을 검토하여 컨설팅 하는 제도입니다. 근거 법령이 명확하지 않아 해석과 적용에 어려움이 있거나 법령과 현실 간 괴리가 있는 사무에 대하여 사전 컨설팅을 통해 해법을 제시함으로써 사후 감사부담을 덜어주고, 적극적으로 도민의 불편과 규제개혁에 나설 수 있도록 하였습니다.

경기도는 그 간 새로운 제도에 대한 이론 정립, 운영체계 구축 및 지속적인 홍보 등을 통해 사전 컨설팅감사 제도의 기틀을 다지고 성공적으로 안착시켰습니다. 무엇보다 감사 대상기관과 감사부서가 함께 해법을 찾으며 감사에 대한 인식 전환을 이루었다는 평가를 받고 있습니다.

경기도는 이러한 사전 컨설팅감사 제도의 원활한 추진과 함께 경기도의 우수한 사례들을 공유하고자 「사전 컨설팅감사 사례집」을 발간하였습니다. 각각의 사례가 실무를 담당하는 일선 공무원들의 업무 처리에 도움이 되기를 바라며, 나아가 공공이익 증진과 주민복리 향상을 통하여 도민이 행복한 경기도를 만드는 데 보탬이 되기를 기대합니다.

앞으로도 경기도는 사전 컨설팅감사 제도를 시행해 나가는 동시에 법과 제도의 합리적 변화를 지속적으로 모색하여 행정환경을 적극적이고 창의적으로 주도하고자 하는 분들의 노력을 뒷받침하겠습니다. 일선에서 업무에 매진하고 계신 공직자 여러분께서도 자부심과 사명감을 가지고 1,300만 경기도민의 행복을 위해 함께 노력해주실 것을 당부 드립니다.

「사전 컨설팅감사 사례집」 발간을 위해 애써주신 많은 분들의 노고에 감사드리며, 이 사례집이 널리 읽혀져서 공직사회에 능동적이고 진취적인 행정문화가 완전히 정착되기를 바랍니다.

감사합니다.

2018년 9월

경기도지사 이기영

I

사전 컨설팅감사 개요

1. 도입 배경 · 08
2. 관련 법령 · 08
3. 신청 대상 · 08
4. 신청 및 처리 절차 · 09
5. 처리 현황 · 10
6. 추진 성과 · 11

II

사전 컨설팅감사 사례

- ※ 사례 목록표 · 14
1. 개발 분야 · 16
 2. 건축 분야 · 48
 3. 회계 분야 · 76
 4. 행정 분야 · 100
 5. 토지 분야 · 124
 6. 기업 분야 · 142
 7. 복지 분야 · 154

I

사전 컨설팅감사 개요

1. 도입 배경
2. 관련 법령
3. 신청 대상
4. 신청 및 처리 절차
5. 처리 현황
6. 추진 성과

I. 사전 컨설팅감사 개요

1. 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 처리시 특혜여부 문제제기

⇒ 감사관실에서 이러한 문제를 개선하여 감사부담을 덜어주고 적극적으로 업무를 수행할 수 있도록, 사전에 적법성과 타당성을 검토하고 의견을 제시하는 사전 컨설팅감사 제도를 전국 최초 도입

2. 관련 법령

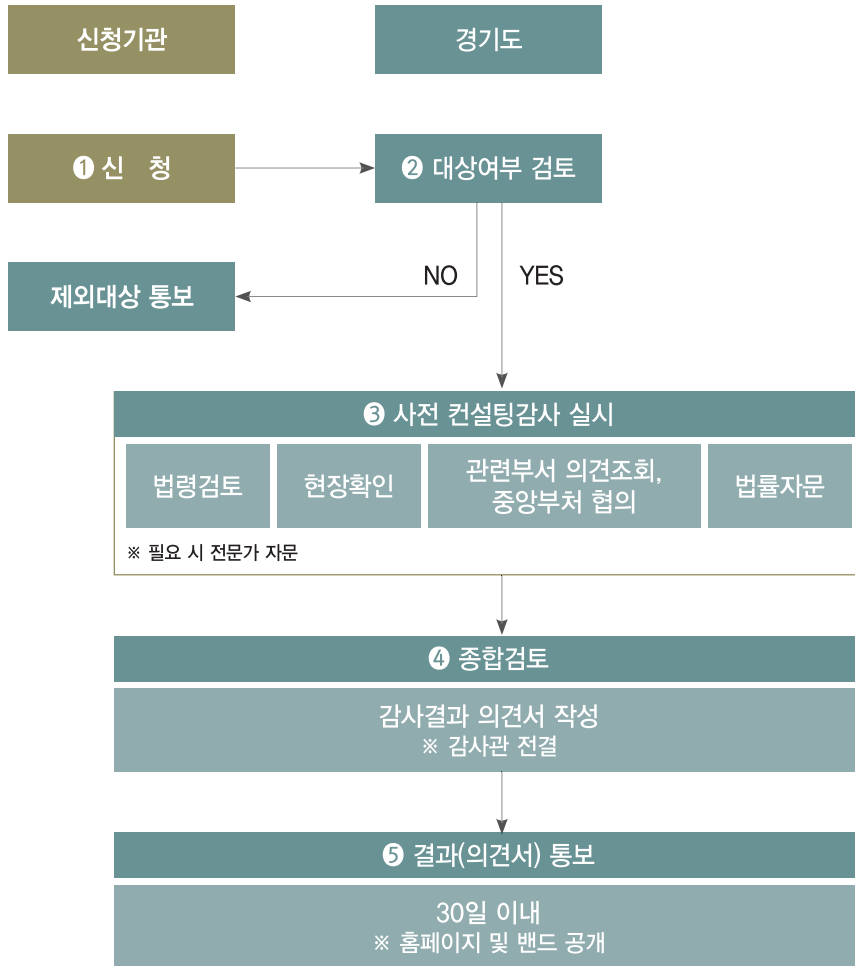
- 「경기도 적극행정 지원을 위한 사전컨설팅감사규칙」 (14. 7.14. 제정)
- 「경기도 공무원 등 적극행정 면책 및 경고 등 처분에 관한 규정」 (14. 6.10. 개정)
- 「경기도 적극행정 지원을 위한 사전 컨설팅감사 운영 지침」 (14. 5.27. 시행)
- 「공공감사에 관한 법률 시행령」 제13조의2(신청에 의한 일상감사) (15. 5.18. 신설)
- 「지방자치법」 제166조 (지방자치단체의 사무에 대한 지도와 지원)

3. 신청 대상

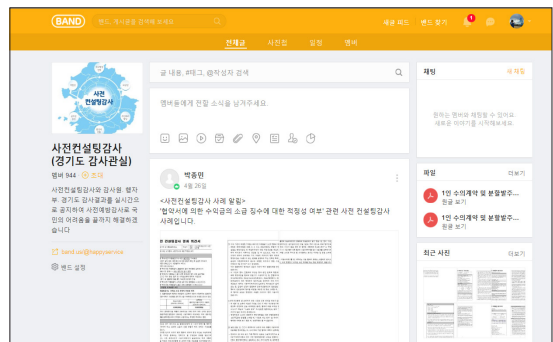
- 신청기관 : 경기도 감사를 받는 기관 및 단체
- 신청대상(업무)
 - 다음 각 호의 요건을 모두 충족
 1. 적극행정을 하고자 하는 경우
 2. 내부적으로 충분히 검토를 한 경우
 3. 관련 법령, 유권해석 등이 불명확한 경우

※ 사전 컨설팅감사 대상에 해당하지 아니한 경우, 감사·조사·수사·행정심판 등이 진행 중인 사항, 사전 컨설팅감사 취지에 부합하지 않는 것은 제외

4. 처리 절차



사전 컨설팅감사 홈페이지



사전 컨설팅감사(경기도 감사관실) band

5. 처리 현황 ('17. 1. 1. ~ 12. 31.)

① 분기별 접수

(단위 : 건)

구 분	계	2017			
		1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
접 수	155	43	37	41	34

② 기관별 접수·처리

(단위 : 건)

접 수				처 리					
계	도	시군	공공기관 등	계	인용	미인용	대안 제시	제외처리 (방향제시)	취하
155	16 (10.3%)	129 (83.2%)	10 (6.5%)	155	50 (32.3%)	30 (19.3%)	2 (1.3%)	68 (43.9%)	5 (3.2%)

③ 시·군별

(단위 : 건)

계	수원	고양	용인	성남	부천	안산	화성	남양주	안양	평택	의정부	파주	시흥	김포	광명	광주	군포	이천	오산	하남	양주	구리	안성	포천	의왕	여주	양평	동두천	과천	가평	연천
129	6	10	6	6	5	5	5	6	3	8	3	1	2	12	1	15	—	4	7	5	3	1	1	3	4	4	—	1	—	1	1

④ 분야별

(단위 : 건)

계	개발분야		건축분야	회계분야		행정분야	토지분야				기업분야	복지분야
	도시	개발제한구역	건축	공유재산	계약	일반행정	하천	농지	산지	녹지	기업	복지
155	30	9	30	12	20	22	6	5	7	1	7	6

⑤ 신청사유별 현황

(단위 : 건)

계	기업민원	일반민원	정책결정 등
접수 : 155건	35 (23%)	66 (42%)	54 (35%)
의견제시 : 82건	18 (22%)	36 (44%)	28 (34%)

6. 추진 성과

① 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

② 연도별 성과 분석

(분석기간 : 2014. 4. ~ 2017. 12. 31.)

년도	투자유발금액	일자리 창출유발	민원해결	예산절감 등
합계	2조 111억 원	32,608명	39,909명	638.6억 원
2017	80억 원	12,118명	7,745명	0.6억 원
2016	1조 5,357억 원	13,090명	16,192명	25억 원
2015	1,416억 원	3,082명	4,548명	101억 원
2014	3,258억 원	4,318명	11,424명	512억 원

※ 투자유발금액 : 물류단지 조성, 공장신축, 토지매입 등

Ⅱ

사전 컨설팅감사 사례

1. 개발 분야
2. 건축 분야
3. 회계 분야
4. 행정 분야
5. 토지 분야
6. 기업 분야
7. 복지 분야

II. 사전 컨설팅감사 사례

– 2017 사전 컨설팅감사 사례 목록

- 71건 현황 : 개발(도시, 개발제한구역) 16, 건축 14, 회계(공유재산, 계약) 12, 일반행정 12, 토지(하천, 농지, 산지) 9, 기업 6, 복지 2

번호	분야		건명	페이지
1	개발 분야 (16)	도시 (11)	환지방식 도시개발사업 부분 준공 가능 여부	16
2			도시계획시설 실시계획인가 편입 토지에 대한 보상금 지급	18
3			주택재개발정비사업 관련 현금청산대상자의 조합원 자격의 적정성	20
4			도시개발구역내 반입토에 대한 보상비 지급	22
5			하수도 원인가부담금 재협약에 따른 적용단가 산정방법	24
6			주택재개발정비사업 설립인가 취소시 사용비용의 지급보류 가능 여부	26
7			기 개발지 진입도로 개설에 대한 도시계획위원회 심의대상 여부	28
8			○○밸리 도시개발사업 지정권자 요구의 적정성	30
9			국토계획법상 공원조성 우선순위를 공원녹지법상 긴급사유로 변경 가능 여부	32
10			주택재건축정비사업 사업시행 인가 시 의제사항 별도인가 가능 여부	34
11			교통영향평가 변경에 따른 도시개발사업의 준공 가능여부	36
12		개발 제한 구역 (5)	개발제한구역 내 행위허가 관련 지정당시거주자 요건	38
13			개발제한구역 내 위반건축물 관련 재허가 요건	40
14			해제 예정 취락에 기 주택 이축허가(기존 건물 철거) 후 이축대상지 변경 가능 여부	42
15			개발제한구역 내 행위허가 신청 반려 가능 여부	44
16			개발제한구역 내 행위허가(죽목벌채) 가능 여부	46
17	건축 분야 (14)	건축 (14)	하자소송판결금의 사용 위반 여부	48
18			두개의 용도지역에 걸치는 하나의 대지에 대한 건축기준	50
19			부과개시시점과 매매계약체결일이 동일한 경우 개발부담금 매입가 인정 여부	52
20			교차로 연결 금지구간 내 진출입 가능 여부	54
21			○○지구 근린생활시설용지에 단독주택 허용 가능 여부	56
22			일조권 적용시 인접 대지경계선 기준에 관한 대립	58
23			도시계획예정도로가 폐지된 대지의 증축허가 가능 여부	60
24			민원인 소유의 도로부지 경계변경 시 이해관계인의 범위	62
25			공원인근 토지의 건축물 신축을 위한 공원 점용허가 가능 여부	64
26			입주자 모집공고 변경이 수반되는 건축허가사항변경 처리 가능 여부	66
27			건축물 복수용도 허용 가능 여부	68
28			건축 설계공모 공모안 설계 반영 여부	70
29			조성완료 대지내 증축허가 신청시 당초 개발행위허가에 따른 도시계획위원회 심의 내용 준수 여부	72
30			경사도 기준을 초과한 개발행위허가 가능 여부	74

번호	분야		건명	페이지
31	회계 분야 (12)	공유 재산 (8)	제척된 완충녹지의 용도폐지 가능 여부	76
32			개발행위허가를 위한 진출입로 목적의 국유지 사용허가 가능 여부	78
33			공원조성계획 변경 가능 여부	80
34			지구단위계획 구역 내 공유재산 매각 방법	82
35			공유재산 매매계약 해지시 납부액 반환에 따른 이자 지급 가능 여부	84
36			공유재산을 진입로로 활용한 건축허가 처분의 적법성	86
37			○○토취장과 ○○대학교 부지 교환	88
38			지중정차장치(어스앵커)의 도로점용료 면제 가능 여부	90
39		계약 (4)	비과세대상으로 계약 및 준공된 공사의 부가가치세 지급	92
40			청소용역 설계변경 가능 여부	94
41			건설사업관리용역 직접경비 정산 관련	96
42			오토캠핑장 관리 위수탁의 수익계약	98
43	행정 분야 (12)	일반 행정 (12)	인접 타지자체 공장 상수도 공급 시 원인지부담금 부과 가능 여부	100
44			사업 편입토지 이외 잔여지 매수대상 여부	102
45			녹지활용계약을 통한 산림욕장 조성사업의 적법성 여부	104
46			예산의 집행품의(지출품의서) 생략가능 여부	106
47			시장매니저 지방보조금 집행 가능 여부	108
48			장애인 편의시설기술지원센터장 직책보조비 지급 가능 여부	110
49			행정대집행 비용 청구 철회 가능 여부	112
50			인사규정과 노사합의서의 내용 상충시 판단 기준	114
51			취득일 전 납부한 취득세를 추정세액에서 공제하는 것의 타당성	116
52			무허가 대기오염배출업소 오염도 검사 의뢰기관	118
53			관광숙박업 사업계획 승인처리 가능 여부	120
54			○○고속도로 예정부지 개발행위 인허가 제한 가능 여부	122
55	토지 분야 (9)	하천 (4)	지방하천구역 내 농로 존치 및 농로 포장 가능 여부	124
56			개발행위 허가를 위한 하천 제내지 점용허가 가능 여부	126
57			하천점용허가 취소 이후 손실보상 가능 여부	128
58			소하천 구역내 소교량 재설치 적정성 검토	130
59		농지 (4)	생산관리지역 건폐율 60%이하 적용 가능 여부	132
60			개발행위허가 관련법령 제정 이전에 불법전용한 농지의 양성화 가능 여부	134
61			도시계획도로 환매 농지의 원상회복	136
62			농지전용 허가(협의)없이 사용승인 건축물이 포함된 농지에 대한 이행강제금 부과	138
63		산지 (1)	산지 복구 준공 가능 여부	140
64	기업 분야 (6)	기업 (6)	공장설립 승인 후 완료신고 미이행 공장의 추인	142
65			정상적인 진출입로 확보 없이 용제판매소 등록 가능 여부	144
66			계획관리지역의 기 등록된 공장에서 업종 추가시 입지제한 여부	146
67			기존 건축물을 공장용도로 용도변경시 창업사업계획 승인 가능 여부	148
68			기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 해석	150
69			유해화학물질 사용업 허가 신청시 수도법 저촉 여부	152
70	복지 분야 (2)	복지 (2)	어린이집 설치기준 충족 여부	154
71			아동학대 아동양육시설 행정처분 경감	156

환지방식 도시개발사업 부분 준공 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

사업지구가 분할되지 않은 환지방식 도시개발사업의 부분 준공이 가능한지?

- 도시개발사업 구역 중 환지처분 대상 구역은 공사 완료되어 확정 측량이 가능하고, 구역 내 기반시설인 도로 공사비가 이미 총사업비에 반영되어 있으며, 조합과 업무대행사가 총사업비 증감과 관계없이 체비지를 사업비 총액과 상계하기로 약정하여 향후 공사비가 증가하더라도 조합의 추가 부담이 없어 토지부담률에 영향이 없는 경우, 사업지구가 분할되지 않은 환지방식 도시개발사업도 부분 준공이 가능한지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈도시개발사업 개요〉

- 규모 : 00시 00동 3××번지 일원 / 741,×××㎡
- 인구수용 : 5,×××세대 / 13,×××인
- 시행자 : 00지구 도시개발사업 조합



구 분	공사기간	내 용
① 00지구	201×.×× ~ 201×.××	우선준공 필요택지
② 대로1-10호선 지하차도	201×.×× ~ 201×.××	공기 약 24개월

〈관련법령〉

- 「도시개발법」 제5조제1항제3호 및 같은 법 시행규칙 제27조
- 「도시개발법」 제50조제4항

도시

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 사업지구가 분할되지 않은 환지방식 도시개발사업의 부분 준공 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

토지소유자의 권리관계 형평성, 기반시설 분담 및 환지계획의 변경 가능성 등의 특수성이 존재하므로 전체 사업이 준공되기 전 부분 준공은 불가

- 「도시개발법」 제50조제4항에 따르면 시행자는 도시개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하면 해당 도시개발사업에 관한 공사가 전부 끝나기 전이라도 공사가 끝난 부분에 관하여 제1항에 따른 준공검사를 받을 수 있다고 되어 있으나,
- 환지방식 도시개발사업의 경우 구역 내 토지소유자의 권리관계 형평성, 기반시설 분담 및 환지계획의 변경 가능성 등의 특수성이 존재하므로, 수용방식과 달리 「도시개발법」 제50조제4항의 부분준공 규정을 적용하는 것은 가능하지 않으며, 같은 법 제5조제1항제3호 및 같은 법 시행규칙 제27조에 따라 환지방식의 시행지구가 분할된 경우에 한하여 각 시행지구별로 준공 및 환지처분이 가능함.
- 따라서, 환지방식 도시개발사업의 특수성을 고려할 때, 전체 사업이 준공되기 전에 토지소유자의 권리관계를 확정하여 부분 준공하는 것은 타당하지 않음

어떤 결과가
있었나요?

- 환지방식 도시개발사업의 부분준공 가능 여부에 대한 명확한 의견 제시로 행정의 적법성·타당성 제고

도시계획시설 실시계획인가 편입 토지에 대한 보상금 지급

어떤 문제가 있었나요?

사업시행자가 도로공사완료 후 준공절차 이행을 하지 않을 때 (편입토지 보상 절차 미완료) 토지소유주에게 행정청이 보상을 우선 실시하고 사업시행자에게 구상권 청구가 가능한지?

- 사업시행자는 다세대주택 부지 조성을 위한 진입도로 개설 목적으로 도로 공사만 완료하고 토지보상금 지불 및 준공절차 이행 의사가 없어 현장은 미준공 상태로 방치되어 있고, 도로 부지내 편입된 토지주가 보상을 요구하는 민원이 발생하고 있는 실정임
- 이에 장기 미해결 민원을 해소하고자 민원인의 토지에 대한 보상을 우선 실시하고 사업시행자에게 구상권 청구가 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈실시계획인가 현황〉

- 사업 위치 : 〇〇시 〇〇동 XXX-XX번지 일원
- 사업 시행자 : 〇〇〇 [〇〇시 〇〇동 XX-X]
- 사업의 종류 : 도시계획시설(도로)사업
- 준공예정일 : 20XX. X. XX
- 인가조건 : 준공검사 전에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 규정에 의거 개설한 부지에 대하여 관리청인 〇〇시로 소유권을 이전 완료(또는 이전에 필요한 일체의 서류 첨부)하여야 함



민원 토지 현황도

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조, 제95조, 제96조, 제98조, 제133조

도시

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 사업시행자가 도로공사완료 후 준공절차 이행을 하지 않을 때(편입 토지 보상 절차 미완료) 토지소유주에게 행정청이 보상(감정평가)을 우선 실시하고 사업시행자에게 구상권 청구 등 행정절차를 이행하는 것이 가능한 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

시가 새로운 사업시행자로 지정받아 토지소유주에게 보상금 지급은 가능할 것으로 판단되나, 구상권 행사는 어려울 것으로 판단

- ○○시는 사업시행자의 「국토계획법」 제133조 위반(실시계획에서 정한 사업기간 안에 사업 불이행 및 준공검사 불이행)에 따른 사업자 지정취소 및 실시계획 인가취소 또는 「국토계획법」 제86조에 따른 사업자지정 변경 및 실시계획 인가변경을 통해 새로운 사업자로 지정받아 토지소유주에게 보상금을 지급할 수 있을 것으로 판단되나,
－ 사업시행자에게 구상권을 행사할 수 있을지 여부와 관련하여서는 사업시행자와 토지소유자는 현재까지 채권·채무 관계가 없는 점 및 불법행위책임이 있는 관계도 아닌 점 등을 고려할 때 행정청이 구상권을 행사 하는 것은 법리적으로 어려울 것으로 판단됨(다만, 사업시행자의 부담 불이행에 따른 소송은 법리적 검토 필요)

어떤 결과가
있었나요?

- 행정청이 사업시행자 대신 보상 후 구상권 행사 가능 여부에 대한 검토로 행정의 적법성·타당성 제고

주택재개발정비사업 현금청산대상자 조합원 자격의 적정성

어떤 문제가
있었나요?

현금청산대상자의 토지 또는 건축물 소유권이 조합으로 변경되지 아니한 경우 현금청산대상자를 제외하는 조합설립인가 경미한 변경 신고 수리가 타당한지와 현금청산대상자를 제외한 총회가 적법한지?

- 경미한 변경 신고 신청일 현재 현금청산대상자의 토지 또는 건축물의 소유권이 조합으로 변경되지 아니하여 조합정관에서 정한 조합원 자격상실 조건이 되지 못한다고 판단해서 조합설립인가의 경미한 변경 신고 처리가 불가한 사항과 관련하여
- 현금청산대상자의 조합원 자격 상실 조건이 ‘토지 또는 건축물 등의 소유권이 조합으로 변경된 경우’로 규정되어 있음에도 불구하고, 기존 판례 및 법령해석 등을 근거로 조합에서 현금청산대상자를 조합원에서 제외하고자 하는 조합설립인가 경미한 변경 신고를 수리하는 행정행위가 타당한지와 현금청산대상자를 의사정족수에서 제외한 총회가 적법한지에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈사업현황〉

- 사업명 : ○○구역 주택재개발정비사업
- 위치 : ○○시 ○○동 2××번지 일원
- 사업규모 : 면적 97,×××㎡ / 1,××× 세대
- 사업시행자 : ○○구역 주택재개발정비사업 조합

〈관련법령〉

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 및 제20조, 제24조, 제47조
- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제27조
- 「○○구역 조합정관」 제11조 및 제20조, 제21조, 제22조, 제44조, 제45조

도시

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 조합원 자격 상실에 대하여 관련법령 및 정관을 적용해야 하는 지, 대법원 판례 및 법제처 법령해석을 적용해야 하는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

현금청산대상자를 조합원에서 제외하는 조합설립인가 경미한 변경 신고 수리 및 현금청산대상자를 의사정족수에서 제외한 총회 가능

- 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등 도시정비법 제47조의 요건에 해당하여 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원으로서 지위를 상실한다고 봄이 타당하고,
 - － 조합원의 지위를 상실하는 시점은 재건축사업에서 현금청산 관계가 성립되어 조합의 청산금 지급의무가 발생하는 시기이자 현금 청산에 따른 토지 등 권리의 가액을 평가하는 기준시점과 마찬가지로 분양신청을 하지 않거나 철회한 조합원은 분양신청기간 종료일 다음날로 보아야 함
- 따라서, 현금청산대상자를 조합원에서 제외하고자 하는 조합설립인가 경미한 변경 신고는 수리가 가능하고, 현금청산대상자를 의사정족수에서 제외한 총회도 가능함
 - － 다만, 이는 유사 사안에 대해 조합 정관이 효력이 없다고 판시한 사법적 판단을 기초로 한 것으로 사안에 따라 판결이 달라질 수도 있음을 충분히 고려해야 할 필요가 있음

어떤 결과가
있었나요?

- 주택재개발정비사업의 원활한 추진을 유도하여 1,×××세대의 주택 적기 공급 실현 및 지역경제 활성화 창출

도시개발사업구역내 반입토에 대한 보상비 지급

어떤 문제가 있었나요?

도시개발사업구역내 본인 소유 토지에 무허가로 성토한 토사를 토지와는 별도로 보상 대상(지장물)으로 인정 가능 여부?

- 도시개발사업 주민설명회 이후 민원인들은 토지가격과 감보율에 유리한 조건을 만들고자 사업구역내 본인 소유 농경지에 성토작업을 시행하였으나, 환지계획 수립을 위한 감정평가시 주변 성토되지 않은 농경지와 보상가격을 동등하게 평가
- ○○시에서 도시개발사업 조성공사를 착공 후 기존 설계된 순성토량 중 민원인 반입토량을 제외함에 따라 민원인들은 사전에 성토하여 사업비를 절감하였다며 성토한 토사를 보상 대상으로 추가 인정하여 줄 것을 요구, 이에 성토한 토사가 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제75조에 의한 보상의 대상(지장물)이 되는 지에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈도시개발사업 개요〉

- － 위치 : ○○시 ○○동 3××번지 일원
- － 개발면적 : 55,×××㎡, 7××인/2××세대
- － 사업시행자(시행방식) : ○○시장(환지방식)



현황도

〈관련법령〉

- － 「도시개발법」 제28조
- － 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제70조, 75조

도시

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 도시개발사업구역내 보상시점 이전에 민원인 소유 농경지 상에 성토한 토사에 대하여 「공익사업법」 제75조에서 정한 별도 보상의 대상으로 볼 수 있는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

도시개발사업구역내 무허가 성토로 반입한 토사 보상 불가

- 현황도면 등 관련 자료를 볼 때 대상 부지 전체에 비교적 균일하게 성토한 것으로서 보상시점 이전에 일부러 다른 곳에서 반입하여 토지가격 평가에 유리한 조건을 만들기 위한 목적 등을 감안하였을 때, ‘토지에 정착한 물건’으로 보기 어렵고, 토지에 속한 것으로 보는 것이 타당하므로 「공익사업법」 제75조제1항제3호를 적용할 사안은 아님
- 대법원 판례를 감안하여 행정적 조치가 있거나 가능한 지 여부를 보면, 대상 토지에 대해 〇〇시에 별도 개발행위허가를 이행한 사실이 없으며, 도시개발구역내의 개발행위에 대해서는 별도로 허가를 받도록 되어 있고, 사업 예정지에 대하여 개발행위허가 제한 고시되었던 점 등을 감안시 성토를 위한 형질변경이나 성토한 토석에 대한 채취 허가가 가능하다고 보기 어렵고, 이 건 토지를 평가한 감정평가업자의 의견을 볼 때 성토한 토사가 토지의 가격에 영향을 미치고 있음이 객관적으로 인정되는 사례로 보기도 어려우므로 「공익사업법」 제75조 제3항 규정이 적용되기도 어려움
- 따라서, 도시개발사업구역내 민원인 농경지에 성토한 토사에 대하여 「공익사업법」 제75조에서 정한 별도의 보상 대상으로 볼 수는 없음
- 사업구역 지정 이후 성토한 토사가 보상 대상인지에 대한 명확한 해석으로 법적 근거 없는 보상 방지 및 원활한 사업추진

어떤 결과가
있었나요?

하수도 원인자부담금 재협약에 따른 적용 단가 산정방법

어떤 문제가
있었나요?

물량증가에 따른 하수도원인자 부담금 재협약 시 적용단가를 변경
(증가)된 부분만 현재 고시된 단가를 적용해야 하는지?

- 2009년 9월 도시개발사업 실시계획 인가에 따라 「하수도법」 제61조 및 「○○시 하수도 사용조례」 제21조에 따라 그 당시 고시된 하수도 원인자 부담금 단가에 따라 협약을 체결, 하수도원인자부담금을 부과하였는데,
- 변경된 부분에 한해서만 현재 고시된 단가를 적용해야지 기존에 협약한 부분까지 현재 고시된 단가를 적용하는 것은 부당하다는 민원사항에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈하수도원인자부담금 협약현황〉

구 분	당 초	변 경	증·감
협약일	201x. xx	201x. xx	
적용단가	1,225,440원/ 톤	1,541,000원/ 톤	증 315,560
발생오수량	4,338톤/ 일	5,042톤/ 일	증 704
원인자부담금	5,315,958천원	7,769,722천원	증 2,453,764

〈관련법령〉

- 「하수도법」 제61조 제2항, 제3항
- 구 「○○시 하수도 사용조례」 제19조, 제21조, 제29조의2
- 구 「○○시 하수도 사용조례 시행규칙」 제17조의2

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 개발계획변경으로 증가한 오수량에 대하여 재협약시 기존 오수량에 대해서는 기존 협약단가를 적용해야 하는 것인지, 기존 오수량에 대해서도 현재단가를 적용하여 부과 할 수 있는지 여부

도시

어떤 해법을
제시했나요?

