



– 2020. 1. ~ 2020. 12. –
대구 북구 구민고충처리위원회 운영상황 보고

2021. 1.



구민고충처리위원회

소통, 변화, 창조

목 차

I. 구민고충처리위원회 개요	1
II. 고충민원 분야 활동실적	4
1. 접수 및 처리현황	4
2. 고충민원 처리결과	7
3. 고충민원 상담실적	52
가. 일반상담	52
나. 동주민센터 순회상담	83
III. 기타 활동실적	84
1. 제도개선	84
2. 업무 관련 자문	111
3. 구민고충처리위원회 활성화를 위한 홍보	120

I

구민고충처리위원회 개요

□ 설치근거

- 「지방자치법」 제116조, 같은 법 시행령 제79조
- 「대구 북구 구민고충처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례」

□ 구성 및 임기

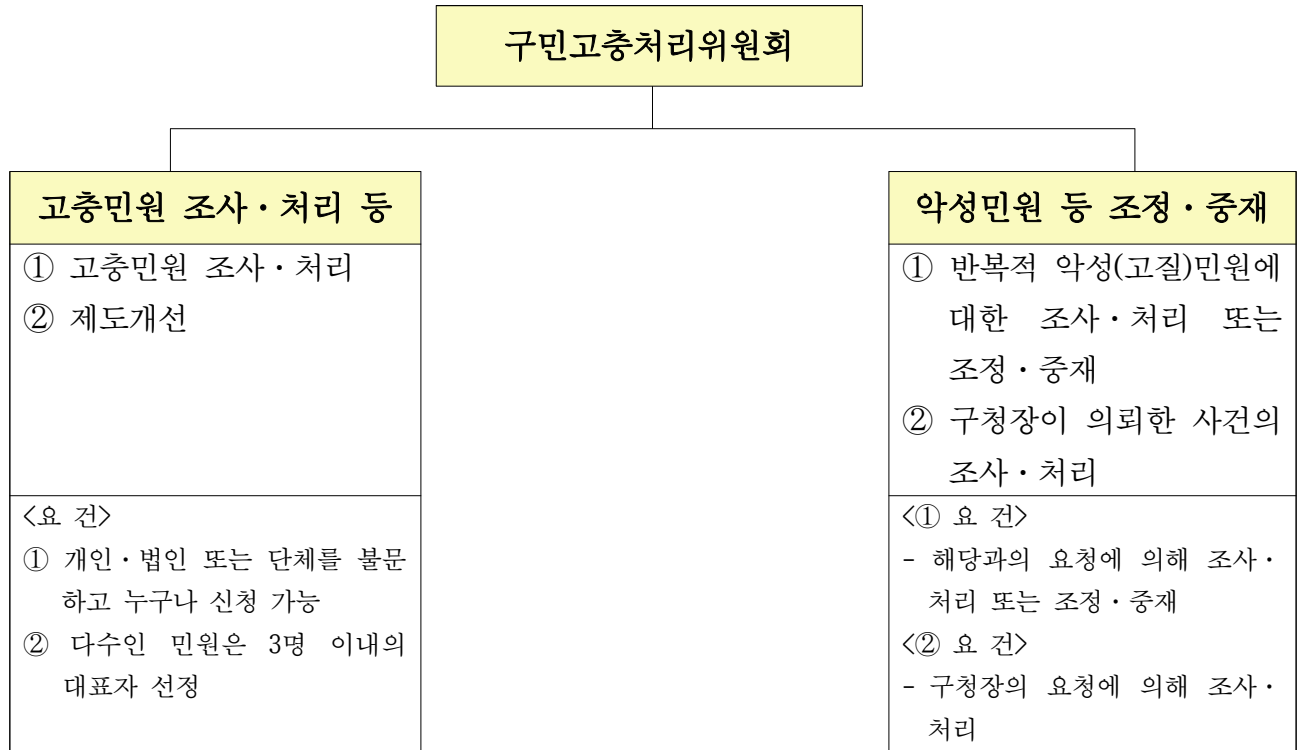
- 구성 : 2명
 - 위원장 및 위원 각 1명
 - ▶ 「대구 북구 구민고충처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례」 (이하 ‘조례’ 라 함) 제3조 제2항에 따라 3명 이내 구성 가능
- 임기 : 2년
 - 2017. 4. 1. 위촉된 위원장의 임기가 만료되어 1회 연임 중
 - 2018. 2. 1. 위촉된 위원의 임기가 만료되어 1회 연임 중

□ 운영방식

- 합의제로 운영하되, 상호 독립하여 직무를 수행
 - ▶ 조례 제9조

□ 기본직무

- 고충민원¹⁾의 조사·처리, 제도개선 및 반복적 악성(고질) 민원에 대한 조정·중재 등 업무 수행



□ 기타사항

- 구민고충처리위원이 동행정복지센터를 직접 방문하여 구민들의 애로사항을 청취하는 순회상담 실시
 - 2018년부터 구민들의 애로사항을 청취하는 순회상담을 실시 중
 - ▶ 2020년도 예정(6회)된 동행정복지센터 순회상담은 코로나19 확산 방지를 위해 미실시
- 고충민원 관련 상담 (연중 수시 : 민원인 및 공무원 대상)
- 행정처분 등 관련 자문 실시 (연중 수시 : 공무원 대상)

1) 위법·부당하거나 소극적인 처분(사실행위 및 부작위 포함) 및 불합리한 행정제도로 구민의 권리를 침해하거나 구민에게 불편 또는 부담을 주는 사항에 관한 민원 (조례 제2조 제3호)