종전 협약에 의해 산정된 원인자 부담금 단가를 재협약을 통해 현재 단가로 모두 소급 적용할 근거 없음, 새로이 부과할 물량에 대해서만 현재단가 적용 가능

- 이미 단가가 고시되어 부과처분까지 한 이후 변경 협약을 통해 그 후 증액 고시된 단가를 소급적용하도록 허용하는 근거 규정을 찾을 수 없고, 변경 협약 내용에 종전 협약에 따라 부과한 하수도 원인자 부담금 부과 부분에 대하여는 어떻게 처리하겠다고 명백히 규정하고 있지 않음
- 아울러, 조합이 종전에 발생한 원인자부담금까지 변경협약 및 변경 고시된 단가에 따라 증액된 금액으로 부담하기로 합의하였다고 협약 내용을 해석하기는 어려운 점 등을 고려 할 때,
 - 기존에 부과한 1, 2차 부분은 가산금을 포함하여 구협약에 따른 단가를 적용하고 새로 부과 할 부분은 변경협약에 따른 단가를 적용하는 것이 타당하다고 판단됨
- 하수도 원인자부담금 부과 관련 협약에 대한 합리적인 해석으로 행정행위에 대한 타당성 제고 및 민원사항 해결

어떤 결과가
있었나요?

주택재개발정비사업 설립인가 취소시 사용비용의 지급보류 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

주택재개발정비사업조합 설립인가 취소로 사용비용을 지급하여야 하는데 조합원측이 조합간 소송을 사유로 지급보류 요청시 보류가 가능한지?

- ○○구역 주택재개발정비사업조합은 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2제1항제2호 규정에 따라 조합설립인가가 취소되었고, 이 경우 「○○시 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조에 의거 시장은 추진위원회 및 조합이 사용한 비용을 지원할 수 있도록 되어 있음
- 현재 조합과 조합원들이 잔여채무분담과 관련하여 소송중으로 조합원측이 소송비용 문제로 소송종결시까지 사용비용 지급보류를 요청하였는데 조합원측의 요구대로 사용비용 지급을 보류할 수 있는지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈그간 추진경위〉

- '10. xx. xx. : 주택재개발사업 조합설립인가
- '14. xx. xx. : 조합설립인가 취소 고시
- '14. xx. xx. : 사용비용 보조금 신청 (조합→○○시)
- '15. xx. xx. : 사용비용 결정 통보 (○○시→조합)
- '16. xx. ~ 현재 : 민사소송 제기[잔여채무분담청구(조합집행부→조합원)]

〈관련법령〉

- 「도시 및 주거환경정비법」 제16조의2
- 「○○시 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조
- 「○○시 정비사업 사용비용 보조기준」

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 주택재개발정비사업 관련 조합설립인가가 취소된 조합에 대하여 사용비용 지급과 관련하여 조합과 조합원간 소송 진행중으로 소송비용문제로 조합원이 지급보류를 요청할 시 보류가 가능한 지 여부

도시

어떤 해법을
제시했나요?

사용비용 범위에 조합과 조합원간 소송에 따른 비용이 포함된다고
보기 어렵고, 지급보류 신청관련 규정이 없으므로 조합 사용비용
지원금 지급 보류 불가

- 「○○시 도시 및 주거환경정비 조례」 제15조제2항 및 「○○시 정비사업
사용비용 보조기준」 제2절(정의)는 사용비용이란 “추진위원회 승인
및 조합의 설립 이후 법 및 조례에 따라 업무를 수행하기 위하여
주민(조합)총회의 의결을 거쳐 결정한 예산의 범위에서 추진위원회
및 조합의 업무를 수행하기 위하여 사용한 비용을 말한다.” 라고
규정하고 있음
- 따라서, 조합설립인가 취소 후 조합과 조합원의 민사소송에 따른 소송
비용은 사용비용 보조금의 범위에 포함된다고 보기 어렵고, 관련
규정에 사용비용 지급보류 신청 관련 규정은 없으므로 민사소송으로
조합원이 사용비용 지급보류 요청을 했다고 하여 지급을 중지해야
할 근거는 없어 보임

어떤 결과가
있었나요?

- 주택재개발정비사업 조합설립인가 취소 조합의 사용비용 보조금
지급에 대한 명확한 해석으로 행정행위의 적법성 및 타당성 제고

기 개발지의 진입도로 개설에 대한 도시계획 위원회 심의 대상 여부

어떤 문제가
있었나요?

기 개발행위를 득한 단지내 도로를 진입도로로 인정하여 도시계획 위원회 심의를 거쳐야 하는 지?

- 기 개발행위를 득하여 착공처리 후 건축허가변경신청을 한 부지의 단지 내 도로는 주된 개발행위에 부수적으로 수반되는 개발행위이므로 도시계획위원회 심의 대상이 아니라는 의견과 단지 내 도로를 진입 도로로 보아 심의 대상이라는 의견이 상충되어 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축허가변경신청 현황〉

- － 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 산4× 외 4필지(임)
- － 토지이용 : 자연녹지지역
- － 면적 : 13,×××㎡
- － 목적 : 제2종 근린생활시설(사무소) 변경 신축



진입로



기 건축허가 부지

〈관련법령〉

- － 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제59조 및 같은 법 시행령 제55조, 제57조
- － 「○○시 도시계획 조례」 제27조 및 제65조

도시

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 단지 내 도로를 진입도로로 보아 50m 이상 연장이 상당하다고 판단하여 도시계획위원회 심의대상으로 볼 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

기 개발지의 진입도로는 개발이 이루어져 보전의 필요성이 없어 도시계획위원회 심의 비대상

- 도시계획위원회 심의 제외대상과 관련한 국토교통부의 취지는 50m 이상 연장이 상당하고 보전의 필요성이 있는 지역에서의 진입도로는 환경훼손 등 난개발의 우려가 있어 통상적인 진입도로와 구분하여 심의대상으로 처리토록 한 것으로, 이 건의 기존도로에서 개발대상지까지의 거리는 약 40m정도이며 건축허가 및 착공처리로 이미 개발이 상당부분 이루어져 보전의 필요성도 있다고 보기는 어려운 바, 도시계획위원회 심의대상에 해당되지 않음
- 다만, 건축계획의 변경에 따라 별도의 검토 등이 필요하다고 판단될 경우 「○○시 도시계획 조례」 제27조 및 제65조에 따라 시장이 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하는 개발행위 외의 개발행위를 허가함에 있어서 필요하다고 인정하는 때에는 개발행위허가를 하기 전에 미리 市도시계획위원회의 자문을 받을 수 있으므로 이에 따른 처리도 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 개발행위의 도시계획위원회 심의 대상에 대한 취지와 개발행위 현황 등을 통한 판단으로 불필요한 행정행위 방지 및 민원 해결

○○밸리 도시개발사업 지정권자 요구의 적정성

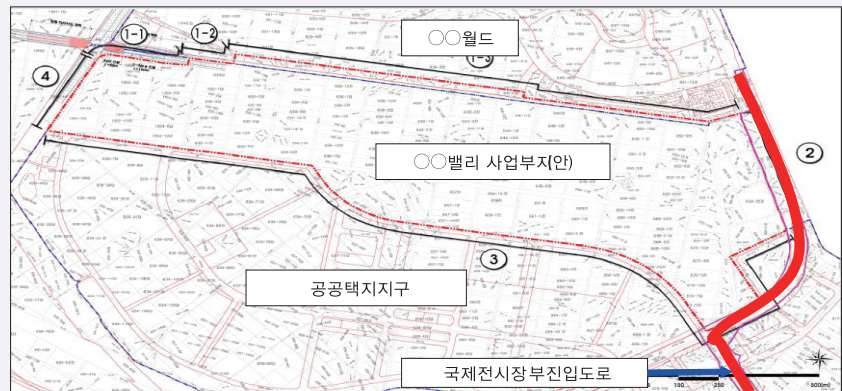
어떤 문제가 있었나요?

기존 광역교통개선대책 사업에 대하여 도시개발사업 지정권자의 구역 내 포함 요구가 적정한지?

- 기존 광역교통개선대책 사항에도 불구하고 도시개발사업(신규) 지정권자인 ○○시 요청사항의 타당성 및 적정성에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈○○밸리 도시개발사업 현황〉

- 위치 / 면적 : ○○시 ○○구 ○○동 6×× 일원 / 약 700,000㎡
- 주요시설 : 방송시설, 문화시설, 상업시설, 복합시설 등
- 시행방식 : 도시개발사업(수용·사용방식)
- 시행자 : ○○도·○○공사 공동시행
- 사업기간 : 20××년 ~ 20××년



부진입도로 위치도

〈관련법령〉

- 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제7조의2 및 같은 법 시행령 제3조
- 「광역교통개선대책수립지침」 제16조, 제27조, 제28조, 제29조
- 「도시개발법」 제54조, 제55조 및 같은 법 시행령 제71조

도시

문제의 핵심은
무엇인가요?

- ○○문화단지 광역교통개선대책으로 확정되어 시행자 부담금(200억) 납부 및 ○○도 부담금(126억) 교부가 완료된 국제전시장 부진입 도로에 대하여
- ○○시에서 요구하는 ‘국제전시장 부진입도로 ○○밸리 도시개발사업 구역 내 포함 사업시행’이 적정한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

광역교통개선대책 사업의 도시개발사업 구역 내 편입 요구는 부적정

- ○○시의 ‘국제전시장 부진입도로 ○○밸리 사업구역 내 편입 요구’는
 - ‘국제전시장 부진입도로’가 광역교통개선대책으로 확정된 사업인 점, 사업구역에 편입할 경우 도로의 장기간 미개통으로 교통난 발생이 우려되는 점, ○○밸리 조성원가 상승으로 수분양자에게의 비용 전가 우려가 있는 점, 기 납부 비용의 정산 문제가 발생하여 논란의 소지가 있는 점 등을 종합하여 볼 때 적정하지 않은 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 행정행위의 합리성 제고(사업자에게의 불합리한 비용 전가 행위 제재)

국토계획법상 공원조성 우선순위를 공원녹지법상 긴급사유로 변경 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

시장·군수가 긴급하게 공원시설을 설치하여야 할 필요성이 있는 경우 「국토계획법」상 단계별 집행계획 변경 없이 사업추진 가능 여부?

- 시장 또는 군수가 긴급하게 공원시설을 설치하여야 할 필요성이 있다고 인정하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 규정의 단계별 집행계획의 변경 없이도 사업추진이 가능한지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈공원 현황〉

공원명	○○산 공원	○● 체육공원
사업위치	○○시 ○○구 ○○동 산1×번지 일원	○○시 ○○구 ○○동 1××번지 일원
사업기간	2021. ~ 2025.(2단계)	2017. ~ 2019.예정 (단계별 집행계획 미수립)
사업량	근린공원 조성 A=79,×××㎡	체육공원 조성 A=7,×××㎡
결정고시	○○시고시 제20××-20호(20××.×.××.)	○○시고시 제20××-99호(20××.×.×.)

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제4호·제6호
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제24조·제28조·제29조·제30조·제85조 제1항, 제3항
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조 제1항, 제16조의2 제1항·제19조 제5항 제3호

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조 제3항의 규정에 따라 2단계 집행계획에 포함되어 있는 도시계획시설(공원)을 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조 제5항 제3호의 규정에 따라 1단계 집행계획으로 변경이 가능한지 여부

도시

어떤 해법을
제시했나요?

공원녹지법의 긴급 사유로 국토계획법 단계별 집행계획 변경 불가

- 시장 또는 군수가 해당 공원의 관리를 위하여 긴급하게 공원시설을 설치 하여야 할 필요성이 있다고 인정하는 경우에 공원조성계획을 수립하거나 변경하기 전이라도 공원시설을 설치 할 수 있다는 것은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 공원시설의 세부조성계획 수립절차를 생략 할 수 있다는 규정으로,
 - 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제19조 제5항 제3호에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제85조 제1항·제3항의 도·시군 계획시설사업의 단계별 집행계획을 생략하거나 변경 할 수는 없음

어떤 결과가 있었나요?

- 명확한 법령해석을 통해 도시공원녹지 확충 및 관리 등의 행정행위의 적법성 및 타당성 제고

주택재건축정비사업 사업시행 인가 시 의제 사항 별도인가 가능여부

어떤 문제가
있었나요?

주택재건축정비사업 사업시행인가 신청시 개별법령에 따라 별도로
인허가를 받을 수 있는 지?

- 주택재건축정비사업 사업시행인가 신청 시 사업시행자가 인허가 의제제도의 편의를 포기하고 개별법령의 절차에 따라 별도로 인허가 받는 것이 가능한 지,
- 가능하다면 별도로 정한 시기(착공 전 등)까지 개별 인·허가를 받는 조건의 사업시행 인가 가능여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈주택재건축정비사업 개요〉

- 위치 : ○○시 ○○동 5×번지 일원 (44,×××㎡)
- 사업기간 : 자연녹지지역, 보전녹지지역 / 자연취락지구
- 사업비 : 3,×××억원
- 세대수 : 9××세대

〈관련법령〉

- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 제28조, 제30조, 제32조
- 「도시 및 주거환경정비법」 시행규칙 제9조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 「도시 및 주거환경정비법」 제32조(다른 법률의 인·허가 등의 의제) 제1항제15호 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조, 제88조에 따른 도시·군계획시설 사업시행자 지정 및 실시계획 인가를 개별 법령에 따라 인·허가를 받는 것이 가능한지

도시

어떤 해법을
제시했나요?

사업시행 인가여부를 결정하는데 중대한 영향을 줄 수 있는 불가분의 관계가 있거나, 인가여부를 판단함에 있어 결정적인 장애요인으로 작용한다면 개별법에 따라 별도로 인허가를 받을 수 없음

- 「도시정비법」 제28조에 따른 사업시행 인가 여부를 결정하는데 중대한 영향을 줄 수 있는 불가분의 관계에 있다거나, 인가여부를 판단함에 있어 결정적인 장애요인으로 작용한다면
 - 주택재건축사업 구역 내 정비기반 시설로 설치된 도·시군계획 시설에 대해 주택재건축사업 시행계획과 별개로 국토계획법상 실시계획 인가 및 사업시행자 지정을 받는 것은 도시정비법령상 가능하지 않다고 판단됨
- 주택재건축사업 관련 의제사항에 대한 명확한 해석으로 사업시행 인가 등의 판단 시 행정오류 및 주민 피해 등의 사전 예방

어떤 결과가
있었나요?

교통영향평가 변경에 따른 도시개발사업 준공 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

도시개발사업 교통영향평가서 변경(도로사업 시행방식을 단기와 장기로 구분) 절차를 이행한다면 단기공사 완료 후 도시개발사업 준공이 가능한지?

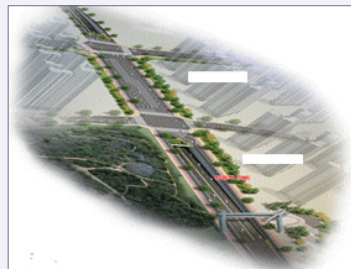
- ○○지구 도시개발사업은 20××년 상반기 사업 준공을 목표로 추진 중이나, 구역에 포함된 대로1-10호선(지하차도 포함)의 공사 지연이 발생하여 도시개발사업 전체 준공시기가 늦어지고 있는 실정으로
- 도시개발사업 구역 내 대로1-10호선의 사업시행방식을 단기(평면도로)와 장기(입체도로) 방식으로 구분, 교통영향평가서를 변경하여 개발 및 실시계획 변경절차를 이행한다면 단기(평면도로) 공사를 완료한 후 「도시개발법」 제50조에 의한 도시개발사업 준공이 가능한지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈사업개요〉

- － 사업명 : ○○지구 도시개발사업
- － 위치 : ○○시 ○○동 3××번지 일원
- － 면적/수용인구 : 741,×××㎡ / 5,×××세대
- － 사업시행자 : ○○ 도시개발사업조합
- － 시행기간 : 실시계획인가일(20××.××.××.) ~ 환지처분일
- － 시행방식 : 환지방식



위치도



조감도

〈관련법령〉

- － 「도시개발법」 제17조, 제18조, 제50조, 제51조, 및 같은 법 시행령 제38조, 제40조 같은 법 시행규칙 제20조
- － 「경기도 사무위임 조례」 제9조
- － 「도시교통정비 촉진법」 제21조, 제22조, 제23조 및 같은 법 시행령 제13조의8, 「교통영향평가 지침」 제28조, 제29조

도시

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 환지방식 도시개발사업 구역에 포함된 입체도로(지하차도)가 광역 교통망 연결도로(민자사업) 사업시기 미 확정 등으로 장기 지연된 경우, 단기 추진이 가능한 평면도로(사업시행자 시행)와 장기 추진하는 입체도로(사업시행자 재원부담, 관리청 사업시행)로 구분하여
 - － 교통영향평가서 변경을 통한 도시개발사업 개발 및 실시계획 변경 시 단기공사를 완료한 후, 「도시개발법」 제50조에 의한 도시개발사업 전체 준공이 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

교통영향평가서를 변경하여 사업이 완료된 경우라면 단기공사 완료 후 도시개발사업 준공 가능

- 도시개발사업 구역 내 대로1-10호선의 사업시행방식을 단기(평면도로)와 장기(입체도로) 방식으로 구분, 교통영향평가서를 변경하여 개발 및 실시계획 변경절차를 이행하고 계획 내용대로 사업이 완료된 경우라면
- 단기(평면도로) 공사를 완료한 후 「도시개발법」 제50조 및 제51조에 의한 도시개발사업 전체 준공은 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 도시개발사업의 원활한 추진 도모, 행정행위의 합리성 제고

개발제한구역 내 행위허가 관련 지정당시 거주자 요건

어떤 문제가
있었나요?

지정당시 거주자 요건 부합여부 검토를 위한 객관적 증명자료를
확인할 수 없을 때 사유서 및 보조자료를 근거로 지정당시 거주자로
볼 수 있는지?

- ○○시에서는 “개발제한구역 내 액화석유가스충전소 선정 신청서”를 제출한 민원인의 지정 당시 거주자 요건 부합 여부를 검토하였으나, 생업을 위하여 개발제한구역 밖에 거주하였다는 객관적 증명자료 (재직증명서, 응시표 등)는 확인할 수 없음에 따라
- 민원인이 제출한 사유서 및 보조자료 등을 근거로 민원인을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제18조에 규정된 “지정 당시 거주자”로 볼 수 있는 지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈액화석유가스충전소 선정 신청개요〉

- 대지위치 : ○○시 ○○면 ○○리 2××번지
- 대지면적 : 3,×××㎡(공부상 4,×××㎡)
- 지역/지구 : 도시지역 / 개발제한구역
- 주 용 도 : 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스충전소)

〈관련법령〉

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조 및 제18조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 해당 민원인을 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제18조에 규정된 ‘생업을 위하여 3년 이하의 기간 동안 개발제한구역 밖에 거주하였던 자’, 즉 “지정 당시 거주자”로 볼 수 있는 지 여부

개발
제한구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역

어떤 해법을
제시했나요?

지정당시 거주자 요건을 객관적으로 증명할 수 없는 경우라고 허가
권자가 인정하는 경우라면 사실확인서 등을 통해 지정당시 거주자로
인정 가능

- 민원인이 취업시험(도시지역의료보험조합) 응시조건을 위해 불가피하게 약 4개월간 개발제한구역 밖에 거주하였다고 주장하는 사항은 「개발제한구역법 시행령」 제18조에서 규정하고 있는 ‘개발제한구역 지정 당시 해당 개발제한구역에 거주하고 있던 자로서 개발제한구역에 주택이나 토지를 소유하고, 생업을 위하여 3년 이하의 기간 동안 개발제한구역 밖에 거주하였던 자를 포함한다.’는 요건에 해당되는 것으로 볼 수 있고,
 - ○○공단의 규정 상 채용관계 일반서류는 보존기간 경과로 직접적 사실입증을 위한 증빙서류는 별도 확인할 수 없음을 볼 때,
 - 불가피하게 입사 시험에 응시한 사실을 객관적으로 증명할 수 없는 경우라고 당해 허가권자가 인정하는 경우라면, 시험 응시 사실을 알고 있는 자가 작성한 사실확인서 등을 통해 “지정당시거주자”로 인정받을 수 있을 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 합리적인 법령해석으로 민원해소 및 행정행위의 효율성 제고

개발제한구역 내 위반건축물 관련 재허가 요건

어떤 문제가 있었나요?

지정당시거주자 자격 하자로 선정 취소된 충전소에 대해 건축물 철거 없이 새로운 지정당시거주자에게 재허가가 가능한지?

- 법원 판결에 따라 ○○시에서는 충전소 선정 취소, 행위허가 취소 등의 행정처분 후 「개발제한구역법」 제30조에 따라 현 소유자인 (주)○○가스에 위반행위 원상복구 시정명령을 통보하였음
- 이에 (주)○○가스는 ‘지정당시거주자’의 자격 상 하자를 이유로 이미 완공되어 운영했던 충전소를 철거하는 것은 손실이 크고 지나치게 가혹하므로 건축물 등 철거 없이 새로운 ‘지정당시거주자’ 자격요건을 갖춘 자에게 재허가가 가능한지 여부를 문의함에 따라 ○○시에서 사전 컨설팅감사를 신청

〈액화석유가스충전소 대상지 현황〉

- 대지위치 : ○○시 ○○면 ○○리 2××번지
- 대지면적 : 2×××㎡
- 지역 / 지구 : 자연녹지지역 / 개발제한구역
- 주용도 : 위험물저장 및 처리시설 (액화석유가스 충전소)

〈관련법령〉

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 및 제30조
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조 및 제18조
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙」 제7조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 지정당시거주자 자격 문제로 제기된 행정소송 패소에 따라 행위허가 및 사용승인이 취소된 액화석유가스 충전소에 대하여 관련법령에 따른 고발 및 이행강제금 부과 등 행정조치를 이행한다면,
- 국가·개인의 경제적 손실 등을 고려하여 철거 없이 현 상태에서 ‘지정당시거주자’ 자격 요건을 갖춘 새로운 자에게 재허가가 가능한지 여부

개발
제한구역어떤 해법을
제시했나요?

허가 취소된 충전소 설비의 원상복구(철거)의 실익이 적다고 판단
되므로 철거 없이 지정당시거주자 요건을 갖춘 제3자에게 새로운
허가 가능

- 행정청은 허가 취소된 충전소 설비를 원상회복(철거)하였을 때 얻을 수 있는 공익과 이미 완공되어 운영됐던 충전소를 철거할 경우의 국가적·개인적 경제 손실 등을 비교해 판단할 수 있고,
 - － 이 건의 경우에는 해당 충전소의 소유권이 부정한 방법으로 행위 허가를 받은 당초 허가자에서 제3자로 이미 변경되어 있고, 인접 부지에 액화석유가스 충전소 선정 신청서가 접수되어 있는 상태로 신규 허가 시 개발제한구역 추가 훼손 발생이 예상되며, 원상복구 명령이 내려진 충전소 건축물 등의 철거 시 사회적 비용 손실이 불가피한 상황이므로
 - － 이를 종합해 볼 때, 원상복구(철거)의 실익이 적다고 판단되므로 철거 없이 지정당시거주자 요건을 갖춘 제3자에게 새로운 허가도 가능할 것으로 판단됨
 - － 다만, 질문의 전제처럼 위반행위 원상복구 시정명령 미 이행에 따른 고발 및 이행강제금 부과·징수가 필요할 것으로 보이고, 새로운 허가에 따른 건축법령이나 개발제한구역법의 다른 규정에서의 저촉사항 등이 없어야 함

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 및 판례의 합리적 해석을 통한 민원사항 해결로 개발제한구역 추가 훼손 및 충전소 건축물 철거에 따른 사회적 비용 손실 방지

해제 예정 취락에 기 주택 이축허가 (기존 건물 철거) 후 이축대상지 변경 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

개발제한구역 내 집단취락지구로 일반이축허가를 받은 후 기존 건축물은 철거 하였으나, 기존 이축 예정지가 개발제한구역에서 해제 될 예정에 있어 동일 지역 내 새로운 집단취락지구로 재이축허가가 가능한지?

- 기존 국토부 유권해석은 ‘공익이축의 경우에 개발제한구역에서 해제 될 예정인 경우 또다시 개발제한구역으로의 이축을 허용하는 것은 개발제한구역의 추가적인 훼손을 초래하기에 불가하다는 의견도 있고,
- 국토부의 다른 유권해석에서는 기존 건축물이 철거된 경우로서 실제 착공을 하지 않은 상태라면 당초 허가가 취소된 후 당해 취락지구 내 다른 토지로 이축허가가 가능하다는 내용이 있어, 허가가능 여부의 판단이 곤란하여 사전컨설팅 감사를 신청

〈이축허가 신청 개요〉

- 위치 / 지목 : 〇〇시 〇〇동 XX번지(〇〇 집단취락지구) / 전
- ※ 기존건축물 위치 : 〇〇동 XXX-X 외 X필지(철거일 : 20XX.XXX)
- 용도/연면적 : 단독주택 / XXXXX㎡
- 최초허가일 : 20XX.XXX(1차 설계변경일: 20XX.XX.XX) *건축주 : 2회 변경



현황도

〈관련법령〉

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항제2호
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 별표2 제4호 라목

개발
제한구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발제한구역 내 집단취락지구로 일반이축허가를 받은 후 기존 건축물(단독주택)은 철거 하였으나, 이축 예정지(민원인 소유)에 건축 착공을 하지 않은 상태에서 기존 이축 예정지가 개발제한구역에서 해제 될 예정에 있는 경우, 동일 지역 내 새로운 집단취락지구로 기존 이축 허가는 포기하고 재이축허가 가능한지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

철거 등으로 멸실되어 현존하지 아니하는 건축물을 근거로 기존 이축 허가를 취소(철회)하고 다른 취락지구로의 이축허가 하여서는 안 됨

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항제2호에 따르면 개발제한구역의 건축물로서 제15조에 따라 지정된 취락지구로 이축은 허가를 받아 할 수 있다고 규정하고 있으나,
 - － 동법 시행령 별표 2 제4호 라목에 따르면 ‘공익사업의 시행으로 철거된 건축물이 아닌 경우에는 철거 등으로 멸실되어 현존하지 아니하는 건축물을 근거로 이축 또는 이주단지의 조성을 허가하여서는 아니된다’고 규정하고 있음
 - － 이에 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령 별표 2 제4호 라목 및 국토교통부 유권해석 등을 고려해 볼 때, 철거 등으로 멸실되어 현존하지 아니하는 건축물을 근거로 기존 이축허가를 취소(철회)하고 다른 취락지구로의 이축을 허가하여서는 아니 될 것으로 판단됨

어떤 결과가 있었나요?

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령」에 대한 명확한 해석으로 행정의 적법성·타당성 제고

개발제한구역 내 행위허가 신청 반려 가능 여부

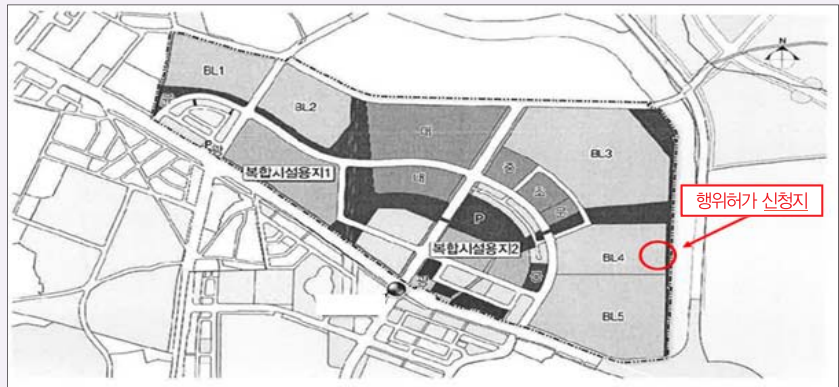
어떤 문제가 있었나요?

향후 개발사업예정구역 편입예정 부지에 대한 개발제한구역 행위허가 신청을 반려할 수 있는지?

- 상기 토지에 농업용 창고 신축 관련 행위허가 신청서가 접수되어 관련부서 협의결과 “신청부지는 향후 ○○개발사업 예정 구역에 추가 편입될 수 있음으로 민원인 보호 차원에서 현 시점에서 행위허가가 어려움”으로 회신됨
- 이에, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령에 저촉은 없으나 상기 협의결과를 근거로 행위허가신청서를 반려해야 하는지 여부 컨설팅감사 요청

〈행위허가 신청 개요〉

- 건축주 : ○○조합법인
- 대지위치(지목) : ○○시 ○○● ○○● ○○-● (전)
- 용도구역 : 개발제한구역
- 대지면적 및 주용도 : ○○○㎡, 창고시설 1동 (농기계 보관)



개발계획 토지이용계획(안)

〈관련법령〉

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 1항 및 8항
- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 [별표 1] 제5호 나목 1)

개발
제한구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역개발
제한
구역

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발제한구역내 농업용 창고 신축허가신청과 관련하여, 신청부지가 향후 〇〇역세권 개발사업 예정구역에 추가 편입될 수 있음을 근거로 해서 행위허가신청서를 반려할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

도시개발사업 예정 구역에 추가 편입될 수 있음을 근거로 개발제한 구역 행위허가 반려 가능

- 〇〇시 도시개발과 및 〇〇도시공사(사업자)에 따르면 민원인의 토지가 향후 사업부지에 추가편입 될 수 있음을 밝히고 있고, 개발사업계획이 20××. ×. 경에 입안될 예정인 바,
 - 입안된 개발사업계획을 보고 허가여부를 결정하는 것이 허가 부지가 사업계획에 포함되어 발생할 수 있는 불필요한 수고(창고 철거)와 비용(창고 보상 비용)을 줄일 수 있고, 창고건축 목적이 개발제한구역내 농기계를 보관하기 위한 용도로서 창고 설치가 시급하지 않으며, 허가가 재량행위인 점 등을 고려해 볼 때,
- 민원인에게 위와 같은 사실을 고지한 후, 기존 허가 신청 건에 대해서는 반려하거나 신청취하 처리 하고, 추후 허가를 재신청할 경우 입안된 도시개발사업 계획 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 [별표2] 허가 또는 신고의 세부기준에 따라 공익(개발제한 구역상의 농지 보호)과 사익(민원인의 창고 건축으로 받게 될 이익)을 비교형량 하여 허가여부를 판단하면 될 사항임
- 행위허가 신청 반려처분에 대한 합리적 해석으로 신청인의 경제적 손실 및 행정력 낭비 예방

어떤 결과가 있었나요?

개발제한구역 내 행위허가(죽목벌채) 가능 여부

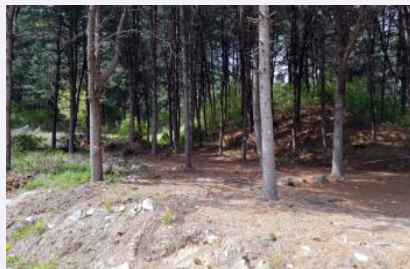
어떤 문제가 있었나요?

개발제한구역 내의 지목이 '전'인 토지의 죽목벌채 행위허가 신청의 불허가시 재산권을 침해하는지?

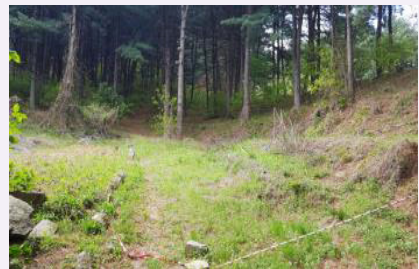
- 개발제한구역 내에서 현재 숲의 상태에 따라 죽목벌채는 불가 하다고 판단되나, 민원인은 숲의 상태와 관계없이 지목이 '전'이므로 죽목벌채 허가를 하여야 한다고 주장함에 따라 이를 불허가 처분 한다면 신청인의 재산권 행사를 제한하는 불합리한 처분으로 판단되어 사전 컨설팅 감사를 신청

〈행위허가 신청 현황〉

- 위치 : 00시 00동 3××-4 및 3××-5 (전)
- 토지이용 : 자연녹지지역, 개발제한구역
- 신청내용 : 죽목의 벌채 (면적 4,×××㎡, 잣나무 106본)
- 신청목적 : 지목에 맞춰 농업용으로 사용



3××-4번지 전경



3××-5번지 전경

〈관련법령〉

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조 및 같은 법 시행령 제15조, 제22조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 개발제한구역에서 지목이 '전'인 토지에 농사를 짓기 위해 죽목벌채 허가를 신청한 경우 지목과 현재 숲의 상태 중 우선적으로 고려해야 할 대상
- 허가권자가 일정한 면적 및 수량 이상의 죽목 벌채와 관련하여 불허가 처분 하는 것이 토지소유자 등의 재산권을 침해하는지 여부

개발
제한구역개발제한
구역개발제한
구역개발제한
구역개발제한
구역개발제한
구역개발제한
구역개발제한
구역

어떤 해법을 제시했나요?

개발제한구역 내 죽목벌채 행위허가 신청에 대하여 공익 등을 감안 하여 불허가 처리 가능

- 해당 토지가 개발제한구역 지정 이전에 농지로 이용되었는지 여부 및 지목이 '전'인지의 여부와는 관계없이 현재 숲의 상태에 따라 죽목 벌채 가능 여부를 검토하여야 하며 「개발제한구역법」의 취지 및 시행령 제22조[별표2]의 세부기준에 따라 보전 필요성 여부를 판단하면 되는 사항이고,
- 해당 토지의 죽목이 인근 지변과의 녹지축을 형성하고 있으며, 벌채하려는 지역이 개발제한구역 환경평가 등급 2등급인 점, 수십년에 걸쳐 일부 구간이 지속적으로 훼손되어 오고 있음을 보았을 때 이를 허가할 시 그 주변지역에 추가 환경오염이나 생태계 파괴 등이 우려됨에 따라 귀 市가 벌채 허가 불가능하다고 판단한 것은 타당성 있어 보이는 바,
- 벌채허가조항에 의하여 일정 면적이나 수량 이상의 죽목 벌채가 금지됨으로써 발생하는 토지재산권의 제한이라는 사익보다 해당 조항이 실현하고자 하는 도시의 무질서한 확산 방지 및 도시주변의 자연환경 보전이라는 공익이 훨씬 크다고 판단된다면 불허가 처리하는 것이 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 개발제한구역내 휴경지 죽목벌채 허가 신청 시 고려사항 및 재량권의 행사 범위의 합리적 해석으로 개발제한구역의 지정 목적 고려한 관리 가능

하자소송판결금의 사용 위반 여부

어떤 문제가
있었나요?

하자보수금 청구소송에서 승소하여 대한주택보증주식회사로부터
수령한 판결금을 변호사 비용 등으로 지급 가능한지?

- 하자소송 착수금 등으로 지출한 하자보수판결금을 「공동주택관리법」에 따른 용도 외의 목적에 이용한 것으로 볼 수 있는지에 대해 이견이 있고,
- 최근 하자보수소송의 판결금(승소금)을 하자소송의 변호사 비용 등으로 사용하는 경우가 빈번함에도 소송을 통한 판결금이 「공동주택관리법」상 하자보수보증금에 해당하는지 여부가 명확하지 않아 사전 컨설팅감사 신청

〈소송 추진 경위〉

- 201×. 05. ××. : 하자보수금 청구소송 접수(원고 : ○○ 입주자대표회의)
- 201×. 06. ~ 201×. 01. : 하자소송 착수금 등을 접수입(장기수선충당금)에서 지급
- 201×. 01. ××. : 판결선고(원고 일부승)
- 201×. 02. ××. : 하자보수판결금 수령
- 201×. 02. ××. : 과태료 예상금액을 제외한 변호사 성공보수금 지급
- 201×. 12. ××. : 「주택법」 제46조 제7항, 제101조 제1항 제1호 및 제3항 제8의5 개정 (2013.6.4.)시행
- 201×. 03. ××. : 판결금에서 접수입사용금액(장기수선충당금) 대체

〈관련법령〉

- 「공동주택관리법」(구 주택법) 제36조, 제37조, 제102조 제1항 및 제2항 제9호 및 부칙 제11조
- 「공동주택관리법 시행령」(구 주택법 시행령) 제38조, 제43조 및 제44조
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 하자보수금 청구소송에서 승소하여 대한주택보증주식회사로부터
수령한 판결금을 공동주택 입주자대표회의에서 변호사 비용 등으로
지급한 것이 「공동주택관리법」 위반에 해당하는지 여부

건축

어떤 해법을
제시했나요?하자보수보증금을 하자 보수 이외의 용도인 변호사 성공보수금 지급,
과태료 납부 및 잡수입 사용으로 사용할 경우 공동주택관리법령 위반

- 2013. 6. 4. 구 「주택법」 개정에 따라 삽입된 「공동주택관리법」 제38조 제2항 및 동법 시행령(구 주택법 시행령) 제43조의 규정은 입주민들이 재판의 결과에 따라 하자보수보증금을 수령한 후에 이를 하자보수 비용으로 사용하지 않고 소송비용 및 성공사례비로 활용하거나 생활비로 전용하는 등의 문제가 발생하여 하자보수보증금을 하자보수 용도로만 사용하도록 한 규정으로
 - 본 사안의 경우, 입주자대표회의는 시행사, 시공사, 보증사를 공동피고로 하여 시행사 및 시공사에 대해서는 하자보수에 갈음한 손해배상청구를 하였고, 보증사를 상대로는 보증계약에 기한 하자보수보증금 청구를 동시에 진행 하였던 바,
하자보수에 갈음한 손해배상청구는 집합건물법 및 민법에 따라 구분소유권자들이 갖는 권리인 반면 보증계약에 기한 하자보수보증금청구는 공동주택관리법 (구 주택법)에 따라 입주자대표회의가 갖는 권리로써 양 권리는 인정근거와 권리관계의 당사자 및 책임 내용 등이 서로 다른 별개의 권리에 해당함
 - 따라서 하자보수에 갈음한 손해배상청구를 통하여 손해배상금을 받았을 경우에는 공동주택관리법(구 주택법)을 적용받지 않으므로 변호사비용으로 사용할 수 있을 것이나, 보증계약에 기한 하자 보수 보증금을 청구하여 수령한 경우에는 공동주택관리법(구 주택법)의 적용을 받으므로 하자 보수 이외의 목적 (변호사 성공보수금 지급, 과태료 지급 및 잡수입 사용금액 대체 등)으로 사용해서는 안 될 것임
- 하자소송판결금의 용도에 대한 명확한 해석으로 행정의 적법성·타당성 제고 및 공동주택관리의 효율화 도모

어떤 결과가
있었나요?

두개의 용도지역에 걸치는 하나의 대지에 대한 건축기준

어떤 문제가 있었나요?

두 개의 용도지역에 걸쳐 있는 하나의 대지에 건축기준 적용을 개별 용도지역에 적합하게 적용해야하는 지?

- 해당 부지는 총 대지면적 659㎡로 자연녹지지역(대지면적 454㎡)과 보전녹지지역(대지면적 205㎡)의 2개의 용도지역에 걸쳐 있는데,
- 보존녹지지역에 입지가 불가능한 부설주차장 허가가 가능한지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축(증축)허가 신청 개요〉

- 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 1××번지
- 지역 / 지구 : 자연녹지지역, 보전녹지지역 / 자연취락지구
- 건축면적 / 연면적 : 1××㎡ / 7××㎡ (지하층 / 지상4층)
- 용도 : 다세대주택(9세대) 및 제2종근린생활시설



대지현황도

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조제1항 및 제76조 및 같은법 시행령 제94조 및 제78조 「별표23」
- 「○○시 도시계획 조례」 제63조제2항
- 「건축법」 제54조제1항

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 자연취락지구안에 공동주택은 자연녹지지역에 한하여 입지 할 수 있도록 되어 있는데 공동주택 부속시설인 주차장을 보존녹지지역에 설치 할 수 있는지 여부

건축

어떤 해법을
제시했나요?

하나의 대지가 둘 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우에는 가장 넓은
면적이 속하는 용도지역의 규정이 적용되어 부설주차장 설치 가능

- 둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 건축제한 규정과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조 제1항에서는 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등에 관한 규정을 적용하도록 되어 있음
 - 이 건 신청대지의 경우는 보존녹지지역이 205제곱미터이고 자연녹지지역이 454제곱미터이므로 위 규정에 따라 자연녹지지역에서의 건축제한 등에 관한 규정이 적용되므로 공동주택 부설 주차장 입지가 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 기업애로 해소 및 일자리 창출 효과, 행정행위의 합리성·효율성 제고

부과개시시점과 매매계약체결일이 동일한 경우 개발부담금 매입가 인정 여부

어떤 문제가
있었나요?

건축허가일과 매매계약 체결일이 같은 경우, 부과개시시점 이전으로 볼 수 있는지와 계약금 지급일에 계약금이 지급되지 않을 경우, 거래 계약 기준일 인정 여부?

- 건축허가일과 매매계약 체결일이 같은 경우에도 부과개시시점 이전으로 볼 수 있는지와 계약서상의 계약금 지급일에 계약금이 지급되지 아니하고 잔금지급일에 계약금과 잔금이 동시에 지급된 경우에도 정상적인 거래로 보아 거래계약일을 기준으로 삼을 수 있는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈개발부담금 부과 기준〉

- 목적 : 투기방지 및 토지의 효율적 이용을 위해 1989.12.30. 제정
- 부과대상 : 택지개발사업, 산업단지개발사업, 관광단지조성사업, 도시개발사업 등
- 개발부담금 부과기준 : 개발부담금 = 개발이익 × 20~25%
 - ※ 개발이익 : 부과종료시점의 지가에서(부과개시시점의 지가, 개발비용, 정상지가상승분)차감
- 부과개시시점 : 개발사업의 인가 등을 받은 날
- 부과종료시점 : 개발사업의 준공인가 등을 받은 날

〈관련법령〉

- 「개발이익환수에관한법률」 제10조제3항제5호
- 「개발이익환수에관한법률 시행령」 제11조제5항제1호
- 「개발이익환수에관한법률 시행규칙」 제9조제4항제1호
- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 건축허가일과 매매계약 체결일이 같은 경우에도 개발부담금 부과개시시점 이전에 매입한 경우로 볼 수 있는지와 계약금 지급일에 계약금이 지급되지 아니하고 잔금지급일에 계약금과 잔금이 동시에 지급된 경우에도 정상적인 매매계약 체결일로 볼 수 있는지 여부

건축

어떤 해법을
제시했나요?

부과개시시점 이전으로 볼 수 있으며, 정상적인 매매계약임

- 「개발이익 환수에 관한 법률」 제10조제3항제5호 및 같은법 시행령 제11조제5항제1호에 의하면 「부과개시시점 이전에 매입한 경우」로서 그 매입가격이 취득세의 과세표준이 된 경우에는 그 실제의 매입가액이나 취득가액을 부과 개시시점 시가로 할 수 있도록 규정
 - － 다른 요건들에 문제가 없다면 건축허가일이 매매계약 체결일과 같은 경우에도 「개발이익 환수에 관한 법률 시행령」 제11조제5항제1호의 부과 개시 시점 이전에 매입한 경우로 볼 수 있다고 판단됨
- 또한, 「민법」 제563조(매매의 의미)에 따르면 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전 할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급 할 것을 약정함으로써 그 효력이 발생하는 것이지 계약금을 입금함으로써 효력이 발생하는 것이 아님
 - － 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제3조에서 계약금에 관한 내용은 발견되지 않으므로 계약금이 계약날짜에 지급되지 않았다는 사정만으로 계약서상의 계약일을 정상적인 거래계약일이 아니라고 보기는 어려울 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 개발부담금 부과개시시점에 대한 명확한 판단으로 행정의 적법성 제고 및 민원사항 해결

교차로 연결 금지구간 내 진출입 가능 여부

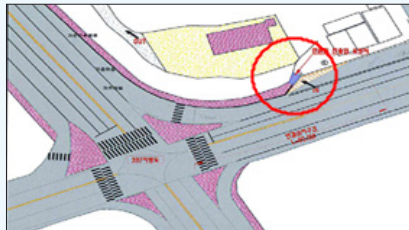
어떤 문제가
있었나요?

교차로 연결 금지구간 내 개설된 자전거 등 이동 통로를 확장 하여
근린생활 시설부지의 진출입로 설치 가능한지?

- 건축허가를 득한 해당 부지는 국도×호선 및 지방도3××호선이 교차(○○교차로)하는 지점의 도로변으로, 교차로 연결허가 금지구간에 해당되어 진출입로 개설이 불가함에 따라 인근 국도로 연결되는 우회도로를 개설하였음(2015년)
- 이후에 국토관리청에서 교차로 정비공사를 시행(2016년 중순경)하면서 자전거 등이 이동할 수 있는 통로를 설치하여, 이를 확장 개선하여 진출입로 설치가 가능한지에 대해 사전 컨설팅검사를 신청

〈기존 진출입로 허가 현황〉

- 주소 : ○○시 ○○면 ○○로 3××번길
- 도로의 종류 : 일반국도
- 점용면적 : 5××㎡
- 점용목적 : 근린생활 시설부지 진출입로 설치



현황도



진출입 요구지점



교차로 및 사업장 전경



기존 진출입로

〈관련법령〉

- 「도로법」 제52조
- 「도로와 다른 시설의 연결에 관한 규칙」 제6조 및 (별표 4)교차로 연결 금지구간 산정 기준
- 「○○도 지방도와 다른 시설의 연결에 관한 조례」 제6조

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 교차로 연결허가 금지구간 내에서 자전거 등 연결통로가 설치된 것을 이유로 근린생활 시설부지 진출입로 설치 연결허가가 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

교차로 연결 금지구간에 해당하며, 자전거 등의 이동통로를 확장하여 진출입로 설치는 불가

- 교차로 연결 금지구간은 본선 또는 교차도로에서 교차로로 진입하는 감속차로 시작지점부터 교차로를 지나 교차도로 또는 본선에 진입하는 가속차로 종점까지의 범위와 제한거리로 하도록 되어 있음
- 본 건의 경우, 이천시 도시계획도로와 지방도3××호선 및 국도×호선이 교차하는 가속차로와 회전차로의 연결지점에 위치하고 있어 교차로 연결 금지구간에 해당되며, 국토관리청에서 교차로 정비공사를 시행하면서 설치한 자전거 등의 이동통로가 도로와 연결되었다고 하여 이를 확장하여 차량 등 진출입을 위한 연결허가는 관련 근거가 없어 불가함

어떤 결과가
있었나요?

- 교차로 연결허가 금지구간내 진출입로 설치 가능 여부에 대한 명확한 법령해석으로 행정의 적법성 제고

○○지구 근린생활시설용지에 단독주택 허용 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

○○지구 지구단위계획 시행지침 상 근린생활시설용지의 가구수를 '근린생활시설 외 1가구'라고 규정하고 있으므로 단독주택이 허용 가능한지?

- 「○○지구 지구단위계획 시행지침」상 N1용지는 '제1,2종 근린생활시설' 용도이나, N1용지의 가구수는 '근린생활시설 외 1가구(근린생활시설의 부대시설)'로 규정하고 있어서, 해석상 상충되는 부분이 있어서 N1용지에 단독주택이 허용될 수 있는지 여부에 대해 사전컨설팅 감사 신청

〈건축허가 신청 개요〉

- 대지위치 : ○○시 ○○동 1×××(○○지구 내 근린생활시설용지N1)
- 건축개요 : 1~4층(제2종 근생), 5층(제2종 근생+단독주택)
- 허가신청 진행상황 : 허가신청 → 지역개발과 '근린생활시설용지에 단독주택 불가하다는 협의의견제시'



현황도

- ▶ (참고) ○○지구 지구단위계획 시행지침 관련 내용
 - 시행지침 제2편제3장제2조(허용용도 등) 및 제3조(가구수)
 - N1용지의 용도(제2조) : 제1, 2종 근린생활시설(단, 안마시술소, 단란주점제외)
 - N1용지의 가구수(제3조) : 근린생활시설 외 1가구(근린생활시설의 부대시설)
 - ※ 1가구가 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위로서 단독주택 및 근린생활시설의 주택에 수용할 수 있음

〈관련법령〉

- 「택지개발촉진법」 제8조, 제9조, 제18조 및 같은 법 시행령 제7조, 제8조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조, 제50조, 제52조
- 「○○지구 지구단위계획 시행지침」 제2편제3장제2조 및 제3조

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 택지개발지구내 근린생활시설용지(N1)에 단독주택 허용 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

택지개발촉진법령에 따라 택지개발지구 내 근린생활시설 용지에는 별도의 용도로 단독주택이 허용된다고 보기 어려움

- 「택지개발촉진법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에서 택지개발계획 수립시 포함되는 토지의 이용에 관한 계획으로서 근린생활시설을 건축하기 위한 용지에는 근린생활시설, 유치원 및 어린이집에 한정하여 건축할 수 있도록 하여야 한다고 규정하고 있는바,
- 택지개발지구 내의 토지는 택지개발촉진법령에 맞게 이용되어야 하는 것이며, 토지의 이용은 그 지상 시설물의 용도와 밀접하게 관련되어 있고 위 법령이 용지를 분류함에 있어 그 지상 시설물의 종류를 명시하여 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 위 법령상의 토지의 이용분류에 의해 그 지상 건축물의 용도도 제한을 받는다고 할 것이므로, 이 건 근린생활시설용지(N1)에 별도의 용도로 단독주택이 허용된다고 보기는 어렵다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 및 택지개발 관련 지침의 명확한 해석으로 행정의 적법성 및 타당성 제고

일조권 적용시 인접 대지경계선 기준에 관한 대립

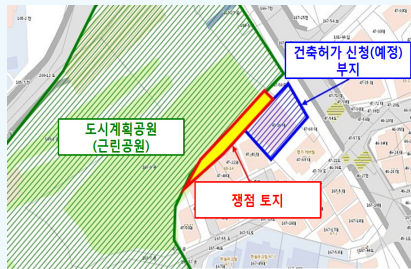
어떤 문제가 있었나요?

도시공원 옆 우수관로 부지를 '공원'으로 인정할 수 있는지 여부 및 '건축이 허용되지 아니하는 공지'로 볼 수 있는지?

- 건축허가 신청인은 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한과 인접 대지경계선 적용 시 도시계획공원과 건축허가 신청 부지 사이에 위치하는 토지를 공원으로 인정하여 일조권을 적용하여 줄 것을 요청하였는 바
- 이에 쟁점토지를 공원으로 인정할 수 있는지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축허가 신청 개요〉

- 건축허가 신청(예정) 부지 : 〇〇시 〇〇동 4×번지
- 도시계획공원 : 〇〇시 〇〇동 1××-3번지
- 쟁점토지 현황 : 〇〇시 〇〇동 1××-56번지 토지는 인접한 〇〇시 〇〇동 1××-3번지 일원의 도시계획공원(근린공원) 조성사업과 관련하여 〇〇시 공원관리부서(공원녹지과)에서 시설물(우수관로) 설치 목적으로 매입한 토지로서 소유자는 〇〇시이며, 〇〇시 공원관리부서(공원녹지과)에서 관리하고 있음



위치도



현장모습 (쟁점토지)

〈관련법령〉

- 「건축법」 제61조제1항, 같은 법 시행령 제86조제1항 및 제6항
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호제가목

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「건축법」 제61조의 일조권 적용시 도시계획공원과 건축허가 신청(예정) 부지 사이에 위치하는 토지를 '공원'으로 인정할 수 있는지 여부 및 '건축이 허용되지 아니하는 공지'로 볼 수 있는지 여부

건축

어떤 해법을
제시했나요?쟁점토지는 공원에 해당하지 않으나 건축이 허용되지 아니하는 공지로
볼 수 있음

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호제가목 규정에 따라 “도시공원”이란 같은 법 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 공원을 말하고 동법 제16조 규정에 따라 도시공원의 설치에 관한 도시·군관리계획이 결정 되었을 때에는 시장·군수는 도시공원의 조성계획을 입안하여야 함
 - － 따라서 쟁점이 되는 토지 및 우수관로는 공원조성계획에 포함되지 않았고 도시관리계획으로 결정되지 않았는 바, 건축법 시행령 제86조제6항제1호에 따른 “공원 시설 및 공원 부지”에 해당하지 않음
- 쟁점토지는 인접한 도시계획공원(근린공원) 조성사업과 관련하여 ○○시 공원관리부서(공원녹지과)에서 시설물(우수관로) 설치 목적으로 매입한 토지로서,
 - － 현재 우수관로가 매설되어 있고, 앞으로도 근린공원의 우수관로 부지로 계속 사용될 예정임과, 향후 위 토지위에 건축물의 건축이 어려워 보이는 점을 고려해 볼 때, 이 사건 쟁점토지는 「건축법시행령」 제86조제6항제3호에 따른 ‘건축이 허용되지 아니하는 공지’로 볼 수 있다고 판단됨
- 일조권 관련하여 기존 유권해석 사례 및 부지현황 등을 고려하여 적법·타당한 법령해석 도출 및 행정의 적법성 제고

어떤 결과가
있었나요?

도시계획예정도로가 폐지된 대지의 증축 허가 가능 여부

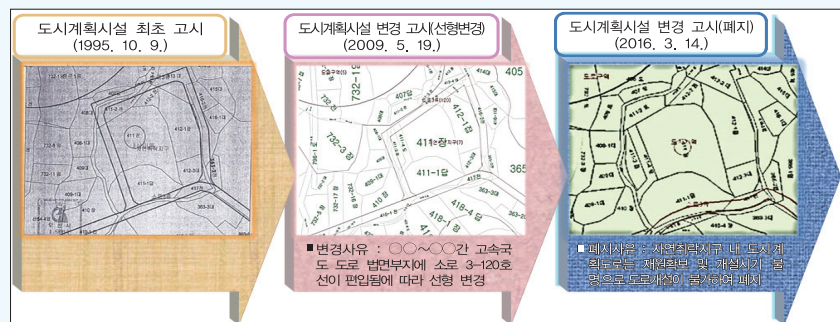
어떤 문제가 있었나요?

도시계획예정도로를 통해 사용승인을 받아 사용중인 건축물에 대하여 도시계획예정도로 폐지 시 현황도로를 이용한 건축(증축)허가가 가능한지?

- 당초 건축허가가 가능했던 대지로서 도시계획예정도로의 폐지와는 별도로 도로폭 4미터를 확보하여 이 도로를 통해 차량의 진·출입이 가능하고, 그 동안 동 도로를 통해 건축물을 사용하는데 아무런 지장이 없을 경우,
- 현황도로(폭 4m)를 이용한 건축(증축) 허가가 가능한지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈건축(증축)허가 신청 개요〉

- 위치 / 대지면적 : ○○시 ○○동 4××번지 / 1,×××㎡
- 지역 / 지구 : 자연녹지지역 / 취락지구
- 건축면적 / 연면적 : 6××㎡(당초 3××㎡, 금회 3××㎡) / 8××㎡(당초 4××㎡, 금회 3××㎡)
- 주용도 : 제1종·제2종 근린생활시설



〈관련법령〉

- 「건축법」 제2조, 제11조, 제44조, 제45조 및 같은 법 시행령 제3조의3, 제9조
- 「○○시 건축 조례」 제29조 및 「개발행위허가운영지침」 제3절 3-3-2-1 도로
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 및 같은 법 시행령 제51조, 제56조

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 「건축법」 제2조 제11호에 의한 도시계획예정도로를 통해 건축허가를 득하여 현재 사용 중에 있는 건축물이 있는 부지와 관련하여 해당 도시계획예정도로가 폐지된 후 건축(증축)허가를 추진하는 과정에서 건축법 상 적합한 도로계획의 마련이 불가능할 경우
 - 도로 폭 4미터 이상의 현행도로가 있으므로 당초 허가사항을 인정해서 차량 및 사람의 통행에 지장이 없다면 건축(증축)허가가 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

연접부지를 추가하는 방향으로 대지계획 변경 시 막다른 도로 기준이
완화되어 건축(증축)허가 가능

- 건축주가 건축(증축)허가를 신청함에 있어 폐지된 도시계획도로로 인하여 당초 하나의 필지였던 $○○$ 동 $4\times\times$ 번지가 $4\times\times-3$ 번지와 $4\times\times-4$ 번지로 분할된 사정임을 감안하여
 - $○○$ 동 $4\times\times$ 번지에 $4\times\times-4$ 번지(또는 $4\times\times-3,4$ 번지)가 추가된 건축(증축) 대지를 계획한다면 「건축법 시행령」 제3조의3에서 정한 막다른 도로의 도로 너비 확보기준이 완화(6미터 이상 → 3미터 이상)될 수 있으므로
 - 대지조건의 변경을 통해 개발행위허가 및 건축(증축)허가 절차 등을 이행하여 해당 허가권자가 적정하다고 판단한다면 건축물 증축이 가능함

어떤 결과가 있었나요?

- 기업애로 해소 및 일자리 창출 효과, 행정행위의 합리성·효율성 제고

민원인 소유의 도로부지 경계변경 시 이해관계인의 범위

어떤 문제가 있었나요?

개인소유 도로 폭 변경(축소)시 이해관계인의 범위와 동의가 필요한지?

- 해당 지역은 막다른 도로로 6미터 도로개설로 건축허가가 진행된 지역으로 이 후, 통과도로가 개설되면서 6미터 도로를 4미터로 축소하고자 할 때,
- 도로에 인접한 토지주 및 도로를 이용한 건물들의 건축주(입주자)들이 이해관계인으로 인정하여 동의를 받아야 하는지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈도로부지 경계변경 현황〉

- 위치: 〇〇시 〇〇구 〇〇동 8××
- 면적: 1××㎡



항공사진



현장사진

〈관련법령〉

- 「건축법」 제45조 및 같은법 시행령 제3조의3

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 도로부지의 경계변경 시 동의를 받아야 하는 이해관계인의 범위

어떤 해법을
제시했나요?

해당도로를 통행하는 인근 주민과 잔존 도로에 접하고 있는 토지 소유자는 도로 변경에 따른 직접적 불이익이 없으므로 이해관계인으로 볼 수 없음

- 「건축법」 제45조 제2항의 이해관계인이란 도로의 지정 또는 폐지나 변경에 대하여 그 근거법률로써 보호되는 직접적이고 구체적인 이익을 가진 자를 말하는데,
 - － 이 건의 경우, 도로의 기존부지 중 변경부분을 제외한 나머지 부지의 소유자는 그 소유 부지의 소유권 행사에 있어 기존의 제한을 넘어서는 새로운 불이익을 받게 되는 것도 아니고,
 - － 통행권과 관련하여도 6미터 도로에서 4미터 도로로 축소된다 하더라도 다소 불편한 점이 있을 수는 있지만 직접적이고 구체적인 이익에 해당한다고 볼 수 없으므로 이해관계인으로 볼 수 없음

어떤 결과가
있었나요?

- 도로 폭 축소에 따른 이해관계인에 대한 합리적 해석으로 민원해소 및 민원인의 재산권 보호

공원인근 토지의 건축물 신축을 위한 공원 점용허가 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

기존 무허가 건물 진출입을 위한 현황 도로에 대하여 건축물 신축을 위한 진입로 목적으로서 공원 점용허가 대상에 해당하는 지?

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 및 같은법 시행령 제22조 규정에 의하여 인근 토지 진출입을 위한 점용은 도시공원 점용허가 대상에 포함되지 않음
- 기 이용중인 현황도로가 있음에도 도시공원 점용허가 불가로 건축허가 불가에 대한 민원을 제기하여 사전 컨설팅감사를 요청

〈공원 및 건축허가신청 현황〉

〈공원 현황〉

- － 공원명 : ○○도시자연공원
- － 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 2×× 일원
- － 최초결정 : '85. 12. 4. / 조성계획결정 : '94. 9. 22
- － 면적 : 344,×××㎡

〈건축허가 신청 현황〉

- － 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 2××-2(대)
- － 토지이용 : 보전녹지
- － 대지면적 : 3××㎡ / 연면적 : 3××㎡
- － 용도 : 제1종근린생활시설



현황도

〈관련법령〉

- － 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 및 같은 법 시행령 제22조

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 건축물의 진입도로로 사용하기 위한 진입도로가 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 점용허가 대상에 해당되는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

개인의 건축허가를 위한 진입로 목적의 도로는 공원 점용허가 불가

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 및 같은 법 시행령 제22조에 따른 점용허가 대상인 도로는 일반적으로 공공시설인 도로를 의미하며,
— 공공시설인 도로라 하더라도 공원조성계획에 저촉되지 아니하고, 불가피하게 점용하여야 하는 사유가 있어야 하며, 해당 점용으로 인하여 공중의 이용에 지장을 주지 아니한다고 인정되는 요건을 모두 갖춘 경우에만 그 허가를 할 수 있음
- 따라서, 해당 사안과 같이 도시공원의 일부를 기존 무허가 건축물의 진출입도로 사용하고 있었다고 하더라도 이는 점용허가 대상에 해당되지 않음
- 공원 점용허가 대상(도로)에 대한 합리적 판단으로 조성 목적에 부합하는 도시공원 관리 가능

어떤 결과가
있었나요?

입주자 모집공고 변경이 수반되는 건축허가 사항 변경 처리 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

입주자모집공고 내용이 변경되는 건축관계자 및 건축허가사항 변경 시 적용 법령과 법령에 근거하지 않는 조건 부여가 가능 한지?

- 도시형생활주택 건축허가 건과 관련하여 「주택공급에 관한 규칙」 제20조 규정에 따라 입주자모집공고 승인 후 분양중인 상태에서 입주자모집공고 내용이 변경되는 건축관계자(감리자) 변경 및 건축허가사항변경(연면적 및 평면계획 수정 등) 시
- 「건축법」 및 「주택공급에 관한 규칙」에 입주자모집공고 변경사항을 규정하고 있지 아니하므로 건축관계자 변경 및 건축허가사항변경 처리 시 적용 법령해석과 관계 법령에 근거하지 않는 조건을 부여하는 것이 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축 개요〉

- 대지위치 : ○○시 ○○동 4××번지
- 건축주 : (주)○○신탁
- 용도 : 공동주택(아파트 170세대) 및 근린생활시설(소매점)
※ 도시형생활주택(원룸형)
- 건축규모 : 지하3층 지상19층, 1개동, 연면적 11,×××㎡

〈관련법령〉

- 「건축법」 제11조, 제16조 및 「건축법 시행령」 제12조
- 「주택법」 제15조, 제54조 및 「주택법 시행령」 제27조
- 「주택공급에 관한 규칙」 제20조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 입주예정자의 피해예방을 위해 건축허가사항변경 처리 시 입주예정자의 동의를 받는 등의 조건을 붙이는 경우 적정성

건축

어떤 해법을
제시했나요?

건축관계자 및 건축허가사항 변경이 「건축법」에 저촉되지 않는다면
변경허가를 하여야 하는 기속행위로 보아야 하며 기속행위에는 조건을
붙일 수 없음, 다만 입주예정자 피해예방을 위한 행정지도 가능

- 본 사안은 조성이 완료된 기존 대지*에 건축물을 건축하는 건으로, 토지의 형질변경 등의 개발행위허가를 득할 필요가 없는 건축허가로 「건축법」 등 관계법령에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 건축허가권자는 같은 법령에서 정하는 건축허가를 하여야 하는 기속행위로 보아야 하며, 기속행위에는 부관을 붙일 수 없고 부관을 붙였다 하더라도 무효임

※ 도로·상수도 등 기반시설의 설치가 완료되어 해당 대지에 절토나 성토행위 없이 건축물 등을 건축할 수 있는 상태로 조성되어 있는 대지

- 따라서, 건축관계자 변경 및 건축허가사항 변경이 「건축법」 등 관계 법령에 저촉되지 않는다면 건축허가사항 변경허가를 하여야 하고, 그 이외 분양계약과 관련된 입주예정자의 피해가 발생할 경우 입주자 모집공고 및 공급계약서의 내용과 민사법리에 따라 처리하는 것이 타당함
- 다만, 입주자모집공고 후 건축허가사항 변경허가 시 입주예정자들의 동의를 받아야 하는지 여부에 대한 규정은 없으나, 입주예정자들의 권익보호 및 피해 예방이라는 공익상 필요한 행정목적 달성을 위해
 - 건축허가권자는 입주자모집공고문 및 공급계약서의 내용에 명시되어 있는 사항 등을 종합적으로 검토하여 건축주가 건축허가 사항변경 내용을 입주예정자들에게 통지하게 하는 등의 행정지도를 할 수 있음

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 및 판례의 합리적 해석으로 행정의 적법성 제고와 타당한 대안 제시로 입주예정자의 권익보호 및 피해예방

건축물 복수용도 허용 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

기존 건축물 용도가 현행 법령상 입지기준에 맞지 않는 경우 복수용도로 신규용도 추가가 가능한 지?

- 민원인이 문의한 해당 건축물은 현재 위락시설이 존재할 수 없는 지구임에도 불구하고 신규용도를 추가할 수 있는지 대해 검토한 결과 다의적 해석이 발생하여 명확한 법령해석을 위해 사전 컨설팅 감사를 신청

〈건축물 용도변경 관련 민원 현황〉

- '1x.12.x.x. : 00시 00동 5xx 용도변경(복수용도 허용) 가능 여부에 대한 민원인 문의
 - ※ 기존 위락시설(유흥주점) 용도에 문화 및 집회시설(공연장) 추가 등재 가능 문의
- '1x.12.x.x. : 해당 사항 국민신문고 질의(00시 → 국토교통부)
 - ※ 국토교통부 회신('16.12.21) 내용 : 「건축법」에 따라 신청한 복수용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도로 허용할 수 있으며, 복수의 용도란 복수로 신청하고자 하는 모든 용도(기존용도 포함)를 말하는 것임

〈관련법령〉

- 「건축법」 제19조의 2
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 기존용도가 현재 법령 상의 건축기준 및 입지기준에 맞지 않는 경우, 건축기준 및 입지기준을 만족시키는 용도의 신규추가가 가능한 지 여부

건축

어떤 해법을
제시했나요?기존용도 및 추가 용도 모두 해당 지역의 기준에 적합한 경우에 복수
용도 허용 가능

- 「건축법」 제19조의2 및 같은 법 시행령 제12조의3에 따라 허가권자는 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지 기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 같은 시설군 내에서 이를 허용할 수 있음
- 이 건과 관련 국토교통부는 신청한 복수용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도로 허용할 수 있으며, 상기규정에 따라 신청한 복수의 용도란 복수로 신청하고자 하는 모든 용도(기존용도 포함)를 뜻한다는 의견으로,
- 복수용도 신청 시점에 기존 용도인 ‘위락시설(유흥주점)’과 복수신청 용도인 ‘문화 및 집회시설(공연장)’ 모두가 건축법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우 복수 용도의 허용이 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 건축물 용도변경과 관련 복수용도의 판단 시점 및 기준 제시로 행정의 적법성과 일관성 도모

건축 설계공모 공모안 설계 반영 여부

어떤 문제가
있었나요?

당선작 업체와 계약을 체결하고 설계를 추진하던 중 당선된 설계공모안을 배제하고 새로운 설계가 가능한지?

- ○○면 종합행정타운 건립 사업 설계용역은 건축 설계공모 방식을 적용하였으며, 접수된 작품 대부분 임시 청사를 위한 별도 부지 확보가 어려워 기존 청사를 활용하는 공모안을 작성하여 제출하였고 심사위원회에서도 종합적으로 작품을 심사하여 최종 당선작을 결정하였음
- 그 후 당선작 업체와 계약을 체결하고 설계를 추진하던 중 기존 청사 활용 시 미관 및 활용도가 좋지 않다는 의견에 따라, 당선된 설계공모안을 배제하고 새로운 설계가 가능한지에 대해 사전 컨설팅 감사를 신청

〈사업 개요〉

- 위치 : ○○면 ○○로 7××(現 ○○면주민센터 부지)
- 사업량 : 지하층 ~ 지상4층(대지면적 4,×××㎡, 연면적 5,×××㎡)
- 사업비 : 8,×××백만 원(토지매입비, 설계비, 공사비 등)
- 설계용역 계약자 : (주)○○건축(당선작 업체)
- 설계용역 계약금액 : 3××백만원

〈관련법령〉

- 「건축서비스산업 진흥법」 제21조, 같은 법 시행령 제17조
- 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정 기준」
- 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 심사위원회에서 당선된 공모안의 설계추진 중 미관 및 활용도가 떨어진다는 의견에 따라, 새로 원점에서 사업 추진이 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

‘미관 및 활용도가 떨어진다’는 의견은 계약의 해제·해지를 위한 불가피한 사항이라고 볼 수 없고 과업내용을 변경할 수 있는 사항도 아님

- 당선된 설계공모안을 배제하고 새로운 배치도 및 입면상태를 원점에서 다시 시작하기 위하여는 발주기관의 불가피한 사정변경에 따른 계약의 해제·해지가 필요하고, 변경된 사업의 내용에 따라 사업추진 절차를 이행하여야 함
- 그러나, 사안의 경우처럼 당선된 공모안이 설계추진 중 ‘미관 및 활용도가 떨어진다는 의견’이 있다고 하여 계약의 해제·해지를 위한 발주기관의 불가피한 사정이 발생하였다고 보기 어렵고, 위의 관련 규정에 따른 과업내용을 변경할 수 있는 사항에도 해당되지 아니함
- 또한, 설계변경의 경우에는 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 “제13장-제6절-1. 설계변경”에 따라 해당공사의 일부변경이 수반되는 추가공사의 발생 등의 경우에 한하여 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 설계용역 과업내용 변경 가능 여부에 대한 관련법령의 명확한 해석으로 행정의 적법성·타당성 제고

조성완료 대지 내 증축허가 신청시 당초 개발 행위 허가에 따른 도시계획위원회 심의 내용 준수 여부

어떤 문제가 있었나요?

개발행위허가 목적사업이 완료된 대지 내 증축허가 신청시 당초 개발행위 허가에 따른 도시계획위원회의 심의 내용을 준수하여야 하는지?

- 개발행위허가 목적 사업이 완료되어 증축허가(지하2층, 지상4층) 신청 시에는 도시계획위원회 심의 대상은 아니나, 개발행위허가 후 지상4층으로 계획변경하여 도시계획위원회 재상정 하였으나 부결되어 원래 계획대로 지상2층으로 건축물 준공을 완료한 점 등 그 간 진행되어온 과정을 감안할 때,
- 증축허가(지하2층, 지상4층)신청에 대한 허가여부 결정시, 2012. 11. 지하2층, 지상2층으로 원안가결 처리 된 도시계획위원회 심의 내용을 준수하여야 하는지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈건축·개발행위 허가 개요〉

▶ [당초] 건축허가·개발행위허가 개요

— ('12. 11.) 농수산물 보관창고(지상2층) 부지조성 개발행위신청에 따른 도시계획위원회 원안 가결 → ('12. 11.) 개발행위허가 → ('13. 10.) 건축허가 → ('13. 12.) 건축계획변경(지상2층 ▶ 지상4층)에 따른 도시계획위원회 심의 부결* → ('17. 5.) 개발행위허가 준공검사 → ('17. 6.) 건축물 사용승인(지상2층)

* '13. 12. 부결사유 : 당초 도시계획위원회 심의조건과 상이한 내용으로 재심의 상정된 사항

▶ [신규] 증축허가신청 내용 ('17. ××. ×. 신청)

— (기존) 지하2층 / 지상2층, 높이 16.7m, 연면적 17,×××㎡
— (변경) 지하2층 / 지상4층, 높이 31.7m, 연면적 6,×××㎡ 추가



항공사진

건축

〈관련법령〉

- 「건축법」 제2조, 제11조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제59조 및 같은 법 시행령 제57조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 조성완료 대지 내 증축허가(지상2층→지상4층)를 신청할 경우 개발행위허가 목적사업이 완료되었으므로 관련 규정상 도시계획위원회 심의 대상은 아닌데, 당초 개발행위허가에 따른 도시계획위원회의 심의 내용(지상2층)을 준수하여야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

증축허가 여부 결정시 당초 개발행위허가에 따른 도시계획위원회의 심의 내용을 반드시 따라야 한다고 보기는 어려움

1) 대법원 판례 :
대법원 2015.10.29.
선고 2012두28728 판결.
대법원 2009.9.24.
선고 2009두8946 판결

- 도시계획위원회 심의 내용에 대해 개발행위허가권자가 그대로 따라야 할 법적 구속력이 없고, 건축(증축)허가는 기속행위로서 증축허가 여부 결정시에는 특별히 중대한 공익상의 필요가 있지 않는 한 관련 규정상 제한 사유에 해당하지 않으면 허가를 하여야 하는 점 등을¹⁾ 종합하면,
- 증축허가신청의 허가 여부 결정시 2012. 11. 도시계획위원회 심의 내용을 반드시 따라야 한다고 보기는 어려우며, 위 신청이 건축법 등 관계 법규에서 정한 제한 사유에 해당하는지 여부를 검토하여 허가 여부를 결정할 사안으로 판단됨

어떤 결과가 있었나요?

- 관련법령 및 판례를 통한 합리적 해석으로 민원사항 해결 및 행정의 적법성·타당성 제고

경사도 기준을 초과한 개발행위허가 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

조례상의 경사도 기준 초과한 경우에도 인근 여건, 국토의 활용, 기존 행정심판 사례 등으로 볼 때 허가 처리하는 것이 가능한 지?

- 신청부지의 평균경사도가 광주시 도시계획 조례상 개발행위 허가 기준인 평균경사도 20도를 초과하여 개발행위허가기준에 적합하지 않으나, 인근에 민원 부지와 유사한 임야에 대하여 동일한 사유(경사도 초과)로 불허가 처분 후 행정심판에서 패소하여 2016년도에 개발 행위허가 처리한 사례가 있는 점을 감안한다면 동일한 절차(불허가 → 행정심판)를 반복할 필요는 없는 것으로 보임
- 이에 개발행위 허가기준에 충족하지는 못하는 실정이나 인근 여건, 국토의 활용, 기존 행정심판 사례 등에 따라 허가 처리하는 것이 가능한 지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈개발행위허가 신청 개요〉

- 신청지 위치: ○○시 ○○읍 ○○리 XXX-XX번지 일원(지목: 임야, 대지)
- 신청지 여건
- 해당부지 일원은 다세대주택 단지로 조성이 되었으며, 신청 부지를 제외한 인근은 개발이 완료
- 신청 부지는 시 개발행위 허가기준 중 평균 경사도 기준(20도)을 초과(21.5도)함



위성도



현장모습

〈관련법령〉

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

건축

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 개발행위 허가기준(조례상의 경사도 기준 초과)에 충족되지 않는 경우에도 인근 여건, 국토의 활용, 기존 행정심판 사례 등으로 볼 때 허가 처리하는 것이 가능한 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

도시계획위원회의 심의를 거쳐 도시계획조례로 정하는 기준을 완화하여 적용할 수 있음

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 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 도시계획조례 상 위원회의 심의 또는 자문 대상이 아니라고 하더라도, 국토계획법 시행령에 따르면 경사도 완화의 경우 도시계획위원회의 심의 대상으로 규정하고 있기 때문에 이를 통해 경사도 완화 적용이 가능하다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

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

제척된 완충녹지의 용도폐지 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

공유재산의 합법적 사용 유도를 위해 도시관리계획 변경 등을 거쳐
공유재산 용도폐지가 요구되나 해당 재산관리부서의 반대의견에도
용도폐지 가능한 지?

- 市소유 완충녹지를 주차장, 불법건축물 등으로 수년간 불법 점용
해 오다 자진 철거 후 기업애로 해소 차원에서 불법행위의 고의성이
없고, 장기 점유로 인한 완충녹지 기능이 훼손된 점, 원상복구 시
사업주의 애로가 상당한 점을 사유로 해당 부지를 합법적으로 사용할
수 있는 방안을 검토하라는 국무조정실의 의견에 따라 市 도시계획과
에서는 도시관리계획 변경으로 해당 부지를 제척하였고, 이에 사업주는
해당 부지 소유권을 득하고자 공유재산 용도폐지를 요구하나,
- 재산관리부서(녹지과)는 용도폐지가 녹지의 보존 및 관리 업무를
최우선으로 하는 부서의 목적 및 기조와 불부합함을 주장함에 따라
이를 해결하기 위해 사전 컨설팅감사를 신청

〈용도폐지 대상지 현황〉

- 위치: 〇〇시 〇〇구 〇〇동 7×× (공)
- 토지이용: 자연녹지지역, 완충녹지
- 대상면적: 5××㎡ 축소 (전체면적 17,×××㎡ ⇒ 16,×××㎡)



항공지적도

〈관련법령〉

- 「공유재산 및 물품관리법」 제1조, 제14조, 제16조 및 같은 법 시행령 제8조
- 「〇〇시 공유재산 관리 조례」 제2조, 제4조 및 같은 조례 시행규칙 제2조, 제3조, 제13조

공유
재산

개 발 분 야

사 회 공 공

사 회 공 공

사 회 공 공

사 회 공 공

사 회 공 공

사 회 공 공

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 재산관리부서에서 소관 행정재산의 용도폐지를 반대하는 입장이어도 이를 용도폐지 할 수 있는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

시 공유재산조례 시행규칙에 따라 총괄재산관리관이 재산관리관에 대하여 그 소관 사유재산의 용도폐지를 명할 수 있다는 조항 근거로 처리 가능

- 해당 토지를 합법적으로 사용할 수 있는 방안을 전향적으로 검토하라는 국무조정실의 의견에 따라 市에서 도시관리계획 변경을 통해 완충 녹지에서 기 제척시켰고, 행정재산의 본래 기능도 상실한 것으로 판단하고 있으므로 용도폐지를 하는 것이 적절하다고 판단되며, 재산관리부서에서 공유재산심의회에 상정하여 심의회에서 용도폐지 여부를 결정하는 것이 원칙임
- 다만, 재산관리부서에서 녹지의 보존 및 관리 업무를 최우선으로 하는 목적 및 기조와 상반된다는 이유로 위원회에 용도폐지를 상정하는 것에 대하여 반대하는 등 부서간의 의견차이가 있을 경우 「市공유재산조례」 시행규칙 제3조에 따라 총괄재산관리관이 재산관리관에 대하여 그 소관에 속하는 사유재산의 용도폐지를 명할 수 있다는 조항을 근거로 본 건을 처리하는 것도 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 행정재산의 본래 기능이 상실한 경우 용도폐지 가능 여부 및 절차 제시로 기업 공장부지의 합법적 사용 유도 및 애로사항 해소

개발행위허가를 위한 진출입로 목적의 국유지 사용허가 가능 여부

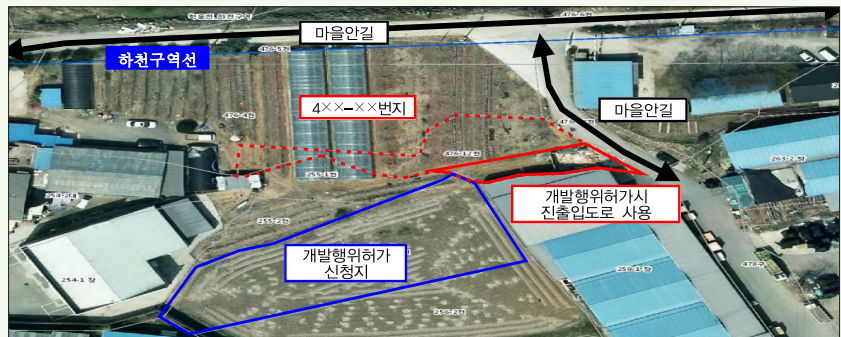
어떤 문제가 있었나요?

하천점용허가를 득한 후 잡종지 목적으로 사용하던 국유지를 타 토지의 개발행위허가를 위한 진출입로 목적으로 사용허가가 가능한지?

- 민원인은 〇〇시 〇〇읍 〇〇리 4××-××번지 국유지(지목 : 하천)에 대한 하천점용허가를 득한 후 잡종지 목적으로 사용하던 중, 본인 소유 토지의(〇〇읍 〇〇리 2××-×) 개발행위허가를 위해 상기 부지를 진출입도로로 계획하여 개발행위허가를 신청함. 이에 국유지 사용허가 가능 여부 판단을 위해 사전 컨설팅감사 신청

〈개발행위허가 신청 현황〉

- 대지위치 : 〇〇시 〇〇읍 〇〇리 2××-×번지
- 지목 : 답 (용도지역 : 계획관리지역, 특별대책지역 등)
- 목적 : 2중 근생(제조업) 및 도로
- 진출입계획 : 〇〇읍 〇〇리 4××-××번지(국유지, 천)를 진·출입도로로 사용



현황도



설명자료

공유
재산

〈관련법령〉

- 「하천법」 제84조
- 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조
- 「내륙 공유수면 점용·사용 업무처리 요령」(해양수산부, 2014. 2)

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 개발행위허가를 위한 진출입로 목적의 국유지 사용허가 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

원상회복 불가, 개인 전속 우려, 행정 및 기타 목적사용에 장애가 될 수 있으므로 진출입로 목적의 점용·사용허가 불가

- 「하천법」, 「공유수면법」 및 해양수산부 「내륙 공유수면 점용·사용 업무처리 요령」(2014.2)에 의거 해당 토지의 점용·사용허가 가능 여부에 대해 검토한 바,
 - 개발행위허가를 위한 진입도로 개설은 건물의 진출입을 위한 영구적 목적의 사용허가로 볼 수 있어 원상회복이 불가능 하며, 공유수면은 사적 소유권의 대상이 되지 않는 공공용물이나 진입도로 개설시 개인에게 전속될 우려가 있음. 또한, 행정 및 기타 목적사용에 장애가 될 수 있으므로 해당 토지의 진출입로 목적의 공유수면 점용·사용허가는 불가하다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령의 명확한 해석으로 행정의 적법성을 제고하고 공유수면의 적정한 보전·관리 가능

공원조성계획 변경 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

먼저 점유를 하고 있는 유치원의 권리를 보전하여 해당 국유지를 공원에서 제척하여 유치원의 불법행위를 구제할 수 있는지?

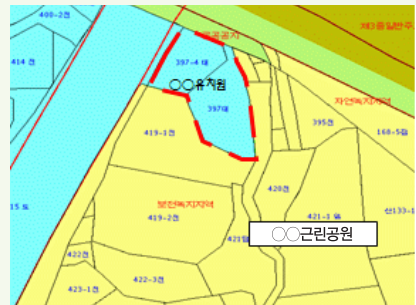
- 위 지면에 대하여 ○○유치원은 적법하게 구거점용허가를 득하여 사용하고 있었으나 이후 ○○시에서 근린공원으로 고시를 하여 ○○유치원은 현재 불법으로 점유하게 되어 변상금을 내고 있는 실정임.
- 이에 먼저 점유를 하고 있는 ○○유치원의 권리를 보전하여 본 지면을 공원에서 제척하여 ○○유치원의 불법행위를 구제할 수 있는지 여부를 해결하기 위해 사전 컨설팅감사를 신청

〈국유지 점용 개요〉

위 치	지 목	면적(㎡)	점유면적(㎡)	점유자	사용현황	소유주
○○시 ○○구○○동 XXX-2	공유수면 (구거)	XXX	XXX	○○ 유치원	놀이터, 텃밭	국유지 (국토교통부)
○○시 ○○구○○동 XXX-1	-	XXX	XXX			



항공사진



도시계획도면

〈관련법령〉

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제16조의2 및 제19조
- 「국유재산법」 제72조 및 시행령 제71조
- 「공유수면관리 및 매립에 관한 법률」 제8조

공유
재산문제의 핵심은
무엇인가요?

- 유치원은 적법하게 구거점용허가를 득하여 사용하고 있었으나 이후 시에서 근린공원으로 고시를 하여 현재 불법으로 점유하게 되어 변상금을 내고 있는 실정임. 이에 먼저 점유를 하고 있는 유치원의 권리를 보전하여 본 지번을 공원에서 제척하여 유치원의 불법행위를 구제할 수 있는지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

타당한 공원조성계획변경 사유에 해당되므로 본 지번의 공원 부지에서 제척 가능

- ○○유치원은 기존에 공원고시 전부터 적법하게 구거점용허가를 받아 사용하고 있었으나 공원고시 후 국유지 무단점유에 따른 변상금을 납부하고 있는 점, 공원고시 후 예산편성에 어려움이 있어 현재까지 XX년 동안 공원조성이 이루어지지 않고 있는 점, 동 부지는 근린공원으로 편입 되어 있으나 주된 공원부지에서 단절된 잔여토지인 점 (총 면적대비 0.1X%에 불과), 동 부지는 유치원에서 어린이 놀이터로 사용하고 있어 원상복구 명령 시 대체 토지가 없어 유치원 시설·설비 기준에 맞지 않아 운영을 할 수 없는 점, 폐쇄 시 어린이들과 학부모들의 집단피해가 예상되는 점 등을 볼 때,
 - － 위와 같은 사유는 타당한 계획변경 사유에 해당할 수 있다고 판단되므로, 행정청은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 제16조의2에 따른 공원조성계획의 변경절차(본 지번의 공원 부지에서 제척)의 진행이 가능할 것으로 판단함

어떤 결과가
있었나요?

- 행정청의 계획변경에 대한 적법·타당성 여부를 검토하여 어린이집 폐쇄에 따른 어린이들과 학부모들의 집단피해 방지

지구단위계획 구역 내 공유재산 매각 방법

어떤 문제가
있었나요?

주민제안사업 주택건설사업 추진 시 예정지구 내 편입된 공유재산의
매각 방법은?

- ○○시 ○○구 ○○동 8×번지 일원 도유지 64필지가 “2030 ○○도시 기본계획”에 의거 20××년 시가화예정용지로 지정되어 '1×. ××. ×. 주민제안으로 ○○지구 단위계획 결정 및 용도지역 변경이 완료된 구역에 편입, 민간주택건설사업 예정지구로 지정됨. 이에 민간주택 건설사업 부지로 편입된 도유지 매각에 대한 사전 컨설팅감사를 신청

〈○○지구단위(주택건설사업계획) 현황〉

- － 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 6×번지 일원
- － 구역면적 : 560,×××㎡
※ 사업부지 내 도유지 면적 : 64필지 126,×××㎡
- － 용도지역 : 생산녹지지역→제2종 일반주거지역
- － 입지계획 : 공동주택(아파트) 및 공공시설(도로, 공원, 녹지, 학교 등)

〈관련법령〉

- － 「공유재산 및 물품관리법」 제2조의2, 제29조 같은 법 시행령 제38조제1항제29호
- － 「주택법」 제15조, 제21조, 제30조 같은 법 시행령 제41조
- － 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」 제97조
- － 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제16조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 주민제안사업으로 주택건설사업추진시 지구내로 편입된 공유재산을 해당 사업자에게 수의매각을 해야 하는지, 일반경쟁으로 입찰해야 하는지 여부

공유
재산어떤 해법을
제시했나요?

필요비용을 부담한 점, 기반시설 설치에 대해 협의를 거쳐 개발승인을
득한 점, 공유재산심의회 결과 등을 고려할 때 공유재산의 수익매각
가능

- 「공유재산 및 물품관리법」 제29조에 따르면 일반재산 매각은 일반
입찰이 원칙이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에 해당 법을
따르도록 되어 있으며, 「주택법」 제30조에 따르면 우선적으로 그
토지를 매각할 수 있도록 되어 있음. 또한, 「공유재산 및 물품관리법
시행령」 제38조제1항제29호 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」
제16조제4항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제97조제1항에도
도시·군 관리계획으로 정해진 목적으로 수익 매각을 하도록 되어
있음
- 당해 사업시행자가 주민제안 및 민간주택건설사업 예정지구 지정
등의 과정에서 필요비용을 이미 부담하였고 지구단위계획 내 도로,
학교 등 기반시설 설치를 위해 수원시 및 관련 행정청과 충분한 협의를
거쳐 개발승인을 득한 점, 일반입찰로 진행 시 제3자가 낙찰될 경우
개발허가에 필요한 토지확보가 어려워 사업포기와 더불어 법적쟁송을
통한 손해배상 요구, 道 공유재산심의회 결과 등을 종합적으로 고려
할 때 국민주택사업을 하려는 자에게 수익계약으로 매각하는 것이
가장 합리적인 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 합리적인 법령 및 판례해석을 통해 주택건설사업의 원활한 사업추진이
가능하여 관련 민원인 5천여명의 민원사항 해결

공유재산 매매계약 해지시 납부액 반환에 따른 이자 지급 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

공유재산 매매계약 해지 시 계약체결일 납부한 금액 반환에 대한 이자지급이 가능한지? 가능하다면 이자지급 기간과 이자율 적용 방법은?

- ○○시와 공유재산 매매계약을 체결한 매수인이 매수대금을 납부기한 까지 납부하지 아니하여 그 매매계약을 해지함에 있어, 매수인이 계약체결일 납부한 금액 반환에 대한 이자지급 대상 여부, 이자지급 기간 및 이자율 적용 방법에 대해 사전 컨설팅 감사 신청

〈공유재산 매매계약 체결 현황〉

- 매매계약일 : 199×.01.××
- 매매토지 : ○○읍 ○○리 3×-××(대지 1××㎡)
- 매각대금 : 금24,432,500원 (계약체결일 납부액 : 금2,532,500원 / 잔액 : 금21,900,000원)
- 잔액납부방법 : 200×.01.××.까지 10년 분할납부



위치도

〈관련법령〉

- 「공유재산 및 물품관리법」 제38조, 제82조
- 「민법」 제544조, 제548조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 계약 최종해지에 따른 계약체결일 납부액에서 사용료 상당액을 제한 잔액 계산과정에서 계약체결일 납부액에 대한 이자 지급 여부 및 이자를 지급한다면 이자지급 기간과 이자율 적용 방법 결정

공유
재산

어떤 해법을
제시했나요?

매수인의 귀책사유로 인한 계약 해지이므로 그 납부된 대금에서
해약일까지의 사용료를 제한 잔액을 반환하여야 하며, 「민법」에 따라
이자 지급

- 계약체결일에 납부한 금액을 계약보증금으로 본다면, 매매계약서 제4조에 의거 매각대금을 완납한 때에 이를 반환하여야 하므로 안성시에서 납부 받아야 할 공유재산 매각대금의 일부를 매수인에게 반환하여야 한다는 모순이 발생하므로 계약체결일에 납부한 금액은 전체 매각 대금 중 일부인 분납금으로 볼 수 있고
 - － 매수인의 귀책사유(분할납부금 미납부)로 인해 매매계약을 해지하는 것으로 그 납부된 대금에서 매매계약 체결일로부터 해약일까지의 사용료 상당액을 제한 잔액을 매수인에게 반환하여야 할 것임.
- 또한, 현행 「공유재산 및 물품 관리법」 및 「지방계약법」에 계약해제 시 이자지급에 관한 규정이 없는 바, 이에 계약해제 후 원상회복 의무에 관한 일반규정인 「민법」 제548조 규정을 적용하여 이자를 지급하여야 하며
 - － 매매계약서 내용에 법정이자를 지급하지 않기로 특약한 내용이 있다고 볼 수 없으므로, 민법 규정에 따라 매각대금 분납금액을 받은 날로부터 민법 소정의 법정이율인 연 5푼의 비율에 의한 법정이자를 가하여 반환하여야 할 것임
- 공유재산 매매계약 해지에 따른 분납금 반환 및 이자 지급에 대해 관련법령과 매매계약 조건의 명확한 해석을 통해 행정의 적법성 확보

어떤 결과가
있었나요?

공유재산을 진입도로로 활용한 건축허가 처분의 적법성

어떤 문제가 있었나요?

오랫동안 주민 통행도로 이용하고 있는 사실상 도로를 소유자 동의 없이 진입도로로 하는 건축허가가 가능한지?

- 공유재산인 진입도로 부지는 오랫동안 주민 통행도로 이용하고 있는 사실상 도로이나 현황도로로 지정·공고된 바가 없고, 건축허가시 계획한 진입로 소유자인 본 〇〇〇에 의견조회조차 실시하지 않은 채 건축 허가를 하였음
- 더욱이, 건물 토지가 공로에 접함으로 자체 진출입 해결이 가능했음에도 부실계획으로 건축허가를 득하고 공유재산을 침해하고 있어 이를 해결하고자 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축허가 신청 개요〉

- 대지위치 : 〇〇시 〇〇면 〇〇리 ×××-×× (농림지역)
- 건축주(수허가자) : 〇〇〇
- 대지면적(연면적) : ×××㎡(×××.××㎡)
- 용도 / 규모 : 〇〇〇/ 지상2층(1동, 높이××.×m)
- 허가일 : 20××.××.××.(〇〇시 허가담당관 신축허가 - ×××호)



현황도

〈관련법령〉

- 「건축법」 제3조제2항, 제44조제1항, 제45조 제1항

공유
재산문제의 핵심은
무엇인가요?

- 타 기관 소유의 공유재산으로서 오랫동안 주민 통행로로 이용하고 있는 사실상 도로를 진입도로로 하는 건축허가가 타당한지 여부(면지역)

어떤 해법을
제시했나요?‘면’지역(농림지역)의 현황도로의 경우 토지소유자의 동의 없이도
건축허가가 가능

- 「건축법」 제3조제2항에 따르면, “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 외의 지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다”고 규정하고 있으며
 - － 동법 제44조제1항에 따르면, “건축물의 대지는 2미터 이상이 도로 (자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다”고 규정됨
 - － 「건축법」 제3조제2항 규정에 의거 ‘면지역에서 건축법 제44조를 적용하지 아니한다’라고 함은 「건축법」 제2조제1항제11호가목 및 나목의 도로가 접도 하지 않는다고 하더라도 건축법상 건축 허가가 가능함을 의미함
 - － 이 사안의 경우, ‘면’지역(농림지역)으로서 위 법률규정에 따라 ‘건축법상 도로’가 접도하지 않는다고 하더라도 건축허가가 가능한 바, 이에 「건축법」 제45조 제1항에 따라 도로의 위치를 지정·공고 할 필요가 없으며 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받을 필요가 없음
 - － 따라서 ○○시가 인접 현황도로부지 소유자인 ○○○의 동의를 받지 않고 건축허가를 해주었다고 하더라도 이는 적법한 행정행위에 해당함

어떤 결과가
있었나요?

- 건축허가 시 확보하여야 할 진입로에 대한 명확한 법령해석을 통한 행정의 적법성·타당성 제고 및 민원사항 해결

○○토취장과 ○○대학교 부지 교환

어떤 문제가 있었나요?

부지 교환을 위한 감정평가액 산출 시 해당 부지의 기반조성비를 제외하여야 하는지? 아니면 포함하여야 하는지?

- 합리적인 감정평가액 산출을 통한 공정한 부지교환을 추진하고자 하나, 기반조성비 포함 여부에 대한 관련 법령 및 지침이 존재하지 않고 협약서 또한 불분명함
- 신속한 부지교환을 통해 ○○○○활성화 토대를 구축해야 한다는 점에서는 교환 당사자간 공감대를 형성하고 있으나, 기반조성비 포함 여부에 대해 양측의 의견이 상충되고 각 기관별 법률자문 결과 또한 상반됨으로써 큰 규모의 교환차액에 대한 협의가 지난한 바, 이를 해결하기 위해 사전 컨설팅감사를 신청

〈사업 개요〉

－ ○○시와 ○○○간 체결한 부지교환 협약 내용

소유자	교환부지	면적
○○시	○○토취장	188,×××㎡(32필지 / 57,×××평)
○○대	소계	131,×××㎡(3필지 / 39,×××평)
	○○파크	66,×××㎡(20,×××평)
	○○시험원	32,×××㎡(9,×××평)
	○○연구원	32,×××㎡(9,×××평)

－ 교환방법 : 공유재산법 상 둘 이상의 감정평가액 산술평균액 이상(시가)으로 교환하고 차액은 금전 납부 및 부지교환 협약서상 감정평가 산술평균액 기준 교환 토지 면적 결정



현황도

〈관련법령〉

- － 「공유재산 및 물품 관리법」 제19조
- － 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제11조의2, 제11조의3, 제27조, 제28조

공유
재산문제의 핵심은
무엇인가요?어떤 해법을
제시했나요?

- 「공유재산 및 물품 관리법 시행령」 제27조에 의거하여 부지 교환을 위한 감정평가액 산출 시 기반조성비 제외 또는 포함의 적정성 여부

불분명한 협약서 체결로 발생한 문제인 바, 민사조정을 통해 기반 조성비 포함여부 및 기반조성비 분할 비율 등을 판단하는 것이 필요

- 부지교환 협약서 제3조에 따르면, ‘○○시는 ○○에서 ○○와 ○○에 제공한 부지에 상응하는 토지를 ○○와 상호 협의하여 교환하며’ 라고 되어 있는 바, ‘○○에서 ○○와 ○○에 제공한 부지’는 ‘기반조성이 된 토지’가 아닌 ‘원형지’ 였는 바, 문구 해석상으로 ‘원형지’를 제공한 것으로 보는 것이 타당함
 - － 하지만, 협약서 제3조 후단의 ‘상호 협의하여 교환하며’ 라는 문구 등을 고려해 볼 때, 이러한 협약서 상의 문구가 ‘원형지 대 원형지’로 교환하는 것에 대해 양 당사자가 합의했다고까지는 확대해석하기 어려움
- 양 기관의 의견 및 제반 문서 내용을 종합해 보면,
 - ① 양 기관 중 어느 한 쪽의 의견이 전적으로 옳다고 보기 힘들며,
 - ② 분쟁의 발생 원인인 ‘불명확한 협약 체결’에 양측의 과실이 존재 하고,
 - ③ 협약서 제X조에 ‘양 기관이 상호 협의’하여 교환 하도록 되어 있으며,
 - ④ 사업 진행 및 부지교환에 따른 양 기관의 손실과 이익을 각각 고려해보면,
 - － ○○시는 ○○○와 관련 법령의 범위 내에서 협의 또는 민사조정을 통해 기반조성비 포함여부 및 기반조성비 분할 비율 등을 판단하는 것이 필요함
- 양 기관의 주장이 상반됨으로써 큰 규모의 교환차액에 대한 협의가 지난한 바, 양측 주장의 타당성 여부를 제시함으로써 협의를 이끌고 적절한 합의 도출을 위한 새로운 대안(민사조정안)을 제시

어떤 결과가
있었나요?

지중정착장치(어스앵커)에 대한 도로점용료 면제 가능 여부

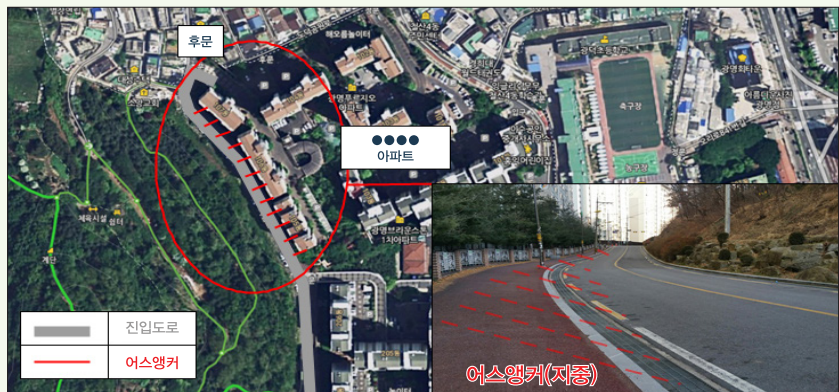
어떤 문제가 있었나요?

도로에 설치된 어스앵커에 대해 그 도로점용허가 목적을 '주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우'로 보아 도로점용료를 면제할 수 있는지?

- ○○아파트 입주자대표회의는 「도로법」 제68조제4호 및 같은 법 시행령 제73조제3항을 적용하여 도로점용허가 목적이 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우'로 보아 도로점용료에 대해 전액면제를 요구하고 있는 상황으로, 위 규정에 따라 도로점용료 면제가 가능한지에 대하여 사전 컨설팅감사를 신청

〈도로점용허가 현황〉

- 점용자 : ○○아파트 입주자대표
- 점용장소 : ○○시 ○○동 4××-112, 4××-3번지 도로(市道)
- 점용물 : 지중정착장치(어스앵커)
 - ※ 어스앵커 설치 사유 : ○○아파트 조성시 부지 확보를 위하여 부지와 접한 도로와의 절토 경사각을 수직으로 설치하고, 도로의 안정성 확보를 위하여 옹벽에 어스앵커를 설치
- 점용면적 : 길이 8.×××m(지름 0.12m)
- 점용기간 : 허가일 ~ 2017. 6. 30
 - ※ 도로점용료 : 2017년 5.4××천원('09년부터 매년 부과)



위치도 및 현장사진

〈관련법령〉

- 「도로법」 제61조, 제66조, 제68조
- 「도로법 시행령」 제54조, 제55조, 제73조

공유
재산

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 도로에 설치된 어스앵커에 대해 그 도로점용허가 목적을 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우'로 보아 도로점용료를 면제할 수 있는지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

어스앵커에 대한 도로점용허가 목적을 '주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우'로 보아 도로점용료를 면제하기는 어려움

- ① 도로점사용료대장상 점용목적에 '지중정착장치(어스앵커)'라고 기재되어 있는 점, ② 현 점용장소는 어스앵커가 설치되지 아니하였다면 주택(아파트) 진출입로로 도로점용허가를 받아야 하는 부분이 아니므로(일반인들이 통행의 목적으로 사용가능한 도로(市道)) 어스앵커라는 시설물을 설치하기 위한 현재의 도로점용허가는 주택에 진출입하기 위하여 통행로로 사용하기 위한 도로점용허가 목적과는 구별된다고 볼 수 있는 점, ③ 이 건 어스앵커의 주된 설치 목적은 아파트 건축과정에서 부지확보를 위해 절토된 경사면의 안전상 또는 건축기술상 필요에 의하여 설치한 것으로 파악되는 점들을 종합하면 이 건 어스앵커에 대한 도로점용허가 목적이 주택에 출입하기 위하여 통행로로 사용하는 경우에 해당하여 점용료를 면제할 수 있다고 보기는 어렵다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 도로점용 시설물 설치 목적에 대한 합리적인 해석으로 행정행위의 적법성 및 타당성 제고

비과세대상으로 계약 및 준공된 공사의 부가가치세 지급

어떤 문제가
있었나요?

발주처와 계약상대자 모두 면세사업자로 알고 부가가치세가 제외된 금액으로 체결한 계약에 대해 사업 완료 후 부가가치세 지급이 가능한지?

- 발주처와 계약상대자는 모두 계약상대자를 면세사업자로 알고 부가가치세가 제외된 금액으로 계약을 체결하였고, 이후 정상적으로 사업이 준공됨에 따라 발주처에서는 사업비 지급을 완료
- 그 후, 계약상대자가 세무신고를 하는 과정에서 과세대상이라는 사실을 인지하고, 발주처에 미 계약(지급)된 부가가치세 지급을 요청
- 이에 발주처에서는 최초에 과세대상으로서의 정상적인 계약이었다면 당연히 지급되어야 할 금액이라고 판단하여 지급이라도 부가가치세 지급이 타당한지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈사업개요〉

- 사업명 : 201×년 소나무재선충병 피해목 제거사업
- 준공금액 : 361,037,000원(총원가 352,938,971원 / 부가가치세 8,098,060원)
- 부가가치세 내역

(단위 : 원)

구 분	비과세대상 기준(현재)	과세대상 기준	부가가치세 차액(미계약)
총원가	352,938,971	352,938,971	
부가가치세	8,098,060*	35,293,897	- 27,195,000
도금액(준공금액)	361,037,000	388,232,000	

* 원가계산서 상 "재료비" 및 "기계경비"에 대해서만 부가가치세(10%) 산출

〈관련법령〉

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제75조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 제6절 및 제7절
- 「민법」 제105조 및 제109조

계약

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 발주처와 계약상대자 모두가 오류로 부가가치세를 누락한 사실을 인정하고 있는 상태에서 발주처가 미지급된 부가가치세를 계약상대자에게 지급하고자 하는 경우라면, 지금이라도 미 계약된 부가가치세를 지급할 수 있는지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

계약 당사자 모두의 착오가 없었다면 기존 공사대금에 부가가치세를 합한 금액으로 공사대금을 정하였을 것이므로 미지급된 부가가치세 지급 가능

- 발주처와 계약상대자 모두가 계약상대자를 면세사업자로 알고 부가가치세를 제외한 금액으로 계약을 체결하였다면, 이러한 계약은 쌍방에 공통된 동기의 착오가 있는 경우라 볼 수 있고,
 - 공통된 동기의 착오가 있는 경우에 계약당사자 쌍방이 계약의 전제나 기초가 되는 사항에 관하여 같은 내용으로 착오가 있고 이로 인하여 그에 관한 구체적 약정을 하지 아니하였다면, 당사자가 그러한 착오가 없을 때에 약정하였을 것으로 보이는 내용으로 당사자의 의사를 보충하여 계약을 해석할 수 있음(여기서 보충되는 당사자의 의사는 계약의 목적, 거래관행, 적용법규, 신의칙 등에 비추어 객관적으로 추인되는 정당한 이익조정 의사를 말한다고 볼 수 있음)
- 그러므로, ○○사에서 제시한 의사를 전제로 계약 당사자 모두가 부가가치세 면세 대상으로 알고 계약을 체결하였고, 만일 이러한 착오가 없었다면 기존 공사대금에 부가가치세를 합한 금액으로 공사대금을 정하였거나 중간에라도 변경계약을 체결하였을 것이므로 미 지급된 부가가치세를 계약상대자에게 지급하는 것은 허용될 수 있을 것으로 판단됨.
- 관련법령 및 판례를 통한 합리적 해석으로 미 지급된 부가가치세 지급이 가능하여 기업애로 해소 및 행정의 적법성·타당성 제고

어떤 결과가
있었나요?

청소용역 설계변경 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

1인당 청소면적 현실화를 사유로 당초 계약금액 대비 50%이상 증액
조정하는 청소용역의 설계변경이 가능한지?

- ○○시 환경녹지과는 「○○지구 녹지대 및 어린이 공원 청소용역」을 추진하던 중 1인당 청소 면적($165, \times \times \times \text{m}^2$)이 과다하여 청소가 잘 이루어지지 않는다고 판단하여 청소인력을 3명에서 5명으로 늘리는 내용의 용역설계변경을 추진하고자 하였으나,
- 1인당 청소면적의 현실화를 사유로 청소인력을 2명 늘리는 등 당초 계약금액 대비 50% 이상 증액 조정하여 설계변경 하는 것이 계약절차상 문제가 없는지 여부에 사전 컨설팅감사를 신청

〈공원 청소 용역 현황〉

- 사업명 : ○○지구 녹지대 및 어린이 공원 청소 용역
- 사업위치 : ○○시 ○○구 ○○송 / ○○지구 일대
- 사업면적 / 기간 : $494, \times \times \times \text{m}^2$ / 201×.1.X. ~ 201×.12.××
- 사업내용 : ○○지구 내 녹지대, 어린이공원, 광장, 보행자도로 청소
- 청소인력 : 3명

〈관련법령〉

- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제22조
- 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제74조
- 「지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준」 제14장 용역계약 일반조건 제6절 과업내용의 변경과 계약금액 조정

계약

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 발주기관의 요청에 따라 청소면적, 청소일수, 청소횟수의 증가 등 과업내용의 변경 없이 당초 설계된 1인당 청소 면적이 과다하다는 사유로 청소인력 2명을 증원(3명→5명)하는 것을 내용으로 설계변경 가능 여부

어떤 해법을 제시했나요?

계약예규 규정에 의거 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에 해당하지 않으므로 설계변경 불가

- 설계변경은 설계 당시에 예기치 못했던 상황이 발생하거나 계획 변경 등으로 당초 설계내용을 변경하는 것으로, ① ○○지구 3단계 준공 및 1인당 청소면적은 당초에 예측 가능하였으며, ② 설계변경 사항에 청소면적, 청소일수, 청소횟수의 증가 등 추가업무 및 특별 업무의 수행과 같은 과업내용의 증가에 대한 사항은 포함되어 있지 않으며, ③ 그 밖의 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 경우에는 실제 사용된 비용을 객관적으로 인정할 수 있어야 하는 것으로 인력증원에 따른 인건비 증액이 주된 내용인 해당사안에 적용하기에는 적합하지 않음. ④ 또한, 입찰계약 이후 정당한 사유 없이 설계변경을 통해 계약금액을 증액하는 경우 회계질서 문란의 소지가 있음
- 따라서, 계약예규 제14장 제6절 “1-가”에 규정된 과업내용의 변경 및 “3-가”에 규정된 그 밖에 계약내용의 변경으로 인하여 계약금액을 조정할 필요가 있는 경우에 해당하지 않으므로 설계변경은 불가할 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 관련규정의 명확한 해석으로 계약업무의 원활한 수행 및 회계질서 문란 방지

건설사업관리용역 직접경비 정산 관련

어떤 문제가
있었나요?

건설사업관리용역 직접경비 정산시 현장관리수당 등을 현장주재비로
인정하여 지급 가능한 지?

- 「건설사업관리 대가기준」을 기준으로 직접경비에 대하여 정산하는 조건으로 계약을 체결한 건설사업관리용역에 대하여,
- 직접경비 항목 중 현장주재비 등에 대한 세부기준을 정하지 않아 정산항목에 대한 발주청과 계약상대자 간 이견이 발생하여 사전 컨설팅감사를 신청

〈건설사업관리용역 개요〉

- 위치 : 〇〇시 〇〇면 〇〇리 6×번지 일원
- 계약자 : 〇〇종합기술
- 계약금액 : (총액) 618,705,000원 (1차) 77,869,000원 (2차) 540,836,000원
- 계약기간 : (1차) '1x. 12. x. ~ '1x. 3. x. (2차) '1x. 3. x. ~ '1x. 1. xx
- 진행사항 : 예산사정에 따라 차수분으로 분할하여 계약 체결(1차분 과업완료에 따른 준공금액 정산 중 직접경비의 정의에 대한 이견발생, 2차분 계약은 체결하여 수행중)

〈관련법령〉

- 「건설기술 진흥법」 제37조
- 「건설기술용역 대가 등에 관한 기준」

계약

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 현장관리수당, 현장운영수당, 정액의 업무추진비 등이 현장주재비에 해당되는 지

어떤 해법을
제시했나요?

현장관리수당 등이 현장 업무에 직접적으로 사용하는 비용으로 실제 인정된다면 지급 가능

- 발주청이 건설기술용역을 건설기술용역업자에게 수행하게 한 경우 국토교통부장관이 정하여 고시하는 「건설기술용역 대가 등에 관한 기준」은 적정한 대가기준을 정하기 위해 고시한 것으로 계약이 체결된 후 정산에 대하여 규정하고 있지 않음
- 직접경비에 해당하는 현장주재비는 직무상으로 파견되어 현장에 머무르며 현장 업무에 직접적으로 사용하는 비용으로 판단되는 바, 계약상대자가 정산을 요청하는 내용들이 실제 소요비용으로 인정된다면 지급 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 직접경비 정산시 지급 기준을 제시하여 건설사업관리 용역의 정당한 대가 지급 가능

오토캠핑장 관리 위수탁의 수의계약

어떤 문제가
있었나요?

댐 건설공사 시행에 따른 무상귀속 공공시설인 오토캠핑장에 대하여
인근 마을회에 수의계약으로 관리위탁 가능한 지?

- 한국수자원공사에서는 ○○댐 건설공사를 시행하면서 「댐건설법」 제13조에 따른 공공시설로서 댐하류 친환경공원(오토캠핑장)을 조성
○○군에 무상귀속 이전에 20××.12월 관리를 이관함
- ○○군에서는 「공유재산법」 제27조에 따라 입반입찰을 진행하여
오토캠핑장 민간 수탁자를 선정, 20××.12월 위·수탁 협약 체결 및
20××.2월 공유재산 사용수익허가 하여 현재까지 운영중임.(위탁기간 5년)
- 이에 대해 오토캠핑장 소재 인근 마을회에서 수의계약으로 관리위탁을
요구하는 민원을 제기함에 따라 ○○군에서는 「공유재산법」에 따른
「지방자치단체 공유재산 운영기준」 및 「○○군 공유재산관리조례」에
의하여 마을회 등에 수의계약으로 관리위탁이 가능한 지 여부를
사전 컨설팅감사 신청

〈오토캠핑장 현황〉

- 시설명 : ○○ 오토캠핑장(이하 '오토캠핑장'이라 함)
- 위치/면적 : ○○군 ○○읍 ○○리 ×××-×번지 일원 / 부지 1××,×××㎡
- 주요시설 : 오토캠핑 1××면, 캐빈/카리반 각 ××동, 외부캠핑카 ×면, 파크골프장 ×홀, 관리/편의시설동, 카트레이싱장, 농구장, 족구장, 주차장 등
- 공사비 : 17,4××백만원



현황도

계약

〈관련법령〉

- 「담건설 및 주변지역 지원 등에 관한 법률」 제13조, 제41조, 제43조
- 「공유재산 및 물품관리법」 제27조 및 같은 법 시행령 제19조의5
- 「00군 공유재산관리조례」 제3조의2

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제10조 [별표4]에 따라 ‘마을공동 이용시설 등의 관리·운영을 위해 해당지역 마을회 등 마을공동체에 위탁하고자 하는 경우’에 해당하여 수의계약이 가능한 지 여부
- 「00군 공유재산관리조례」 제3조의2에서 「담건설법」에 따라 주민의 복지증진을 도모하기 위하여 취득한 공유재산은 마을회 등에 무상으로 위탁·관리하게 할 수 있다’는 규정에 따라 수의계약을 할 수 있는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

오토캠핑장의 조성 근거 및 관련 규정 감안시 인근 마을회에 수의 계약으로 관리위탁 불가

- 이 건 오토캠핑장은 담건설법에 따라 사업시행자가 설치한 공공시설 (공원)이며, 외부 불특정 다수가 사용료를 내고 이용하는 시설이라는 점에서 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에서 정하고 있는 수의 계약의 대상으로 보기 어려움
- 또한, 00군에서는 「담건설법」에 따라 담주변지역정비사업으로 취득한 공유재산에 대하여 「00군 담주변지역 시설물 관리·운영 조례」를 제정하면서 ‘각 사업 소재지의 마을회로 우선 선정’할 수 있도록 규정 하였으나, 이 건 관련 「00군 00오토캠핑장 관리·운영 조례」 제정시에는 별도로 수의계약으로 위탁할 수 있는 규정을 두고 있지 않음
- 따라서, 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 및 「00군 공유재산관리 조례」를 적용하여 마을회에 수의계약으로 관리위탁하기는 어렵다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 오토캠핑장 관리위탁 방법에 대한 명확한 해석을 통한 행정의 적법성·타당성 제고 및 공유재산 사용료 등의 세입 증대

인접 타지자체 공장 상수도 공급 시 원인자 부담금 부과 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

타 지자체 소재 공장에 상수도 공급 시 관련 조례에 규정되어 있는 부과기준에 관계없이 상수도 원인자부담금을 부과할 수 있는지?

- 「○○시 수도시설 원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례」에 따르면 공장시설을 신축하는 경우 건축 연면적 2,000㎡ 이상인 경우에 상수도 원인자부담금을 부과하고 있으나,
- 타 지자체 소재 공장에 ○○시의 수도시설을 통하여 급수할 경우 조례에 규정되어 있는 부과기준에 관계없이 상수도 원인자부담금을 부과할 수 있는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사 의뢰

〈민원 현황〉

- 업체명 : (주)○○산업
- 소재지 : ○○군 ○○읍 ○○로 3××
- 면적 : 17××㎡(건축연면적)
- 민원내용 : 인접 시 상수도 시설을 통해 상수도 인입 요청
※ 사유 : 해당지역 상수도 시설 이용시 공사비용 과다 발생



〈관련법령〉

- 「수도법」 제7조
- 「수도법 시행령」 제65조
- 「○○시 수도급수 조례」 제3조
- 「○○시 수도시설 원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례」 별표1

일반
행정

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 타 지자체 소재 신축공장에 상수도 급수를 하는 경우 「○○시 수도시설 원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례」에 규정된 건축 연면적 2,000㎡미만인 경우에도 원인자부담금을 부과할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

타 지자체 지역에 급수를 하는 경우에도 시 조례를 근거로 원인자 부담금을 부과하여야 함, 다만 부과대상 건축연면적 기준 이하 경우는 부과할 수 없음

- 「수도법 시행령」 제65조 제6항에 따르면 상수도 원인자부담금의 비용의 산출에 필요한 세부기준은 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정하고 있으며, 「○○시 수도시설 원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례」에 따르면 연면적 2,000㎡이상의 신축공장의 경우 상수도 원인자 부담금의 부과대상으로 규정하고 있음
- 따라서, 타 지자체에 급수를 하는 경우에도 ○○시 조례를 근거로 원인자부담금을 부과하여야 하며, 동 조례에 신축공장의 경우 건축 연면적 2,000㎡이상을 원인자부담금 부과대상으로 규정하고 있으므로 해당사안과 같이 건축 연면적이 $1,7 \times \times \text{㎡}$ 인 경우 원인자부담금을 부과할 수 없을 것으로 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 관련부서 질의 회신 및 관련법령 등의 명확한 해석으로 행정의 적법성 제고 및 기업애로사항 해결

사업 편입토지 이외 잔여지 매수대상 여부

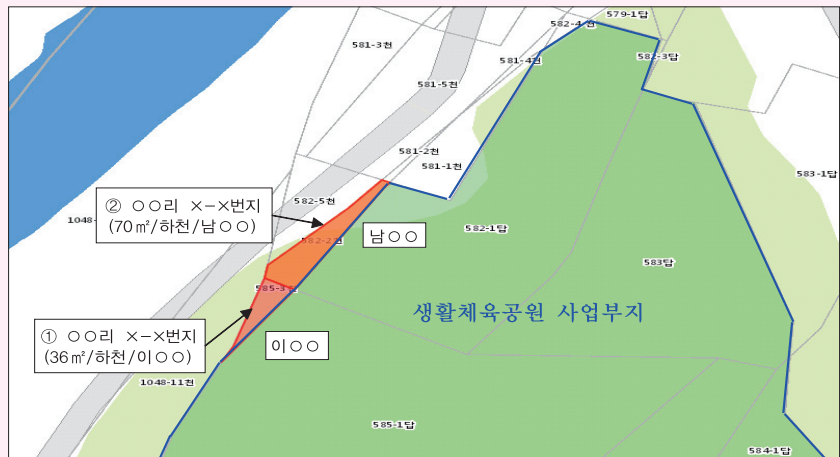
어떤 문제가 있었나요?

사업부지에 포함되지 않았지만 사업부지 편입토지와 연접해 있어 함께 이용중이던 토지를 잔여지로 보아 매수 할 수 있는지?

- 민원사항이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조 규정에 의거 잔여지 매수 대상이 되는 지에 대해 사전 컨설팅 감사 신청

〈민원 개요〉

- 민원인 이○○, 남○○은 체육공원 사업부지내 토지(○○리 5××-1, 5××-1, 지목 : 답) 및 연접해 있는 토지(○○리 5××-3, 5××-2, 지목 : 천) 소유자로,
- 생활체육공원 조성에 따른 편입토지 보상 과정에 있어 사업시행 전에는 사업구역 내 편입된 토지와 연접해 있는 해당 토지를 함께 이용이 가능하지만, 사업완료 후에는 면적 과소로 활용성이 낮아 매도 및 이용이 불가함에 따라 해당 필지의 매수를 요구
- ※ 해당 토지는 현재 농경지로 이용중



〈관련법령〉

- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제74조(잔여지 등의 매수 및 수용 청구)

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 해당 토지의 잔여지 매수 청구 대상 여부 및 해당 토지를 사업구역 내 편입하지 않더라도 향후 조성되는 공원시설 유지관리 차원으로 매수 가능 여부

일반
행정어떤 해법을
제시했나요?토지수용 업무편람 잔여지 확대보상 판단 기준에 따르면 해당 토지는
일단의 토지의 잔여지로 판단되어 매수 가능

- 「토지보상법」 및 중앙토지수용위원회 토지수용 업무편람에 의거 해당 토지가 일단의 토지 해당여부와 잔여지 판단 여부를 검토해 보면, ①지목은 다르나 연접하여 같은 목적의 농경지로 사용중이므로 일단의 토지로 판단되며, ② 토지의 잔여면적이 각각 70㎡, 36㎡으로 기준인 330㎡ 이하에 해당 되고, ③ 현재 당해사업에 포함되는 토지와 연접하여 농경지로 이용하고 있으나 당해사업구역 토지 매수이후에는 잔여지의 면적, 위치, 형태 등의 제반사항을 종합적으로 고려해 보면 종래 농경지의 목적으로 사용이 현저히 곤란하고, ④ 잔여지의 면적 비중이 공익사업 편입전 전체토지의 면적대비 각각 5%, 1%로 기준인 25% 이하 인바, 해당 토지는 일단의 토지의 잔여지로 판단됨.
- 따라서, 해당 토지는 일단의 토지의 잔여지로 매수가 가능하며, 해당 토지를 사업구역 내 편입하지 않더라도 향후 조성되는 공원시설 유지관리 차원의 목적으로도 매수가 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 등의 합리적인 판단으로 민원인의 경제적 불이익을 해소 및 민원사항 해결과 주민편의 제공을 위한 체육공원 조성사업의 원활한 추진 가능

녹지활용계약을 통한 산림욕장 조성사업의 적법성 여부

어떤 문제가
있었나요?

「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조에 따라 민간과 녹지활용
계약을 체결하여 추진 중인 산림욕장 조성 사업의 적법성?

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조에 따라 민간과 녹지활용계약을 체결하고 '17년말 준공을 목표로 산림욕장 조성사업을 추진 중인데,
- 특혜시비 등의 사업 관련 부정적 의견이 제기되어 능동적 업무추진에 어려움이 있어 본 사업의 적법성 등을 검토하고자 사전컨설팅 감사를 신청

〈산림욕장 조성사업 개요〉

- 위치 : ○○시 ○○구 ○○동 산×번지 외 2필지 (380,×××㎡)
- 사업기간 : 20××. 6.~20××. 11.(예정)
- 사업비 : 9××백만원
- 주요사업 : 유아숲체험원, 주차장, 산림욕마당, 숲관찰원 등



현황도

〈관련법령〉

- 「산림문화·휴양에 관한 법률」 제20조(산림욕장 등의 조성)
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제12조(녹지활용계약)
- 「지방세법」 제109조(비과세)

일반
행정

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 녹지활용계약을 통한 산림욕장 조성사업 추진의 적법성 여부

어떤 해법을
제시했나요?

산림욕장 조성사업은 관련 규정에 따라 적법한 절차를 거쳐 추진 중
이나, 해당 토지의 소유권 이전 시 문제점이 예상되므로 녹지활용
계획 수정 필요

- '1×년 12월 체결한 ○○시 ○○동 산림욕장 조성사업은 「도시공원 및
녹지 등에 관한 법률」 제12조(녹지활용계약) 등 관련 규정에 따라
적법절차를 거쳐 녹지활용계약을 체결한 것으로 보이나,
－ 향후, 계약기간 내 매매 또는 경매 등 소유권 이전 등으로 산림
욕장을 사용할 수 없게 될 수 있는 문제점이 예상되므로 소유자로
부터 지상권을 설정 받는 방향으로 녹지활용계약 수정이 필요하
다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 해석을 통한 사업 추진 적법성 제고 및 계약관계에 대한
합리적인 대안제시로 효율적인 사업추진이 가능하여 약 9.6억원의
투자유발 효과 기대

예산의 집행품의(지출품의서) 생략 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

① “지출품의서”를 생략하고 “지출결의서”로 대체하는 것과 ② 법인
카드를 직원별로 1개씩 배부하여 사용하는 것이 가능한지?

- 예산집행 절차 개선안과 관련하여 Work-Diet의 일환으로 “지출품의서”를 생략하고 “지출결의서”로 대체하는 것이 지방자치단체 세출예산집행기준 등 지방회계법에 위반하는 것인지 사전 컨설팅감사 신청
 - * 개선안 : 지출결의서 작성(사업부서) → ‘지출결의서’와 영수증 등 붙임자료 제출(사업부서 → 경영지원팀) → 지출결의서 적정성 검토(경영지원팀) → 지출(경영지원팀)
- 법인카드를 직원별로 1개씩 배부하여 사용하는 것이 공공기관(공직유관단체)으로서 법인카드 관리 원칙에 위반하는 것인지 사전 컨설팅 감사 신청

〈업무추진 개요〉

- 사업담당자의 책임있는 예산관리를 위해 예산집행(지출) 절차 개선 준비중
- 지출결의서 작성부서 변경 : (현행)집행부서(경영지원팀) → [개선안]사업부서
 - [현 행] 지출품의(사업부서) → ‘지출품의서’(결재 받은 지출기안문)를 집행부서에 제출(사업부서 → 경영지원팀) → 지출품의서 적정성 검토(경영지원팀) → 지출결의서 작성(경영지원팀) → 지출(경영지원팀)
 - [개선안] 지출품의(사업부서) → 지출결의서 작성(사업부서) → ‘지출품의서’, ‘지출결의서’를 집행부서에 제출(사업부서 → 경영지원팀) → 지출품의서 및 지출결의서 적정성 검토(경영지원팀) → 지출(경영지원팀)
- 법인카드 분실, 영수증 분실, 법인카드 사용 후 지출지연 등을 방지하고, 법인카드 사용자의 책임 귀속을 명확히 하기 위한 방안 검토

〈관련법령〉

- 「지방 출자·출연기관 예산집행 기준」(2017년도, 행정자치부) 「참고1」
- 「경기도 재무회계 규칙」 제21조
- ○○연구원 「재무회계규정」 제76조
- ○○연구원 「법인카드관리 및 사용지침」 제1조, 제3조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 연구원 관련 규정상 예산의 집행품의(지출품의서)를 생략 가능한지 여부 및 직원별로 법인카드 배부/사용이 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

예산집행품의 생략하고 직원별로 법인카드를 배부하는 것은 불가

- ○○연구원 「재무회계규정」에 예산집행품의와 관련한 명시적인 내용이 없으므로, 위 규정 제76조에 따라 경기도 재무회계 관계규정을 준용하여야 하는데,
 - － 「경기도 재무회계 규칙」 제21조에는 예외적으로 여비, 일상경비 교부 등에 대해서만 예산집행품의를 생략할 수 있도록 규정하고 있고, 예산집행품의와 지출결의의 목적 등을 살펴보면 예산집행품의를 생략하고 지출결의서로 대체하는 것은 불가한 것으로 판단됨
- 「2017년도 지방 출자·출연기관 예산집행 기준」의 [참고1] ‘신용카드 발급 및 관리 요령’ 등에 따르면 신용카드는 사용부서단위별로 1개 계좌 개설이 원칙이며, 연구원 「법인카드관리 및 사용지침」에도 유사 규정으로 운영하고 있으므로, 현 규정상 연구원 내 직원별로 법인카드를 배부하는 것은 불가한 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령의 취지에 맞는 합리적 해석으로 행정행위의 적법성 및 타당성 제고

시장매니저 지방보조금 집행 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

시장매니저 채용인건비를 사업비 성격의 인건비로 볼 수 있는지?

- ○○시에서 전액 시비로 상인회*시장매니저 채용 인건비를 시비150만원, 상인회 50만원 비율로 5년 전부터 지급하여 왔으나,
- － 회계부서에서 이를 법정운영비 성격으로 보아 상근직원 인건비 등에 대한 보조금 지출은 불가하다는 의견에 따라 이에 대한 사전 컨설팅 감사 신청
- * 시장 및 상점가, 시장활성화구역의 정부지원사업계획 수립, 회계관리, 시장 특성에 맞는 활성화 전략 수립, 상인조직력 강화, 국가 지원 보조금신청, 정산, 우수사례 발굴·보고 등을 수행

〈상인역량강화사업 보조금 집행현황〉

- － 대상 : 2개소 (○○시장상인회, ▲▲시장상인회)
- － 집행액 : 1억8천만원 (각 상인회에 월 150만원 집행)
- － 집행기간 : 201× ~ 201× (5년간)

〈관련법령〉

- － 「지방재정법」 제17조 및 제32조의2 / 「지방보조금 관리기준」 (행자부 예규 제54호)
- － 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제28조 및 제65조
- － 「상인조직역량강화사업 세부운영세칙」 제5조 및 제11조
- － 「○○시 전통시장 및 상점가 육성을 위한 조례」

일반
행정

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제28조 및 제65조에 따른 상인조직역량강화사업(시장매니저) 인건비 보조가 법정운영비 성격의 인건비 인지 아니면 사업비 성격의 인건비 인지 여부
- 시장매니저 인건비 보조를 시·군 자체적으로 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제28조 및 제65조와 「○○시 전통시장 및 상점가 육성을 위한 조례」 제27조(예산의 지원)를 근거로 상인조직역량강화사업(시장매니저) 인건비를 지원할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

관련법령 및 조례에 따라 시장매니저 인건비 지원 가능

- 시장매니저를 채용하는 상인회에 대한 인건비 보조는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 지원사업인 「상인조직 역량강화사업」의 내용으로 추진되고 있고,
 - － 시장관리 및 점포경영 선진화 또는 시장경영혁신지원의 일종인 상인 조직역량강화사업의 내용으로 구성되어 있으므로 시장매니저의 고용주체가 상인회가 된다고 하더라도 위 비용은 사업비 성격의 인건비로 판단됨
- 또한, 특별법에 따르면 지방자치단체도 그 비용을 지원할 수 있어, ○○시에서 바로 시장매니저 인건비를 시비로 보조한다고 해서 그 성격 자체가 사업비 성격의 인건비가 아니라 법정운영비 성격의 인건비로 변한다고 보기는 어려움

어떤 결과가 있었나요?

- 관련법령의 명확한 해석을 통한 의견 제시로 관련사업 보조금 집행의 적절한 관리 도모 및 시장매니저 직원 고용 유지 가능

장애인 편의시설기술지원센터장 직책보조비 지급 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

道 및 시·군 장애인 편의시설 기술지원센터장에게 수당 또는 직책
보조비 지급이 가능한지?

- 장애인 편의시설지원 센터장에게 20~60만원의 업무추진비(기관 운영비, 직책보조비)를 각 센터별로 차등 지급하고 있는 실정으로
- (사)○○지체장애인 경기도협회에서는 센터장에게 급여가 지급되지 않음에도 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」이 적용되는 점, 센터장은 지역사회 장애계 활동가로 관계자 청탁에 노출되며 후원자 모집에 제한이 따른다는 점 등을 주장하며, 업무 대행기관의 위상에 걸맞은 제수당(직책보조비) 지급을 요청하였음
- 이에 道 ○○과에서는 道 및 시·군 편의시설 기술지원센터장에게 수당(또는 직책보조비) 지급 가능 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈장애인 편의시설기술지원센터 운영 개요〉

- 운영목적 : 장애인 등을 위한 편의시설에 대한 사회적 이해 촉진 및 그 설치에 필요한 기술지원과 상담 및 홍보·교육 등의 편의증진 도모
- 운영주체 : (사)○○지체장애인협회 경기협회 및 시·군 지회
- 기술지원센터장 업무추진비* 지급현황
 - 광역센터(1개소) : 기관운영비만 지급
 - 기초센터(31개소)

구 분	기관운영비만 지급	직책보조비만 지급	기관운영비+직책보조비 지급
시·군	4개 시·군	17개 시·군	10개 시·군

* 업무추진비(기관운영비, 직책보조비, 회의비) 중 기관운영비, 직책보조비를 대상으로 함

〈관련법령〉

- 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제9조의3
- 「2017년 장애인복지사업 안내 ② (보건복지부)」 제4장 4-6 지체장애인 편의시설 지원센터 운영
- 「2017년 장애인복지사업 안내 (1) (경기도)」 제6장 6-8 장애인 편의시설 기술지원센터 운영
- 「사회복지법인 및 사회복지시설 재무·회계 규칙」 제10조제3항

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 편의센터장에게 보건복지부 지침 상에 명시된 “편의센터장의 전문 기술적 업무수행을 위한 수당 등”에 직책보조비가 해당되는 것으로 보아 보조금 지급이 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

- 편의센터장에게 「사회복지법인 및 사회복지시설 재무·회계 규칙」에 명시된 인건비 항목의 제수당(직종·직급별로 일정액을 지급하는 수당)을 보조금으로 지급이 가능하지 여부

장애인 편의시설 기술지원센터장에게는 보건복지부 지침에 따라
직책보조비 또는 제수당(경기도 지침 개정 전제) 지급 가능

- 보건복지부 지침 「2017년 장애인복지 사업안내 ②」에서 “편의센터장의 전문기술적 업무수행을 위한 수당 등을 지급” 하도록 되어 있고 이는 편의센터장이 그 역할과 업무를 원활히 수행할 수 있도록 적정 금액을 매달 지급하도록 한 취지인 점,
 - 동 지침에서 준용된 「사회복지법인 및 사회복지시설 재무·회계 규칙」에 업무추진비 항목으로 직책보조비가 인건비 항목으로 제수당이 반영되어 있는 점,
 - 지침에 지역여건과 특성을 고려하여 장애인의 복지증진을 위하여 해당 지자체 실정에 맞게 적용하도록 되어 있는 점 등을 종합적으로 고려해 볼 때
- 장애인 편의시설 기술지원센터 운영 보조금의 편의센터장 직책 보조비로의 지급은 보건복지부 지침에 명시된 “편의센터장의 전문 기술적 업무수행을 위한 수당 등”에 해당하는 것으로 보아 가능하고,
 - 제수당으로의 지급도 보건복지부 지침과 상이하게 경기도 지침에 규정된 “센터장은 무보수로 한다”는 내용의 개정이 전제된다면 “편의센터장의 전문기술적 업무수행을 위한 수당”으로 보아 가능함.
- 장애인 편의시설 지원센터장의 직책보조비 또는 제수당 지급이 가능하여 합리적이고 효율적인 도 장애인 정책 수행 기대

어떤 결과가
있었나요?

행정대집행 비용 청구 철회 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

토지소유자에게 기 부과한 행정대집행 소요 비용을 형평성 등을 고려하여 재량으로 철회가 가능한 지?

- 「행정대집행법」에 따라 계고 및 영장 통지를 거쳐 대집행을 실행한 경우 그 비용을 의무자에게 징수하여야 하나,
- 토지소유자에게 기 부과한 집행비용을 정책목표 실현 및 다른 의무자들 간의 형평성 등을 사유로 재량으로 철회할 수 있는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈불법 배드민턴장 일제정비 현황〉

－ 대상 : 불법 배드민턴장 12개소

－ 진행상황 : 불법 배드민턴장 철거 완료(12개소-철거공사 10개소, 행정대집행 2개소)

이름	○○ 배드민턴장	△△ 배드민턴장
현장모습		
토지소유자	이○○ 등 6명	○○대학교
청구금액	5,×××천원	11,×××천원

〈관련법령〉

－ 「행정대집행법」 제2조

－ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 행정청이 대집행을 실행한 경우 그 비용을 의무자로부터 징수하는 것이 재량행위인지 여부
- 토지소유자에게 「행정대집행법」에 따른 대집행 비용을 징수하는 것에 대한 적법성 여부

어떤 해법을
제시했나요?

행정대집행 비용 징수에 대하여 재량으로 철회 불가 및 토지소유자에게 징수 가능

- 대집행은 타인이 대신하여 행할 수 있는 행정의무의 이행을 의무자의 비용부담 하에 확보하기 위하여 단계적인 일련의 절차(계고-통지-실행-비용납부 명령)로 연속하여 행하여지는 것이므로 비용부담은 대집행의 필수적인 부분이라 보는 것이 대집행 제도의 취지에 부합한다고 할 것이므로,
- 대집행비용을 초과하는 경우나 상대방이 자력이 없음이 명백한 경우와 같이 비용을 징수하는 것이 구체적인 타당성에 현저히 어긋나는 특별한 사정이 있는 경우가 아니라면 「행정대집행법」에 따라 이 건의 의무자인 토지소유자에게 비용납부 명령을 통해 이를 징수하는 것은 적절하다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 행정대집행 제도의 취지를 감안한 비용 부담의 해석으로 행정대집행 제도의 실효성 확보

인사규정과 노사합의서의 내용 상충시 판단 기준

어떤 문제가
있었나요?

휴직자에 대한 인사규정과 노사합의서가 상충될 때 판단 기준은?

- 의료원 제규정에는 무급휴직과 유급휴직에 대해서 구체적으로 규정한 바가 없으며, 인사규정 제28조(승진 승급의 제한) 제1항에는 “징계처분, 징계의결요구, 휴직, 직위 해제 기간 중에 있는 직원은 승진, 승급할 수 없다.”고 되어 있음
- 노사합의서(2017. 7. ××.)에 따르면, “노사는 ○○환경개선공사 완료시까지 희망자에 한해 무급휴직을 실시하고, 무급휴직 희망자가 있을 시 노사가 합의 후 결정한다(무급휴직자는 모든 인사에 대한 불이익을 받지 아니한다)”고 규정되어 있음
- 위 인사규정과 노사합의서의 내용이 상충되고 있어, 둘 중 어떤 것을 기준으로 하여 판단하여야 하는 지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈사업 개요〉

- 2017. 6월 ○○○○○리모델링(환경개선)공사 의뢰(○○○ → 경기도)
※ 사업비 XXX백만원(국비 XXX 도비 XXX), 당초 공사기간 2017. 8월 ~ 2018. 9월 예정
- 2017. 7월 노사합의(공사로 인한 경영상 어려움 극복)
※ 합의서 제4호 “노·사는 ○○환경개선공사 완료시까지 희망자에 한해 무급휴직을 실시 하고 무급휴직 희망자가 있을 시 노·사가 합의 후 결정한다.(무급휴직자는 모든 인사에 대한 불이익을 받지 아니한다.)”
- 2017. 8 ~ 9월 ○○○○○리모델링(환경개선)공사 추진 예정

〈관련법령〉

- 의료원 인사규정 제3조, 제28조, 제38조 내지 제40조, 보수규정 제16조 및 제39조
- 「지방의료원 설립 및 운영에 관한 법률」 제4조 및 제9조
- 「지방의료원 설립 및 운영 조례」 제5조제5호

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 인사규정과 노사합의서의 내용이 상충되고 있어, 둘 중 어떤 것을 기준으로 하여 판단하여야 하는 지 여부

일반
행정어떤 해법을
제시했나요?

이사회 의결을 거쳐야 하는 중요 사항의 경우, 노사합의서를 체결하였다고 하더라도 인사 규정을 개정하지 않은 경우에는 효력이 미치지 않음

- 인사규정과 노사합의서의 내용이 상충되고 있어, 둘 중 어떤 것을 기준으로 하여 판단하여야 하는 지 여부와 관련하여,
 - － ○○○○○○ 단체협약 제34조 제12항 및 제15항제3호, 인사규정 제28조에 따르면 ‘휴직기간 중에 있는 직원은 승진, 승급할 수 없다’고 되어 있으나, 새로운 노사합의서를 통해 위 규정과 다른 내용을 정하는 것도 가능함
 - － 다만, ‘무급휴직자에 대한 승진, 승급 제한 규정 개정’은 인사에 관한 사항으로서, ○○○○○○설립 및 운영에 관한 법률 제9조 및 ○○○○○○설립 및 운영조례 제5조, ○○○정관 제19조에 따라 ‘이사회 의결사항’에 해당되는 바,
 - － 이사회 의결을 거쳐야 하는 중요 사항의 경우, 노사합의서를 체결하였다고 하더라도 이사회 의결을 거치지 않은 경우(인사 규정을 개정하지 않은 경우)에는 ○○○○ 및 ○○○○ 직원에게는 효력이 미치지 않음
 - － 따라서 ‘무급휴직자에 대해 승진, 승급 제한의 예외’를 적용하기 위해서는 ○○○○○○ 인사규정의 개정이 필요함

어떤 결과가
있었나요?

- 인사규정과 노사합의서의 내용이 상충되는 경우 둘 중 어떤 것을 기준으로 하여 판단하여야 하는 지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 실시하여 행정의 적법성·타당성 제고

취득일 전 납부한 취득세를 추징세액에서 공제하는 것의 타당성

어떤 문제가 있었나요?

환지 과도면적 취득일 전 납부한 취득세를 전체 추징세액에서 공제하는 것이 가능한지?

- 환지 과도면적은 취득세 부과대상이므로 2016. 1.25. 감면(미부과)한 취득세 등을 추징할 때, 2007.12.17. 기 납부한 취득세가 유효하다면 선납으로 인정하고 추징세액에서 공제할 수 있으나, 무효라면 추징세액을 전액 부과해야 함
- 따라서, 본 사안의 환지 과도면적 취득에 대한 취득세 감면분 추징 시 기 납부금의 공제 여부에 대해 사전컨설팅감사를 신청

〈납세 현황〉

- 납세자 : (주)○○삼호, ○○건설(주)
- 환지 과도면적에 대한 추징세액 : 취득세 등(가산세 포함) 837,020,910원
- 두 납세자는 공동사업으로, ○○구역 도시개발사업 환지(○○시 ○○구 ○○동 9××번지 대지 26,×××㎡)에 ○○아파트 건설사업을 시행
- 두 납세자는 상기 토지에 대한 환지에정지지정 공고(2007.8.11.) 후 환지에정지 과도면적에 대해 환지 처분 공고일(2015.11.25.) 이전에 ○○구역 도시개발사업 조합과 매매계약을 체결하여 매매대금을 납부(2007.12.10.)하고 취득세를 신고·납부(2007.12.17.) 하였음. 이에 2016. 1.25. 환지 과도면적에 대한 취득세 부과 시 2007.12.17.에 기 납부 한 것으로 보아 감면 받음

〈관련법령〉

- 「지방세법」 제7조, 제18조, 제20조 및 「지방세법시행령」 제20조
- 「도시개발법」 제36조, 제42조 및 「지방세특례제한법」 제74조
- 「주택법」 제21조 및 ○○구역 도시개발사업조합 정관 제35조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 환지처분 전 과도면적(증환지) 부분을 토지 매매계약에 따라 매매대금을 납부한 경우, 추징세액에서 기 납부한 취득세의 공제 가능 여부

일반
행정어떤 해법을
제시했나요?환지 취득시기 전에 취득세를 신고납부한 것을 중대한 하자로 볼 수
없으므로 전체 납부할 취득세액에서 기 납부액의 공제 가능

- 「도시개발법」 제42조에 따라 환지는 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 취득한다고 규정하고 있으므로 과도면적 부분의 취득시기 역시 환지처분 공고일 다음날로 보는 것이 타당함
- 그러나 본 건 과도면적의 취득시기 도래전인 2007년 취득세를 납부하게 된 사유를 살펴보면, (주)○○삼호 외 1인은 ○○도시개발사업 구역내 환지에 공동주택 건설사업을 시행한 시행자로
 - 「주택법」 제21조(대지의 소유권 확보 등)에 따라 주택건설사업계획 승인을 득하기 위해서는 환지에정지조서상 과도면적에 대한 사용권을 확보해야 했고, ○○도시개발사업조합 정관 제35조(환지에정지 사용 등)에 따라 과도면적에 대해 매매계약을 체결하고 매매계약 일에 잔금을 납부하여 「지방세법 시행령」 제20조(취득의 시기 등) 제2호에 따라 취득하고 취득세를 신고·납부한 것으로
 - 이러한 신고·납부행위는 납세의무자가 납세의무가 있는 것으로 오인한 것으로 판단되며, 계약에 현저한 흠결이 있거나 중대한 하자로 명백하게 취득행위가 없는 경우에 해당하지 않으므로 기 납부한 금액을 당연무효라 할 수 없고 부당이득이라 볼 수 없음
- 또한 과거 납부 부분과는 별도로 전체 세액을 납부하라고 하는 것은 납세의무자 입장에서 이중과세의 다툼이 있을 수 있는 점, 산정된 취득세 액수면에서 볼 때 공제한 나머지만 납부 받더라도 과세권자에게 세액상 피해가 발생하지 않는 점, 납세의무자의 신뢰 보호 등을 고려할 때 전체 납부할 세액에서 기 납부액을 공제하는 것이 타당함
- 관련법령 및 판례 등의 합리적 해석으로 행정의 적법성 제고, 공정한 과세 추구하고 납세의무자의 피해 예방

어떤 결과가
있었나요?

무허가 대기오염배출업소 오염도검사 의뢰 기관

어떤 문제가 있었나요?

○○시에서 무허가(미신고) 대기오염물질 배출시설 운영을 적발하여 대기오염도 검사를 의뢰할 경우 ○○보건환경연구원에서 검사를 실시하여야 하는지?

- 무허가(미신고) 대기오염물질 배출시설 운영을 적발함에 따라 ○○시에서는 「대기환경보전법」상 특정대기유해물질 배출 유무 및 농도에 따라 행정처분 내용(사용중지 또는 폐쇄명령)이 다르고, 사법조치 적용 조항이 달라짐에 따라 동 법령에 의한 대기오염도 검사를 실시코자 하고자 하나,
- ○○시에서 대기오염도 검사를 의뢰 할 경우 대기환경보전법 상 ○○보건환경연구원에서 검사를 실시하여야 하는 지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈사업체 개요〉

- － 회사명 : (주)○○리얼즈
- － 설립일/업종 : 201×. 3. ××. / 제조업
- － 제품(연구내용) : 전이금속 전구체 개발, ALD 공정에 적용 가능한 전구체 개발, 열적 특성이 우수한 전이금속 전구체 개발



가스발생시설



외부배기구

〈관련법령〉

- － 「대기환경보전법」 제23조, 제89조, 제90조 및 같은 법 시행령 제11조
- － 「대기환경보전법」 제82조, 같은 법 시행규칙 제40조제2항 및 제131조
- － 「환경오염물질배출시설 등에 관한 통합지도·점검규정」 제9조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 무허가(미신고) 대기오염물질 배출시설에 대한 특정대기유해물질 배출 유무와 농도 등을 판단하기 위해 대기오염도 검사를 의뢰 할 경우 대기환경보전법 상 ○○보건환경연구원에서 검사를 실시하여야 하는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

○ ○ 보건환경연구원은 대기오염도 검사기관에 해당되므로 ○ ○ 시에서 대기오염도 검사를 의뢰할 경우 대기오염도 검사 실시

- 「대기환경보전법」 제82조 및 같은 법 시행규칙 제131조에 따르면 시장·군수·구청장은 배출허용기준 준수 여부를 확인하기 위하여 오염물질을 채취한 경우에는 검사기관에 오염도 검사를 의뢰하도록 되어 있고,
 - 같은 법 시행규칙 제40조제2항에는 대기오염도 검사기관으로 국립환경과학원, 시·도 보건환경연구원, 유역환경청, 지방환경청 등이 반영되어 있음
- 따라서, ○○시장이 무허가(미신고) 사업장에서 발생하는 대기오염 물질이 배출허용기준을 준수하는지 여부를 확인하기 위하여 오염물질을 채취한 경우에는 같은 법 시행규칙 제40조제2항에 따른 대기오염도 검사기관에 대기오염도 검사를 의뢰할 수 있고,
 - ○○보건환경연구원은 대기오염도 검사기관에 해당되므로 ○○시에서 대기오염도 검사를 의뢰할 경우 대기오염도 검사를 실시하여야 함
- 다만, 해당 사업장이 무허가(미신고) 대기오염물질 배출 사업장으로 측정공 및 측정기반시설이 확보되어 있지 않은 등 문제점을 내포하고 있으므로 ○○시장은 ○○보건환경연구원과 협의하여 대기오염도 검사가 가능한 조치를 선행하고, 조치가 완료된 후 대기오염도 검사를 의뢰하여야 함
- 관련법령의 합리적 해석으로 대기환경의 관리·보전 관련 행정행위의 적법성·타당성 제고

관광숙박업 사업계획 승인처리 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

「특별법」의 유효기간이 만료된 경우에도 진행 중이던 사업계획승인
신청 및 관련 의제신청 등에 대해 재협의(보완)하여 진행할 수 있는지?

- 신청인은 관광숙박업소 건립을 위해 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법(이하 특별법)」 제4조에 따라 사업계획승인을 신청하였으나,
- 관련법 협의 및 서류 보완에 따른 기간이 소요되며 「특별법」 유효기간인 2016. 12. 31. 까지 승인 처리가 이루어지지 못하였음
- 「특별법」은 한시법으로 2016. 12. 31.까지 유효한 것으로 현재 부존재하여 이에 따른 사업계획 승인 처리가 불가함에 따라, 이를 재협의(보완)하여 「관광진흥법」에 따라 진행할 수 있는지 여부

〈사업계획승인 신청 현황〉

- 위치 : ○○시 ○○동 산1××번지 외 1필지
- 토지이용 : 자연녹지지역, 준보전산지
- 업종 : 관광숙박업(가족호텔업)
- 신청인 : 주식회사 ○○ 대표 이○○
- 신청규모 : 총 객실 47실(가동 - 지하1/ 지상3, 나동 - 지하2/ 지상4)



조감도

〈관련법령〉

- 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」 제4조, 제5조 및 같은 법 부칙 제2조
- 「관광진흥법」 제15조 및 제16조
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조, 같은 법 시행령 제56조 및 같은 법 시행규칙 제10조의2
- 「○○시 도시계획 조례」 제20조 및 같은 법 부칙 제2조

일반
행정

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

아
보
개
발
과
보
조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「특별법」의 유효기간 만료로 효력이 상실될 경우에도 이에 따라 진행 중이던 사업계획승인 신청 및 관련 의제신청 등의 효력이 지속되는 것으로 보아 이를 취하 및 반려하지 않고 「건축법」에 따른 의제 부분을 제외한 나머지 부분에 대하여 재협의(보완)하여 「관광진흥법」에 따라 진행할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

신청을 취하 및 반려하지 않고 진행 중이었으므로 사업계획승인 신청 및 관련 의제신청 등의 효력이 존재함 따라서 재협의(보완)하여 사업계획 승인 가능

- 본 건의 사업계획승인신청은 「관광숙박시설 확충을 위한 특별법」의 유효기간 만료로 효력이 상실됨에 따라 귀 市가 이를 반려처리한 후 신청인이 「관광진흥법」에 따라 사업계획승인을 다시 신청하는 것이 원칙임
- 다만, 「특별법」 제4조 따른 사업계획승인신청을 받은 경우 같은 법 제5조에 따른 인허가 등의 의제에 따라 「관광진흥법」에 따른 사업계획 승인 및 「건축법」에 따른 건축허가 등을 각각 신청한 것으로 판단할 수도 있을 것이며, 市에서 사인의 공법행위인 신청을 취하 및 반려하지 않고 이에 따라 진행 중이었으므로 「특별법」의 유효기간 만료로 효력이 상실된 경우에도 사업계획승인 신청 및 관련 의제신청 등의 효력이 존재하는 것으로 보아야 함
- 따라서, 본 건의 최초 사업계획승인 신청 내용상 「특별법」에 따른 건축허가 의제를 제외한 기타 다른 특례조항의 적용을 받는 부분이 없었을 경우, 이를 각각의 법에 따라 신청한 것으로 보아 「건축법」에 따른 의제 부분을 제외한 나머지 부분에 대하여 신청인과 재협의(보완)하여 「관광진흥법」에 따른 사업계획 승인 가능여부를 검토한 후 요건 충족시 이에 따라 처리할 수도 있을 것으로 판단됨
- 사업계획승인 신청후 특별법의 유효기간 만료시 의제처리되는 개별법의 신청 효력에 대한 해석으로 재협의(보완)를 통해 「관광진흥법」에 따른 사업계획 승인 처리(진행) 가능

어떤 결과가 있었나요?

○○고속도로 예정부지 개발행위 인허가 제한 가능 여부

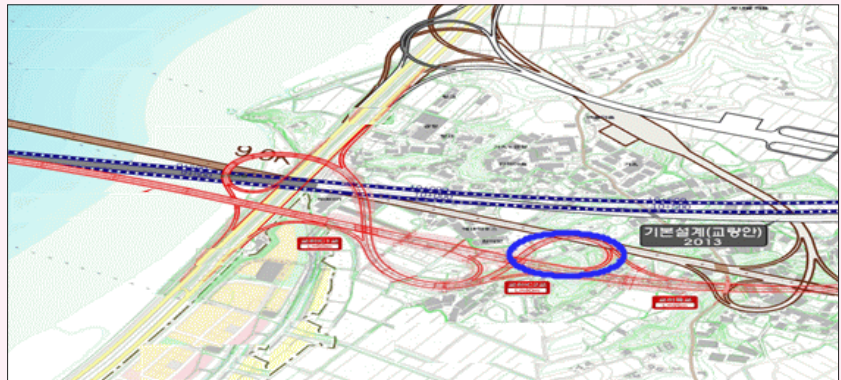
어떤 문제가 있었나요?

고속도로 예정 편입부지에 대해 시의 내부방침으로 인허가를 제한할 수 있는지?

- ○○고속도로 예정부지 내 인허가 신청에 대해 ○○공사가 고속도로 계획노선에 건축허가 요청이 있을 경우 허가권자(시장·군수)가 이를 거부하는 것이 가능하다는 ○○공사 자체 법률의견서를 첨부하여 의견을 회신함에 따라 파주시는 내부 방침으로 인허가 제한기준을 수립(16.12.8) 후 개발행위 인허가를 제한하였으나,
- 도로구역 결정이 되지 않은 고속도로 “예정 편입부지”를 공익사업이라 하여 인허가 행위를 제한하는 것은 재량권 일탈, 남용한 위법이 있다는 민원이 지속 제기되어, ○○시 내부방침 수립 이전에 접수되어 진행되고 있는 인허가를 제한할 수 있는지 사전 컨설팅감사 신청

〈○○고속도로 추진 현황(○○ ~ ○○구간)〉

- 사업명 : ○○고속도로 공사
- 위치 / 기간 : ○○시 ○○읍 ~ ○○시 ○○읍 / 20×× ~ 20××
- 사업규모 / 총사업비 : L=26km(○○시) / 15,×××억원
- 시행자 : ○○공사



노선도 및 인허가 신청 부지 위치

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제61조
- 「도로법」 제26조, 제27조

일반
행정

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「도로법」에 따라 도로구역으로 결정되지 않은 고속도로 “예정 편입 부지”에 ○○시의 자체 내부방침으로 개발행위 시점을 임의로 제한할 수 있는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

법령에 근거하지 않는 시 내부지침은 주민에게 효력을 미치지 못하는 행정규칙이므로 이를 근거로 한 인허가 제한은 불가

- 해당 개발행위 인허가 부지는 ○○고속도로의 예정부지로서 도로 구역으로 결정 및 공고되지 않았으므로 「도로법」 제27조에 따라 행위 제한을 받는 도로가 아니며
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조의 개발행위를 같은 법 제61조에 따라 개별법에 의거 의제처리가 되는 개발행위 대상지임
- 또한, 상위법령에 근거하지 않는 시 내부지침은 일반 국민에게 효력을 미치지 못하는 행정규칙으로서 내부지침 수립('16. 12. 8) 이전에 접수되어 진행되고 있는 인허가를 내부지침에 근거하여 제한할 수 없을 것으로 판단됨

어떤 결과가 있었나요?

- 합리적인 법령해석으로 도로예정 부지내 개발행위 인허가 제한 기준을 제시하여 신속한 민원해결과 재산권 보호 가능

지방하천구역 내 농로 존치 및 농로 포장 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

지방하천구역 내 농로와 관련한 마을 주민들 간의 분쟁 해결을 위하여 농로 존치 및 포장이 가능한지?

- 주민 이○○가 농로B구간에 대해 제기한 민원을 계기로 마을 주민들과 주민 최○○ 등도 농로 등에 대해 각자의 입장에서 민원을 제기하자, 이에 대한 해결을 위해 기존 하천구역 내 형성된 농로(A구간)를 존치 시키고 농로(B구간)를 (개설 및) 포장이 가능한지에 대하여 사전컨설팅 감사를 신청

〈사건 개요〉

- ○○시 ○○면 ○○리 주민들은 그간 ○○천(지방하천) 하천구역내 포장된 농로('A구간'이라함)를 이용하여 진출입을 하였는데, 2014. 4월~5월경 ○○면장이 ○○천 준설공사시 발생된 준설토를 ○○리 3××-4(천) 제방법면 보호공으로 적치하자,
- 2015. 6. 주민 '최○○'은 인근 사유 토지 보호를 목적으로 위 토사(용○○ 6×-7, 6×-1, 6×)에 폭 약 2m, 길이 약 200m의 돌망태를 설치하고, 농로('B구간'이라함)를 만들
- ※ 농로 B구간 개설에 따라, 농로 A구간과 타 도로가 연결되어 접근성 향상되었으나, 현재 농로B구간은 민원 등을 사유로 폐쇄됨



항공사진

〈관련법령〉

- 「하천법」 제2조, 제27조, 제30조, 제33조, 제69조 및 제74조
- 「하천의 구조·시설 기준에 관한 규칙」 제5조, 제17조

하천

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 「하천법」상 기존 농로(A구간) 존치 가능 여부 및 농로(B구간)에 대해 원상복구 없이 농로 개설, 포장이 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

하천기본계획 적합 여부 등에 따라 농로 존치 및 설치 가능

- 「하천의 구조·시설 기준에 관한 규칙」(국토교통부령)에 따르면 하천의 유지, 관리, 방재 및 순찰 등을 위하여 필요한 경우 관리용 도로 등을 설치할 수 있도록 규정하고 있으므로, 관할 기관에서 기존 농로(A구간)에 대해 하천기본계획에 적합여부, 하천관리상 지장유무 등을 종합적으로 검토하여 하천구역 내 관리용 도로 등으로 인정할 수 있다면 존치 가능하고,
- 하천기본계획 횡단면도, 항공사진 등을 비교해본 결과 농로(B구간)의 경우 토지의 성토 등으로 하천의 폭이 좁아져 현황이 하천기본계획에 적합하지 아니한 상황이므로 현재의 상태에서 원상복구 없이 단순히 하천점용허가를 통해 도로(B구간)를 개설·포장하기는 어렵고 하천기본계획 변경(축제계획 반영 등) 절차 이행 후 도로 설치 가능함
- 관련법령 등의 명확한 해석을 통해 기존 농로의 존치가 가능하여 지역 주민들의 불편 해소 및 적법한 농로개설 방안 제시

어떤 결과가
있었나요?

개발행위허가를 위한 하천 제내지 점용허가 가능 여부

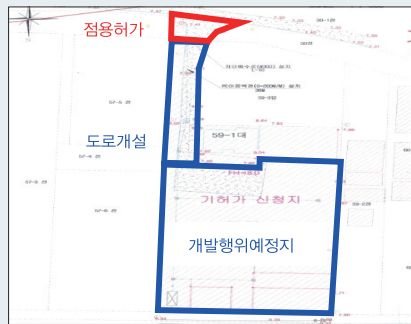
어떤 문제가 있었나요?

건축을 위한 진입로 연결 목적으로 하천점용허가가 가능한 지?

- 주택 진출입 목적의 개발행위허가를 하천의 유지·보수 및 공익적 이용에 지장을 초래하지 않는다고 판단하여 부관을 붙여 하천점용허가가 가능하다는 사례(경기도 사전 컨설팅감사)와
- 고물상 진출입로 부지 조성이 하천부지를 개인이 전속되게 하여 공익적 이용에 지장을 주는 행위로 하천점용허가불허 처리한 사례(서울지방국토관리청 하천점용허가 업무처리 매뉴얼)가 상충되는 바,
- 하천유지관리에 지장을 주지 않는다면 경기도 의견과 같이 개발행위 용도와 관계없이 하천점용허가가 가능한지 여부

〈개발행위허가 신청 현황〉

- 위치: 〇〇시 〇〇동 5X-1 및 5X-4
- 토지이용: 도시지역, 생산녹지지역, 농업진흥구역
- 목적: 제조업소 및 농가주택 진출입로 부지조성
- ※ 점용허가신청면적: 135㎡ (〇〇동 3X번지(121㎡), 3X-1번지(14㎡))



평면도



하천제방도로 및 진출입로

〈관련법령〉

- 「하천법」 제33조 및 같은 법 시행규칙 제18조
- 「하천점용허가 세부기준」 제3조

하천

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 하천제방과 개발행위허가 신청지 간 진입로 연결을 위한 목적의 하천 점용허가 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

허가기준 부합 여부 및 공익 영향 등을 감안시 진입로 연결 목적의 하천점용허가 가능

- 하천점용에 관한 허가 여부는 관리청의 자유재량에 속하는 것으로서 관리청은 그 허가를 결정할 시점을 기준으로 신청내용에 따라 개별적으로 허가 기준에 의한 부합 여부나 공공의 안전과 이익에 미치는 영향 등을 심사하는 것이며,
- 市에서 〇〇천권역 하천기본계획상 지장이 없다고 판단하고 있고 동일 제방도로 상 인근 지역의 농가용 창고에 대해 道 하천과 의견을 토대로 진출입로 목적으로 기 점용허가를 한 사례도 있는 점 등으로 보아 해당 제내지의 하천점용허가는 가능하다고 판단 됨
- 다만, 인·허가 증가로 인한 많은 차량 통행이 발생하여 이용자들의 이용권 침해나 제방의 유지·관리에 지장을 초래할 것이 우려되는 경우 도시계획시설(도로 및 제방)로 결정하여 이를 체계적으로 관리할 필요가 있을 것임

어떤 결과가
있었나요?

- 관련 법령 종합 검토 및 현장 확인, 사례 파악 등을 통해 하천 점용 허가의 합리적 처리 및 공익을 위한 유지관리 방안 제시

하천점용허가 취소 이후 손실보상 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

하천점용허가 취소 후 해당 부지를 무단 점유하고 있는 자에 대하여
행정대집행을 해야 하는지 아니면 보상비를 지급하고 철거해야
하는지?

- 민원인은 상기 하천부지에 “관리청의 정당한 지시 및 허가사항을 위반하여 허가변경 등의 처분이 있을 때에는 손실보상 및 이의신청을 제기할 수 없다.”는 허가조건이 부여된 하천점용허가를 받아 경작을 하던 중,
- 시에서 해당 부지에 소규모 체육시설 조성을 계획함에 따라 해당 하천점용허가 취소 처분을 하였음. 그 후 3차에 걸친 원상복구명령 통지 및 미 이행에 따른 고발까지 진행하였으나, 현재도 원상복구 명령을 이행하지 않은 채 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상 및 개간비 지급을 요구함
- 이에 무단 점유하고 있는 자에 대하여 행정대집행을 해야 하는지 아니면 공익사업 추진으로 발생한 손실에 대하여 보상비(개간비용 등)를 지급하고 철거하여야 하는지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈하천점용허가 개요〉

- 위치 : 00시 00면 00리 7××-5, 7××-6, 7××-2번지(2,421㎡)
- 지목 / 소유자 : 하천 / 국(건설부)
- 목적(용도) / 점용기간 : 경작용 / 20××. 1. 1. ~ 20××. 12. 31.(5년)

〈관련법령〉

- 「하천법」 제48조 및 제69조, 제70조, 제73조, 제76조, 제77조
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제62조 및 제77조
- 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제27조
- 「국유재산법」 제7조 및 제74호
- 「행정대집행법」 제2조 및 제3조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 공익사업으로 인하여 재산권 침해가 이루어졌으므로 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상을 하여야 하는 지 아니면 하천점용허가 허가조건과 원상복구명령 통지 및

하천

어떤 해법을
제시했나요?

하천불법행위 고발을 근거로 「국유재산법」에 따른 행정대집행을 시행하여야 하는 지

민원인이 하천점용허가 취소로 감내하기 어려운 손실을 입게 된다면 손실보상이 가능하고, 원상복구명령을 이행하지 않는다면 대집행 실시도 가능

- 행정청이 「하천법」 제70조제1항에 따라 공익사업을 위하여 하천점용허가를 취소한 경우에는
 - － 「하천법」 제77조에 하천관리청의 처분으로 생긴 손실에 대한 보상이 가능하도록 규정되어 있으므로 민원인이 하천점용허가 취소로 인하여 감내하기 어려운 손실을 입게 된다면 손실보상이 가능함
- 아울러, 손실보상과 대집행 여부는 양자택일적인 것이 아니므로 하천점용허가를 취소한 후 원상복구명령을 통지하였음에도 민원인이 이를 이행하지 않고 있는 경우에는
 - － 「국유재산법」 제74조에 정당한 사유 없이 국유재산을 점유하였을 때 행정청은 「행정대집행법」을 준용하여 철거하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다고 규정되어 있고, 「하천법」 제73조의 행정대집행 적용 특례사항에 이 건이 해당되지 않으므로 「행정대집행법」 제2조 및 제3조 등에 따라 대집행을 실시할 수도 있다고 판단됨
 - － 다만, 대집행을 실시함에 있어서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제62조에 따르면 「공익사업을 위한 공사에 착수하기 이전에 토지소유자와 관계인에게 보상액 전액을 지급하여야 한다.”고 규정되어 있으므로 이에 대한 충분한 고려가 필요함
- 명확한 법령해석으로 민원인의 재산권 관련 민원사항 해결 및 행정의 적법성·타당성 제고

어떤 결과가
있었나요?

소하천 구역내 소교량 재설치 적정성 검토

어떤 문제가
있었나요?

소하천정비계획이나 설계기준을 미준수한 소교량 재설치가 가능한지?

- 재설치 대상 소교량중 2개소[○○제3교(○○천), △△제2교(△△천)]는 해당 소교량이 위치한 소하천의 정비가 이루어지지 않아 소하천종합 계획에 따른 계획하폭 준수 시
- 사유지 편입으로 인한 보상 등 협의 지남으로 공사기간 장기화되고, 주민불편 최소화를 위해 PC암거를 설치할 경우 공사기간이 단축되나 소교량 교각에 대한 소하천설계기준을 미준수 하게 되는 문제로 사전 컨설팅 감사 신청

〈소교량 재설치 및 보수 계획〉

- 추진배경 및 필요성
- 비법정 도로에 위치한 소교량 조사 결과, 구조적 안정성에 영향을 미칠 수 있는 손상이 심한 소교량 10개소 파악
- 해당 소교량의 안정성 및 내구성 확보를 위해 재설치 및 보수 필요
- 재설치 및 보수 계획
- 소하천 구역 외 지역 소교량 : 6개소 (재설치 3, 보수 3)
- 소하천 구역 내 소교량 : 4개소 (재설치)
- ※ 소하천정비종합계획 준수 불가(2개소) : ○○제3교, △△제2교



○○제3교(○○천)



△△제2교(△△천)

〈관련법령〉

- 「소하천정비법」
- 「소규모 공공시설 안전관리 등에 관한 법률」
- 「소하천설계기준」

하천

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 안전사고 예방을 위한 소교량 재설치 시 소하천정비계획의 하폭 및 계획고 준수 여부
- 공사기간 단축을 위해 PC암거 설치 시 소하천설계기준 준수 여부

어떤 해법을
제시했나요?

소하천정비종합계획 및 설계기준을 준수하여 재설치 하여야 하며, 안전사고 예방이 시급하다면 안전점검 후 성능보강공사 가능

- 소하천 구역내 소교량은 「소하천정비법」에 따른 소하천정비종합계획 및 「소하천 설계기준」을 준수하여 재설치 하는 것이 바람직함.
- 다만, 해당 소교량(○○제3교, △△제2교)은 설치한지 30년 이상된 노후 소교량으로 붕괴 등의 안전사고 위험 예방이 시급하다면 안전 점검 후 성능보강공사를 하는 것이 바람직하다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 위험 소교량 재설치 및 보수를 위한 현실적 대안 제시로 안전사고 예방과 주민불편 해소 가능

생산관리지역 건폐율 60%이하 적용 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

농업진흥구역 외 생산관리지역에 「농지법」에 의한 농수산물가공처리 시설설치 시 건폐율을 60%이하로 적용할 수 있는지?

- 「국토계획법령」에 따라 “생산관리지역”에 건폐율 60%이하로 적용할 수 있는 건축물은 농수산물가공품을 가공하거나 건조·절단 등 처리하여 식품을 생산하기 위한 시설과 농업진흥구역 안의 부지면적이 15,000㎡ 미만인 시설의 요건을 모두 갖추어야 하므로 농업진흥구역 외에서는 건폐율을 60%이하로 적용할 수 없으나,
- 민원인은 생산관리지역에서 농업진흥구역이 아니더라도 「농지법」에 의한 농수산물 가공처리 시설은 「국토계획법령」에 따라 건폐율을 60%이하로 적용하여야 한다고 주장하고 있어 생산관리지역내 건폐율을 20%가 아닌 60%이하로 적용할 수 있는지 사전 컨설팅감사 신청

〈개발행위 허가 신청 현황〉

- 위치 : ○○시 ○○동 6×번지
- 지목 / 용도지역 : 답 / 관리지역(생산관리지역)
※ 농업진흥구역(구 절대농지) 아님
- 면적 / 건폐율 : 4,xxx㎡ / 32.48%
- 목적 : 공장(신선편이 농산물가공) 부지조성
- 업종 : 기타 과실, 채소 가공 및 저장처리업



위치도



부지전경

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조제4항제3호 및 제4호 및 같은 법 시행령 제84조제7항
- 「농지법」 제32조제1항제1호, 같은 법 시행령 제29조제2항제1호
- 「○○시 도시계획 조례」 제30조 및 제57조제6항

농지

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 생산관리지역 내 일부 구역을 농업진흥구역으로 별도 지정을 받지 않아도 「농지법」 제32조제1항에 따라 건폐율 60%이하로 적용할 수 있는지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정되어야만 하는 것은 아니므로 「○○시 도시계획조례」에 따라 건폐율 60%이하로 적용 가능

- 「국토계획법」 시행령 제84조제7항에서는 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물의 경우에 그 건폐율은 60% 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다고 규정하고 있으며, 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물일 것을 규정하고 있으나,
- 「농지법」에서 허용되는 건축물을 건축하고자 하는 경우에는 건폐율을 60%이하의 범위안에서 조례로 따로 정할 수 있도록 완화함으로써 비도시지역의 소규모 취락에 거주하는 주민들의 편의를 도모하고자 하려는 법 취지 등을 감안할 때
- 「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 생산관리지역에도 건축할 수 있는 건축물을 건축 하려는 경우 해당 건축물을 건축하는 지역이 농업진흥구역으로 지정 되어야만 하는 것은 아닌 것으로서, 「○○시 도시계획조례」 제57조 제6항에 따라 건폐율을 60%이하로 적용이 가능함.

어떤 결과가
있었나요?

- 합리적인 법령해석으로 농수산물 가공·처리시설 건축이 가능하여 40여명의 신규 고용창출 및 약 19억원의 투자유발 효과 기대

개발행위허가 관련법령 제정 이전에 불법 전용한 농지의 양성화 가능 여부

어떤 문제가 있었나요?

불법전용 농지에 대해 「국토계획법」상 양성화 조항이 없는데도 원상 복구 없이 개발행위허가가 가능한지?

- 공장증설 목적으로 신청한 개발행위허가 신청지 중 1988.10.31. 이전부터 불법전용한 농지(9필지)가 있었고, 이 때문에 공장증축을 위한 개발행위허가가 불가능한 상황으로
- ○○시 농지부서에서는 「2017년 농지업무편람」에 따라 ‘농지상태로 원상복구가 어려울 경우 농지전용부담금을 납부하라’는 의견을 제시하였으나, 국토계획법에는 불법형질변경에 대한 양성화 조항이 없어서 원상복구 없이 개발행위허가가 가능한지가 불명확 하여 사전 컨설팅 감사 신청

〈개발행위허가 신청 현황〉

- 신청자 : 주식회사 ○○대표이사 박○○
- 목적 : 공장부지 증설
- 위치 : ○○시 ○○읍 ○○리 2××번지 일원
- 면적 : 7,×××㎡ (기존공장용지: 58,805㎡)
- 건축(연면적) : 34,×××㎡ (41,×××㎡)



해당 부지



공장 전경

〈관련법령〉

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조, 제60조, 제133조, 제140조(구, 도시계획법 제46조)
- 「농지법」 제34조, 제38조, 제42조, 「같은 법 시행령」 제33조 등
- 2017년 농지업무편람

농지

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 개발행위허가 신청지 상 불법전용 하였던 농지에 대하여 「국토계획법」 제정(2002년) 이전 사항으로 보아, 위 「농지업무편람」을 적용하여 양성화 처리로 원상복구 없이 개발행위허가 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

개발행위 내용, 인근 토지이용에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려해 볼때, 원상복구에 대한 실익이 없으므로 불법전용 농지 양성화(개발 행위허가) 가능

- 국토계획법령에서 별도로 양성화 관련 규정은 없으나, 개발행위의 내용, 인근 토지이용에 미치는 영향, 안전, 환경 민원발생 여부 등을 종합적으로 고려해 볼 때, 해당 농지는 1988년 이전부터 현재까지 공장 진입도로 및 법면 부지로 활용되고 있고, 공장부지 내에 위치하여 주위 여건 등에 영향을 주지 않아 농지상태로 원상복구에 대한 실익이 없으므로 공장부지 증설을 위한 제한적인 범위 내에서 개발행위 허가가 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 공장부지 증설을 위한 개발행위 허가가 가능하다는 사전 컨설팅감사 의견에 따라 해당 기업체의 부족한 창고 신축 및 제조설비 확충이 가능해졌고, 연간 4억 6천만원의 영업이익 증가와 30명의 신규 고용 창출 및 40억원 규모의 투자유발 효과를 기대

도시계획도로로 환매 농지의 원상회복

어떤 문제가
있었나요?

도시계획도로로 편입되었다가 제척된 환매 농지에 대하여 불필요한
비용 발생 등을 사유로 원상회복 없이 농지전용협약이 가능한지?

- 도시계획도로에서 제척된 농지는 원상회복이 원칙이나, 해당 농지를 건축물의 진출입도로 이용하고자 개발행위허가신청(농지전용협약)이 있는 경우 농지로 원상회복 후 다시 포장에 함에 따른 불필요한 비용 발생 등의 사유를 고려할 때, 농지로 원상회복 없이 농지전용협약 하는 것이 필요할 것으로 판단되어 이에 대한 가능여부를 사전 컨설팅감사 신청

〈관련 민원 개요〉

- 민원발생 배경
 - 농지가 도시계획시설(도로)로 편입 → 도로 법면부 성토 등 토지이용현황 변경에 따라 일부 환매토지 발생 → 환매소송 → 도시계획시설(도로) 변경 결정을 통해 환매 농지 제척 → 환매농지 소유권 이전
 - 환매(대상)농지 현황 : 총58필지, 5,×××㎡
- 민원 내용
 - 민원인 : 환매받은 토지소유자 안○○외 7인
 - 민원요지 : 환매받은 농지는 ○○소유 당시부터 현황상 대지였음. 이런 곳을 농지전용하려면 아스콘 제거하여 농작물을 심고 다시 농작물을 제거하고 아스콘 작업을 해야하는 것이 불합리하므로, (비용 및 환경문제 야기) 원상회복없이 농지전용허가가 가능하도록 요청



현장사진

〈관련법령〉

- 「농지법」 제2조, 제34조, 제39조 및 제42조

농지

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 농지전용협의를 거쳐 도시계획시설(도로)로 결정된 농지 중 그 일부가 농지전용협의를(전용면적감소)를 거쳐 도시계획시설에서 제척된 경우, 제척된 (환매)농지의 소유권을 돌려받은 자가 건축부지 편입을 위해 농지전용협의를(개발행위허가) 요청시 농지로 원상회복 없이 농지전용협의를 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

도시계획시설(도로)에서 제척되어 농지전용협의를(허가)가 변경된 지역은 원칙적으로 원상회복 이후 농지전용허가(협의)를 신청하는 것이 타당

- 농지전용협의 이후 목적사업이 완료되기 전까지 협의대상 부지(농지)는 「농지법」상 농지에 해당하므로 해당 부지에서의 개발행위가 중단(변경)된 경우에는 원상회복을 한 다음에 농지전용허가(협의)를 신청하여야 하므로,
- 이 건 처럼 도시계획시설(도로)에서 제척되어 농지전용협의를(허가)가 변경된 지역에 대하여는 원칙적으로 원상회복이후 농지전용허가(협의)를 신청하도록 하는 것이 타당한 행정조치라고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 도시계획 도로부지에서 제척된 농지의 원상회복에 대한 명확한 해석으로 행정의 적법성 및 타당성 제고

농지전용 허가(협의)없이 사용승인 건축물이 포함된 농지에 대한 이행강제금 부과

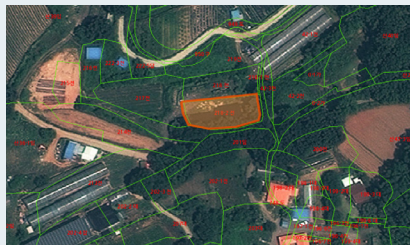
어떤 문제가 있었나요?

특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 따라 양성화된 건축물을 농지법 상 무허가 건축물로 간주하여 이행강제금을 부과하여야 하는지?

- 민원인은 2008. 5월 건축허가 및 농지전용허가 절차 없이 무허가 건축물을 신축하였고, ○○시에서는 농지불법전용에 따른 원상회복 명령 및 고발 조치와 농지처분명령을 거쳐 이행강제금을 부과하였음 (2회, 현재 납부 완료)
- 그 후, 한시적으로 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」이 제정되어 시행됨에 따라 민원인은 특정건축물 사용승인 신청을 하였고, ○○시에서는 관련 규정에 의거 특정건축물 사용승인 처리 및 건축물대장 작성을 완료하였음
- 이에 ○○시에서는 농지처분명령 결과에 따른 이행강제금은 매년 부과하는데, 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」으로 「건축법」상 합법화(양성화)된 건축물을 「농지법」상 무허가건축물로 간주하여 불법전용행위가 계속된다고 판단, 이행강제금을 부과하여야 하는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈건축개요〉

- 위치/지목 : ○○시 ○○면 ○○리 2××번지 / 전
- 대지면적/건축면적 : 6××㎡ / 2××㎡
- 주용도(층수) : 단독주택, 제2종근린생활시설(지상1층)



위치도



현장사진

〈관련법령〉

- 「농지법」 제10조, 제11조, 제34조, 제42조, 제57조, 제62조
- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 제5조

농지

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 건축법 상 합법화(양성화)된 건축물이 있는 농지와 관련하여
 - － 농지처분명령을 거쳐 「농지법」 제62조에 의한 이행강제금을 2회에 걸쳐 부과하여 납부 완료된 상태인 경우, 계속하여 이행강제금을 부과하여야 하는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

「농지법」 제62조에서 정한 바에 따라 농지 처분명령이 이행될 때까지 이행강제금을 계속하여 부과 가능

- 「특정건축물정리법」은 건축행정의 관리범위 밖에 있던 위법건축물을 양성화하여 제도적으로 관리할 수 있게 하려는 취지로, 같은 법 제5조에 따른 사용승인은 「건축법」 및 관계 법률에서 정하고 있는 기준과 절차에 부합하지 않은 경우라도 예외적으로 건축물의 사용만을 허용하여 주는 것으로 「농지법」에 따른 농지전용허가를 받은 것으로 해석할 수 없는 점,
 - － 농지위에 불법으로 주거용 건축물을 짓고 「특정건축물정리법」에 의해 양성화하면 처분명령이나 이행강제금도 부과할 수 없다거나 부과해서는 안 된다고 해석한다면 실질적으로 농지훼손의 길을 열어주는 결과가 되는 점,
 - － 이행강제금은 농지를 농업 경영에 이용하게 하는 데에 궁극적인 목적이 있고, 그 목적을 달성하기 위해서는 농지가 농업 경영에 이용되지 않는 한 계속하여 이행강제금을 부과할 수밖에 없는 점 등을 종합해 볼 때,
 - － 「농지법」 제62조에서 정한 바에 따라 농지 처분명령이 이행될 때까지 이행강제금을 계속하여 부과할 수 있다고 판단됨.

어떤 결과가 있었나요?

- 불법사향에 대한 명확한 법령해석으로 농지의 효율적 이용 및 관리를 위한 행정행위의 적법성·타당성 제고

산지 복구 준공 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

건축법에 의한 “진입도로 4m 이상 확보” 조건의 미 이행에도 불구하고,
산지복구 준공이 가능한 지?

- 「산지관리법」 제39조(산지전용지 등의 복구) 제1항제1호에 따르면, 제14조제1항에 따른 산지전용허가를 받았을 경우 산지를 복구하여야 하며, 같은 법 제42조(복구준공검사) 제1항에 의거 산림청장 등은 복구의무자가 복구를 완료하면 복구준공검사를 하도록 규정하고 있음
- 민원인은 상기 산지전용허가의 목적사업은 ‘건축’이 아니라 ‘부지 조성’으로 목적사업이 완료된 경우에 해당한다는 행정소송 판결에 따라 산지전용허가지 복구설계서를 승인 받은 후 복구준공검사를 신청하였으나, 당초 허가조건인 “진입도로 4m 이상 확보”가 이행되지 않은 상태임
- 이에 용인시에서는 건축법에 의한 “진입도로 4m 이상 확보” 조건의 미 이행에도 불구하고, 산지복구 준공이 가능한 지 여부에 대하여 사전 컨설팅감사 신청

〈산지전용허가 현황〉

구분	수허가자	위치	면적(㎡)	목적	허가일자
①	최○○	○○동 4××-7번지 외 1필지 (4××-9)	1,××× (변경 9××)	주택 및 창고 부지조성	200×. 7. ×
②	최▲▲	○○동 4××-7번지 외 1필지 (산8×-3)	7××	주택 및 창고 부지조성	200×. 2.××



건축물(주택)



건축물(창고)



부지조성(건축물 상부)

〈관련법령〉

- 「산지관리법」 제39조 및 제40조, 제42조
- 「산지관리법 시행령」 제48조
- 「산지관리법 시행규칙」 제42조 및 제42조

산지

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 산지전용허가의 목적사업인 주택 및 창고 부지조성이 마무리되었으므로 건축과 관련된 “진입도로 4m 확보” 조건의 이행 없이 산지전용허가지 복구준공이 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

행정청의 재량판단으로 부여된 조건의 이행 필요성에 대한 자체 판단을 통해 이행이 필요하지 않다면 산지전용허가지 준공검사 가능

- 「산지관리법 시행규칙」 제40조의3에서 산지복구의 범위를 절토·성토 비탈면에 대한 복구 조치로 보고 있으며 이는 목적사업 완료시 복구가 필요한 부분을 안전하게 조치하라는 것으로 볼 수 있는 점,
 - 같은 법 시행규칙 제42조제3항의 복구설계서 승인기준에 “진입도로 4m 확보”와 관련된 내용이 없는 점,
 - 산지전용허가지 복구설계서 승인과 관련한 행정소송에서 동 산지전용허가의 목적사업은 주택 및 창고의 ‘건축’이 아니라 주택 및 창고의 ‘부지 조성’으로 목적사업이 완료된 경우에 해당한다고 판결한 점을 고려하고,
- 산지전용허가지 준공검사를 시행함에 있어 행정청의 재량판단으로 부여된 조건(부담)인 “진입도로 4m 확보”의 이행 필요성에 대한 자체 판단을 통해 이행이 필요하지 않다고 판단할 경우 승인된 산지전용허가지 복구설계서 대로 복구공사가 이루어졌다면 산지전용허가지 준공검사가 가능함.

어떤 결과가
있었나요?

- 합리적인 법령해석으로 민원사항 해결 및 행정의 적법성·타당성 제고

공장설립 승인 후 완료신고 미이행 공장의 추인

어떤 문제가 있었나요?

공장승인 취소 및 해당 토지의 원상회복 없이 과태료 부과 등 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」상의 행정절차 이행시 추인 가능여부?

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의5에 따르면 공장 신설 승인을 받은 날로부터 4년이 지난날까지 공장설립 및 제조시설 완료신고를 하지 아니한 경우 공장 승인 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명할 수 있도록 규정하고 있는 데,
 - 공장승인 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명하지 않고 형사고발 및 과태료 부과 등 「산집법」상의 행정절차를 이행할 경우 추인을 통한 공장 양성화가 가능한지에 대한 사전 컨설팅감사 신청

〈공장신설 승인현황〉

- 공장명 : ○○섬유
- 소재지 : ○○○시 ○○○로 6××번길
- 업종 : 원단 제조업
- 면적 : 토지 3,×××㎡/ 건축 1,×××㎡
- 용도지역 : 계획관리지역

〈관련법령〉

- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조, 제13조의5, 제15조, 제52조, 제55조

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 관련법에 따라 공장승인 취소 및 해당 토지의 원상회복을 명하지 않고 세입자에 형사고발 및 공장신설 승인자에 대한 과태료 부과 등 「산집법」상의 행정절차 이행 후 추인을 통해 공장 양성화가 가능한지 여부

기업

어떤 해법을
제시했나요?

취소나 원상회복을 통하여 달성하려는 공익보다 추인을 통하여 얻는 실익이 더 큰 경우라고 당해 허가권자가 판단하는 경우에는 추인 가능

- “추인”이란 민법상 제도로써 불완전한 법률행위를 사후에 보충하여 확정적으로 유효하게 하는 일방적 의사표시로서 개별법령에는 추인 제도를 별도로 마련해 두고 있지는 않으나 민법상 인정 할 수 있는 제도로써 추인하여 얻어지는 실익이 큰 경우라고 당해 허가권자가 판단하는 경우에는 이를 인정한 예가 있음
 - － 이 건과 같이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」상에는 추인제도를 별도로 마련해 두고 있지는 않으나 공장설립 등의 승인취소는 재량행위로 볼 수 있으므로 절차위반에 따른 산업법상 벌금이나 과태료부과 이행과 현행법령에 따른 다른 법 위반 사항이 없고,
 - － 취소나 원상회복을 통하여 달성하려는 공익목적 및 공익침해의 정도와 그 처분으로 인하여 개인이 입게 될 불이익을 비교형량하여 추인을 통하여 얻는 실익이 더 큰 경우라고 당해 허가권자가 판단하는 경우에는 추인제도를 적용하는 것이 가능함

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령의 합리적인 해석을 통한 추인제도의 적용이 가능하다는 의견 제시로 기업의 애로사항 해소 및 임차기업의 공장이전(원상복구)에 따른 손실비용 절감

정상적인 진출입로 확보없이 용제판매소 등록 가능 여부

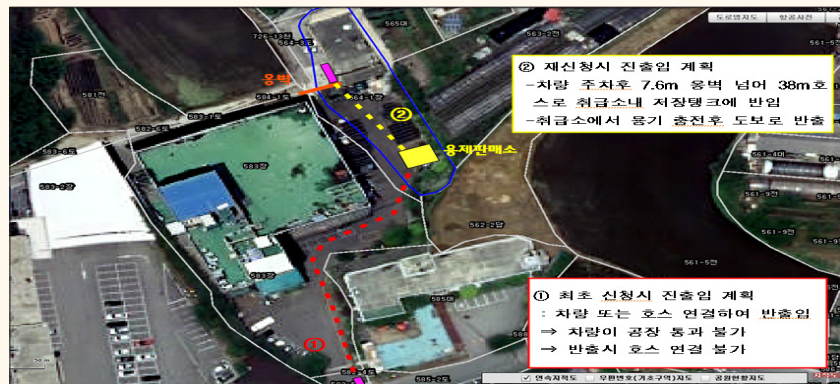
어떤 문제가 있었나요?

관련 법에서 정한 등록요건을 만족하였음에도, '정상적인 진출입로 미확보' 등 법령에서 정하지 아니한 사유로 석유판매업 등록을 불수리할 수 있는지 여부

- 「석유 및 석유대체연료 사업법」에서 정한 등록요건을 만족하고 관련법 저촉사항은 없으나, 반출입계획 검토 결과 정상적인 진출입로 미확보 및 실현가능성이 희박하고, 계획대로 실현 시 별도의 안전장치 없이 유조차 바로 옆 건물은 물론 인근 다세대주택 등에 대한 안전사고가 우려되므로,
- 정상적인 진출입로 확보를 통한 실현가능한 진출입계획이 없는 상황에서 석유판매업 등록이 가능한지 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈석유판매업(용제판매소) 등록신청 개요〉

- 신청인 : (주)○○(대표 심○○)
- 신청지 : ○○시 ○○면 ○○리 5××(취급소 면적 : 612㎡)
- 신청내역 / 취급유종 : 용제판매소 등록 / 용제(솔벤트)



용제판매소 진출입계획

〈관련법령〉

- 「석유 및 석유대체연료 사업법」 제10조 및 같은 법 시행령 제15조 및 같은 법 시행규칙 제12조

기업

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 「석유사업법」에서 정한 등록요건을 만족하고 관련법에 저촉사항이 없음에도, ‘정상적인 진출입로 미확보, 실현가능성 희박’ 등 법령에서 정하지 아니한 사유로 석유판매업 등록을 불수리할 수 있는지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

원칙적으로 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어 등록 불수리를 할 수는 없으나, 용제판매소 등록 후 인접 공장부지를 진출입로로 사용시 공장등록이 취소될 수 있음을 신청인에게 주지시켜야 함

- 「석유사업법」 및 판례 등을 종합하여 살펴보면 「석유사업법」에 석유 판매업(용제판매소)의 진출입로를 설치하도록 별도로 규정한 바가 없고, 이 건 석유판매업(용제판매소) 등록신청이 「석유사업법」에서 정한 등록요건을 만족하였고 기타 관련 법령의 제한에 위반되지 아니하다면 원칙적으로 관계 법령에서 정하는 제한사유 이외의 사유를 들어서 등록을 불수리 할 수는 없음
- 그러나, 용제판매소 등록 이후에는 인접 공장 부지를 진출입로로 사용할 것으로 예상되므로, ○○시는 등록신청수리시 신청인에게 공장부지를 진출입로로 사용시 관련 법령에 따라 공장 등록이 취소될 수 있음을 주지시킬 수 있는 방안을 강구하고 공장 담당 부서에 이 등록신청 건으로 인해 우려되는 바를 알려 점검하고 적발시 엄중히 처분하도록 조치 후에 등록신청을 수리함이 타당하다고 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령 및 판례 등을 통한 합리적, 현실적 의견 제시로 민원사항 해결

계획관리지역의 기 등록된 공장에서 업종 추가시 입지제한 여부

어떤 문제가
있었나요?

계획관리지역 내 화학제품 제조 공장에서 업종 추가시 국토계획법 시행령제93조의 기존 건축물 특례 조항 적용이 가능한지?

- 계획관리지역 내 복합비료 및 기타 화학비료 제조업(20312)으로 공장등록을 한 사업자가 업종(그외 기타 분류안된 화학제품 제조업(20499))을 추가함에 있어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획법’이라 함) 시행령」 제93조제6항에 따라 공장입지 가능 여부 검토 중
- 위 규정상 ‘대기오염물질발생량 또는 폐수배출량이 증가하지 아니하는 경우’의 기준에 대한 관련 부서 간 의견이 상이하여 사전 컨설팅 감사를 신청

〈공장 현황〉

- 상호 : ㈜오바이오
- 위치 : ○○시 ○○읍 ○○리 2××-3 (공장용지, 1,×××㎡)
※ 용도지역 : 계획관리지역 / 성장관리지역(산업형)
- 공장면적 : 2××㎡
- 업종 : 복합비료 및 기타 화학비료 제조업(20312)
- 현황 : 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제16조제2항에 따라 공장등록 후 사업영위 중 사업 확장(탈취제 조제)을 위해 기 등록된 공장에 업종 추가 계획
※ 추가하려는 업종 : 그 외 기타 분류안된 화학제품 제조업(20499)

〈관련법령〉

- 「국토계획법」 제76조
- 「국토계획법 시행령」 제71조, 제93조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 계획관리지역 내 복합비료 및 기타 화학비료 제조업(20312)으로 공장등록을 한 사업자가 업종(그외 기타 분류안된 화학제품 제조업(20499))을 추가함에 있어 국토계획법 시행령 제71조에 따른 입지 제한 여부

기업

어떤 해법을
제시했나요?

해당 공장이 소재한 곳은 성장관리방안이 수립된 지역이므로 관련
규정상 단서조항에 따라 예외적으로 업종 추가가 가능함

- 「국토계획법 시행령」 제93조의 기존 건축물 특례 조항 적용 여부 검토에 앞서, 공장등록변경을 통해 추가하려는 업종이 「국토계획법 시행령」 제71조에 따라 용도지역내 입지제한이 되는지 여부를 살펴보면,
 - － 「국토계획법 시행령」 제71조제1항제19호 [별표 20] 1. 자. 에 의하면 공장 중 화학제품시설 등 (1)에서 (7)의 어느 하나에 해당하는 것은 계획관리지역 안에서 건축할 수 없으나, 다만, 성장관리방안이 수립된 지역에 설치하는 공장 (「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「소음·진동관리법」 또는 「악취방지법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고 대상이 아닌 공장으로 한정한다)은 제외한다고 규정하고 있는바,
 - － 해당 공장이 소재한 곳은 201×. 1. ××. ○○시 고시 제201×-××호로 성장관리방안이 수립된 지역(성장관리지역, 산업형)이고, 제출된 사업계획서에 의하면 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」, 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고 대상이 아니므로, (주)○○바이오가 공장등록변경을 통해 추가하려는 업종은 위 규정상 입지 제한을 받지 않는 것으로 판단됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령에 대한 면밀한 검토를 통해 업종 추가가 가능하여 기업애로 해소 및 지역경제 활성화

기존 건축물을 공장용도로 용도변경 시 창업사업계획 승인 가능 여부

어떤 문제가
있었나요?

통상 새롭게 공장을 설립하는 경우에만 창업사업계획 승인대상으로 인정되었는데, 기존 건축물을 제조장(또는 공장)으로 용도변경하는 경우에도 창업사업계획 승인대상에 해당될 수 있는지?

- 관련 규정상 창업자로서 '개별입지에 공장을 설립하고자 하는 자'는 창업사업계획 승인 후 각종 지원을 받을 수 있는데, 주무부처인 중소기업청은 지금까지 승인신청 대상을 '창업자가 지목변경이 수반되는 농지, 산지 등에 새롭게 공장 등을 설립하는 경우'로 유권해석하였으나,
- 기존 건축물을 제조장(또는 공장)으로 용도변경하는 경우에도 창업사업계획 승인대상에 해당될 수 있는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈창업사업계획 승인 신청 업체 현황〉

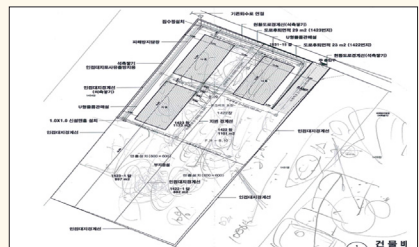
- 상호명 : ○○식품
- 소재지 : ○○시 ○○동 1×××, 1×××-1, 14××, 14××-(지목: 창, 답)
- 사업규모 : 부지면적 3,×××㎡, 건축면적 5××㎡(제조시설 3××㎡, 부대시설 1××㎡)
- 신청업종 : 과실 및 채소절임 식품제조업(10301)
- 특이사항 : 기존 건축물 용도변경(축사 → 제조업소) 및 부지증설

▶ 창업사업계획 승인신청 대상 관련

- 「창업사업계획의 승인에 관한 통합업무처리지침」 제3조 (항공사진) 본 지침은 제조업을 영위코자 하는 사업자로서 '법 제2조제2호의 창업자'이면서 '개별입지에 공장을 설립하고자 하는 자'에게 적용함
※ 「중소기업창업 지원법」에서 '창업'과 '창업자'에 대해 규정하고 있으나, 창업사업계획 승인신청 대상에 대해 별도 규정한 바 없음



항공사진



건물배치도

〈관련법령〉

- 「중소기업창업 지원법」 제2조 및 제33조
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조
- 「창업사업계획의 승인에 관한 통합업무처리지침(중기청 고시)」 제3조

기업

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 축사 및 창고 용도의 기존 건축물을 공장 용도로 용도변경하는 경우 창업사업계획승인으로 처리가 가능한지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 경우 공장의 신설에 해당하며 창업사업계획승인 대상에 해당

- 중소기업청으로부터 ‘기존 건축물의 용도를 공장용도로 변경하여 제조시설 등을 설치하는 경우 공장의 신설에 해당하며 창업사업계획승인 대상에 해당한다’는 새로운 유권해석(중소기업청 창업지원과-345, 2017. 2. 27.)을 이끌어냄에 따라 동 신청 건도 창업사업계획승인대상에 해당됨

어떤 결과가
있었나요?

- 관련법령에 대한 면밀한 검토를 토대로 중앙부처의 새로운 유권해석을 이끌어내어 창업사업계획 승인 가능 및 기업애로 해소

기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 해석

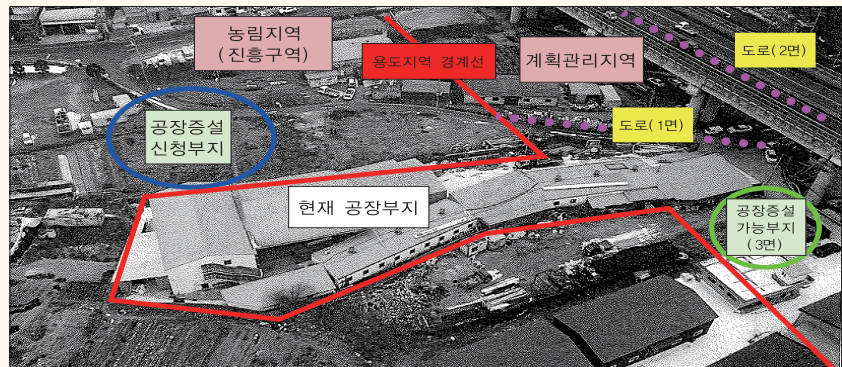
어떤 문제가
있었나요?

3면이 모두 도로 등으로 둘러싸여 있지 않더라도 실질적으로 농업
진흥구역 밖에 공장증설이 불가능할 경우에 농업진흥구역에 공장
증설이 가능한지?

- 「농지법」에 따라 농업진흥구역내 공장증설이 어려우나 「기업활동 규제
완화에 관한 특별조치법」 제16조제2항제2호*에 해당되면 농업진흥
구역에서도 공장 증설이 가능한데,
* 2008년12월31일 이전에 농업진흥구역과 접하여 설치한 공장으로서 도로·철도·
하천·건축물 또는 바다로 모두 둘러싸여 농업진흥지역 밖의 토지에 공장증설이
불가능한 공장
- 해당 사업장은 농업진흥구역과 접하여 1998년에 설치된 공장으로서
2면이 도로로 둘러싸여 있으나, 나머지 한쪽 면이 타인소유의 부지와
접하고 있음에도, 위 규정을 적용하여 공장증설이 가능한지 여부에
대해 사전 컨설팅감사 신청

〈허가 신청 개요〉

- 증설신청지: 〇〇시 〇〇읍 〇〇리 1××-1번지
- 전용신청면적: 1,×××㎡(답) [농업진흥구역]
- 신청인: 〇〇싸인(주) 대표자 이〇〇(간판 및 광고물 제조업)



현황도

〈관련법령〉

- 「기업활동 규제완화에 관한 특별조치법」 제16조제2항제2호
- 「농지법」 제32조(용도구역에서의 행위제한)

기업

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 특별조치법 제정 취지를 고려하여, 3면이 모두 둘러싸여 있지 않더라도 실질적으로 농업진흥구역 밖에 공장증설이 불가능할 경우에 농업진흥구역에 공장증설을 허용해 주어야 하는 지 여부

어떤 해법을
제시했나요?

실질적으로 농업진흥구역 밖에 공장증설이 불가능할 경우 공장증설 가능

- 이 건 타인 소유 부지는 매수가 어렵고 면적이 협소하여 공장증설 목적을 달성할 수 없는 점, 공장을 둘러싸고 있는 고가도로가 공장 설립 이후에 건설되는 등 주변 환경의 변화로 인해 농업진흥지역 밖에 공장증설이 곤란해진 점, 증설신청부지는 주변이 다른 공장과 도로로 둘러싸여 있는 농업진흥구역으로서 농지보전 가치성이 높지 않은 점, 증설 가능 부지 옆에는 건축물이 있어 이 부지를 제외하면 실질적으로 3면이 모두 도로와 건축물로 둘러싸여 있는 점과
- 특별조치법 제정 취지를 고려한 결과, 3면이 모두 둘러싸여 있지 않더라도 실질적으로 농업진흥구역 밖에 공장증설이 불가능할 경우에는 농업진흥구역에 공장증설허용이 가능하다고 판단

어떤 결과가
있었나요?

- 관련 중앙부처 유권해석을 이끌어내어 실질적으로 농업진흥구역 밖에 공장증설이 불가능했던 기업체의 어려움 해소, 공장증설에 따른 약 6억원의 투자유발 및 신규고용 창출 등 지역경제 활성화 가능

유해화학물질 사용업 허가 신청시 수도법 저촉 여부

어떤 문제가
있었나요?

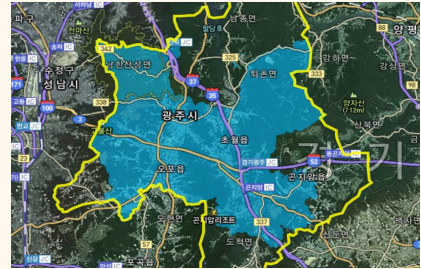
「수도법」 개정(10. 11.26.) 이전에 공장 설립을 받은 사업자가 유해화학물질 사용업 허가를 득함에 있어 공장설립제한 규정 저촉 여부?

- 해당 기업체는 2010.11.26. 「수도법」 개정(공장설립 제한 규정) 시행 이전에 공장설립을 받은 사업자로 「화학물질관리법」 개정(2015.1.1. 시행)에 따라 한강유역환경청에 유해화학물질 사용업 허가를 신청하였으나,
- 「수도법」 제7조의2 및 같은 법 시행규칙 제2조의2 규정에 따라 해당 소재지는 공장설립 제한지역으로 유해화학물질사용업 허가를 받아야 할 사업장은 입지불가 통보를 받아 폐업이 불가피한 상황으로 이를 해결하기 위해 사전 컨설팅감사 신청

〈공장 및 공장설립 제한지역 현황〉



공장 전경



공장설립 제한지역 현황

〈관련법령〉

- 「수도법」 제7조의2 및 같은법 시행령 제14조2, 제14조의3 / 「수도법 시행령 부칙」 제5조
- 「화학물질관리법」 제28조

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 2010.11.26. 「수도법」 개정 이전에 공장설립을 받은 사업자가 「화학물질관리법」 제28조에 의거 유해화학물질 사용업 허가를 득함에 있어 수도법 개정에 따른 공장설립 제한지역 저촉 여부

기업

어떤 해법을
제시했나요?수도법 개정 이전에 설립된 공장으로 공장설립제한 또는 승인요건
적용되지 않음

- 「수도법」상 공장설립제한지역(수도법시행령 제14조의2)과 공장설립
승인지역(수도법 시행령 제14조의3)에 대한 규정이 신설되기 이전에
설립된 공장으로,
- 기존에 적법하게 사용해오던 화학물질이 「화학물질의 평가 및
등록에 관한 법률」에 따라 유독물질로 지정·고시됨에 따라 「화학물
질관리법」 제28조에 따른 유해화학물질 영업허가 대상이 되는 경우는
「수도법」에 따른 공장설립제한 또는 승인요건이 적용되지 않음

어떤 결과가
있었나요?

- 소관 중앙부처와의 협조를 통해 합리적 법령해석을 이끌어 내어, 해당
기업뿐만 아니라 유해화학물질 영업허가 대상이 되는 인근의 인쇄업,
도장업을 영위하는 118개의 기존 공장의 폐업위기 해소 및 직원들의
고용 유지 가능

어린이집 설치기준 충족 여부

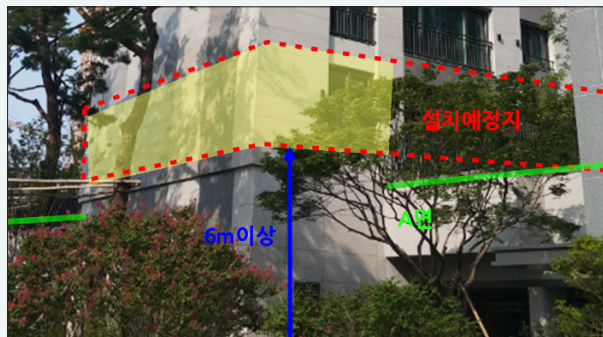
어떤 문제가
있었나요?

아파트의 특이한 구조로 인하여 어린이집 설치 예정지 건축면의 일부가 지표면으로부터 6미터 이상 이격되어 있는 경우에도 어린이집 설치기준을 충족시킨 것으로 볼 수 있는지?

- 「영유아보육법」상 보육실은 건축법령상의 층수와 관계없이 해당 층 4면의 100분의 80 이상이 지상에 노출되어 있고, 해당 층 주 출입구의 하단이 지표면으로부터 1미터 이내인 층에 설치하여야 하나,
- 위 어린이집 설치 예정지는 건축면의 일부가 지표면(B면)으로부터 6미터 이상 이격되어 있는데, 이 경우 보육실이 위치한 해당 층 주 출입구가 닿은 지면(A면)으로부터 1미터 이내임을 들어 설치기준을 충족시킨 것으로 볼 수 있는지 여부에 대해 사전 컨설팅감사 신청

〈어린이집 설치예정지의 구조〉

- 지상(이하 'B면'이라함) 바로 위에는 주차공간 등이 설치되어 있고, 그 위 지면(이하 'A면'이라함)에 주거층(1층)과 해당 동 입구, 놀이터 등이 있음
- 주출입구로 연결되는 해당 동(208동) 입구와 비상구(거실쪽 창문)의 하단은 모두 지면(A면)으로부터 1m 이내로 추정됨
- 아파트의 구조상 어린이집 설치 예정지의 일부(해당 층 4면의 35%)가 지상(B면)에서 6m 상부에 위치함



현장사진

〈관련법령〉

- 「영유아보육법」 제15조 및 같은 법 시행규칙 제9조 「별표1」
- 「2017년 보육사업안내」 (보건복지부) 1. 9. 어린이집의 설치기준

복지

문제의 핵심은 무엇인가요?

- 해당 어린이집 설치 예정지가 「영유아보육법」 제15조 및 같은 법 시행규칙 제9조「별표1」의 어린이집 설치기준을 충족하였는지 여부

어떤 해법을 제시했나요?

영유아보육법령의 취지 고려시 안전상 우려되고, 단지 내 어린이집 설치 가능한 장소들이 존재하는 점 등 고려시 해당 예정지에 어린이집 설치 불가

- 관련 규정의 주된 취지는 영유아의 안전에 있으므로 예정지에 어린이집 설치시 안전상 문제가 없는지를 검토하여 보면, 보육실로 사용되는 공간 중 일부는 지상(B면)으로부터 6m이상 떨어져 있고 외부로 통하는 창문이 있어서 낙상 등 안전상 우려되는 점이 있으며,
- 더욱이 「영유아보육법」 제13조 및 같은 법 시행규칙 제5조제3항에 의하면 시장 등은 설치기준 적합 여부와 해당 지역 보육수요를 고려하여 인가여부를 결정하여야 하는데, 아파트 단지 전체가 설치예정지와 같은 구조로 건축되어져 단지 내 보육수요를 충족하지 못한다면 예외적으로 어린이집 설치에 대해 검토해볼 수 있을 것이나, 단지 내 지면에 고저차가 없는 1층 높이인 장소들이 존재하므로 해당 어린이집 설치 예정지에 대해서는 설치 기준을 보다 엄격히 적용하여 설치가 제한되어야 할 것으로 판단됨

어떤 결과가 있었나요?

- 관련법령의 명확한 해석으로 행정의 적법성을 제고하고, 어린이집의 영유아 안전사고 사전 예방 가능

아동학대 아동양육시설 행정처분 경감

어떤 문제가
있었나요?

아동학대 발생 시설 행정처분 시 해당 시설 보호아동을 전원조치
하여야 하나, 현 시설에 머무르길 희망하는 아동들의 의사 등을 반영
하여 행정처분 경감이 가능한지?

- 해당 시설은 종사자들에 의한 아동학대가 발생하여 「아동복지법」 제56조 및 같은법 시행령 제53조에 의거 사업정지 행정처분 대상으로, 사업정지 행정처분시 해당 시설의 보호대상아동을 다른 시설로 옮기도록 하는 등의 전원조치를 하여야 함.
- 그러나, 아동들이 다른 시설로 옮길 경우 새로운 환경(거주지, 학교)에 적응해야 하는 불안감 등의 심리적 피해 발생이 가능하며, 입소아동 설문 실시 결과 91%이상 아동들이 현 시설에 머물기를 희망하고 있음. 또한, 해당 시설에서 가해 종사자 퇴사 및 아동학대 예방을 위한 다양한 프로그램(재발 방지대책 마련, 시설아동 상담 및 심리치료, 아동 인권 교육 등)운영 등의 조치를 완료한 상황으로
- ○○시에서는 아동들의 의사를 반영하고, 전원조치로 인한 아동들의 피해 예방을 위해 시설에 대한 행정처분 경감(6개월 이내 사업정지 → 개선명령)이 가능한지에 대해 사전 컨설팅감사를 신청

〈아동양육시설 현황〉

- 시설명 : ○○○
- 법인명 : 사회복지법인 ○○회
- 위치 : ○○시 ○○면 ○○로 1××
- 아동정원(현원) / 종사자 : 9×명(7×명) / 3×명

〈관련법령〉

- 「아동복지법」 제56조(시설의 개선, 사업의 정지, 시설의 폐쇄 등)
- 「아동복지법 시행령」 제53조(행정처분의 기준) 및 [별표 13]

복지

문제의 핵심은
무엇인가요?

- 아동학대 건에 대한 아동양육시설의 행정처분 경감 가능 여부

어떤 해법을
제시했나요?

위반 정도가 경미하다 할 수 없고, 관련 법령 문언 상 개선명령이 가능하다고 확대 해석하기도 어려우므로 행정처분 경감 불가

- 시설종사자들에 의한 수차례의 아동학대가 발생하였고 관련자는 실형 등의 처분을 받은 결과로 볼 때, 위반의 정도가 경미하다고 할 수 없고, 학대 사건의 경중과 관계없이 취해야 하는 가해종사자 퇴사, 아동학대 예방프로그램 운영은 '상당한 사유'가 될 수 없으며,
- 「아동복지법」 시행령 제53조 [별표 13]의 제1호 다목에서는 아동학대 등 중대한 불법행위로 인하여 시설의 정상적인 운영이 불가능하다고 인정될 때에는 1차 위반시에도 시설폐쇄를 명할 수 있다고 규정하고 있을 뿐, 그 외에 아동학대에 관하여 달리 개선명령이 가능하다는 규정을 찾을 수 없으며 문언 상 개선명령이 가능하다고 확대 해석하기도 어려움.
- 따라서, 여러 건의 아동학대행위를 이유로 제재처분을 하면서 「아동복지법」 시행령 제53조 「별표 13」의 문언에서 정하고 있는 행정처분 기준과 달리 개선명령을 하는 재량의 여지는 없다고 판단됨
- 아동학대 발생 아동복지시설 행정처분에 대한 명확한 해석을 통해 행정의 적법성을 제고하고 향후 학대로 인한 아동피해 예방

어떤 결과가
있었나요?

2017 사전 컨설팅감사 사례집

발 행 일 2018년 9월

발 행 인 경기도지사 이재명

편 집 인 감사관 최인수

총괄감수 감사총괄담당관 원송희

분야별감수 사전컨설팅감사팀장 임용덕

- 개발, 건축, 회계, 행정, 토지, 기업, 복지 분야
양정은 주무관, 강신광 주무관, 허성춘 주무관,
박종민 주무관, 여태환 주무관, 김병렬 주무관

편집·인쇄 디자인 공감

※ 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)