□ 운영상황의 보고 및 공표

가. 운영상황 보고

- 매년 12월 말까지의 운영상황(활동 실적)을 2개월 이내 구청장 및 구의회에 보고

※ 조례 제15조 및 같은 조례 시행규칙 제3조 제4항

나. 운영상황 공표

- 위원회는 매년 12월 말까지 고충민원의 접수 및 처리사항 등의 운영상황을 다음 해 3월 말까지 구 공보에 공표
 - 공표 시 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보 등의 침해가 없도록 조치

다. 공표대상

- ① 고충민원의 접수 및 처리사항
- ② 고충민원 등에 관한 시정·감사요구·권고 또는 의견을 표명한 내용
- ③ 고충민원 등에 관한 시정·감사요구·권고 또는 의견표명한 내용의 주요 불수용 현황
- ④ 그 밖에 구민고충처리위원회가 필요하다고 인정하는 사항

※ 조례 제7조 및 같은 조례 시행규칙 제6조

II 고충민원 분야 활동실적

1. 접수 및 처리현황

□ 고충민원 접수건수 및 처리기간

(2020. 1. ~ 2020. 12.)

합 계	접수건수(단위 : 건)		처리 기간(단위 : 일)		
	방 문	FAX	평 균	최대	최소
10	9	1	10.2	48	2

* 「민원 처리에 관한 법률」 제19조 제2항에 따라 민원의 처리기간을 산정

☞ 48일이 소요된 고충민원의 경우 국토교통부의 질의·회신에 소요된 기간(42일)을 제외할 경우 실제 고충민원의 처리에 소요된 기간은 6일

□ 접수현황

(단위 : 건)

계	도로 교통	주택 건축	재난	산업	환경	기타
10	1	4	1	1	1	2

□ 처리현황

(단위 : 건)

접수건수	계	직접조사	이첩
10	10	10	-

□ 조사결과

(단위 : 건)

접수건수	직접조사	이 첩	비 고
10	10	-	

* 조사결과 1건은 한국토지주택공사 대구 도남사업단에서 처리할 사항으로 한국토지주택공사(대구 도남사업단)에 이송

□ 시정요구 등 조치결과

(단위 : 건)

구 분	조치결과		이행률(%)	비 고
	수 용	불수용		
시정요구	1	-	100	건축주택과에서 위원회의 시정요구를 수용
합의해결	6	-	-	합의서가 작성되지 아니한 해결을 포함
계	7	-	100	

□ 분야별 고충민원 상담 건수

(단위 : 건)

분 야 건 수	계	도로	주택 건축	개발 행위	산업	교통	환경	위생	기타
23	23	3	11	1	1	2	2	1	2

□ 동행정복지센터 순회상담 건수

- 동행정복지센터를 방문하여 6회(2월/1회) 실시하는 구민고충처리 위원회의 순회상담을 금년도 미실시

* 사유 : 코로나19의 확산 방지를 위해 미실시

☞ 2020. 2. 18. : 대구지역 최초 확진자 발생

□ 분야별 제도개선

(단위 : 건)

분 야 건 수	계	산 업	도 시	비 고
2	2	1	1	수용률 100%

□ 업무 관련 자문

(단위 : 건)

분 야 건 수	계	도로점용 관 련	기 타	비 고
3	3	3	-	

□ 구민고충처리위원회의 활성화를 위한 홍보

- 계 : 4 회
- 북구 소식지 게재 : 1회
- 민원실 홍보 : 3회

2.

고충민원 처리결과

□ 조치유형 ☞ 해결 : 6건

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리내용	고충처리 위 원
1	- 건축물 사용승인서 교부 요구 * 민원내용 : 붙임 2 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 000로 00-0(00동) 입00 (13일)	- 처리내용 * 건축주택과장이 2020. 2. 17. 대구 북구 00동 000-0의 건축물에 대한 사용승인서를 교부하여 신청인의 고충민원이 해결 ☞ 붙임 1 조사결과서 사실관계 및 판단 등 참조	
2	- 환경공무직 시험제도 개선 요구 * 민원내용 : 붙임 1 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 000로00길 0, 000동 000호 (00동, 000차00타운) 유00 (6일)	- 처리내용 * 2020년도 이후 대구 북구 환경공무직 시험 계획의 공고 시 1차 심사의 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사 중 부양자녀의 수에 따라 최대 20점까지 부여하는 배점의 기준 등을 신청인의 요구사항과 같이 조정하여 공고하기로 하여 신청인의 고충민원이 해결 ☞ 붙임 1 조사결과서 사실관계 및 판단 등 참조	

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리내용	고충처리 위 원
3	- 공사(먼지) 피해 구제 요구 * 민원내용 : 붙임 3 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 000로000 0000000아파트 000동 0000호, 박00 외 5인 (6일)	- 처리내용 * 우리 위원회에서 2020. 5. 6. 이해관계인【신청인의 대표 및 시공사 (00건설) 현장소장】을 중재한 결과, 이해관계인이 붙임과 같은 내용으로 합의서를 작성하여 신청인(들)의 고충민원이 원만하게 해결 ☞ 따로 붙임 : 합의서 사본	
4	- 00시장 내 00(0-0호) 임대(재)계약 체결 등 요구 * 민원내용 : 붙임 4 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 0000대로 000(00동) 00시장 0-0호, 최00 (18일)	- 처리내용 * 우리 위원회에서 2020. 7. 7. 이해당사자(신청인 및 피신청인)를 중재한 결과, 신청인의 영업장 정리에 필요한 별도의 임대차 갱 신계약을 피신청인이 2020. 12. 31.까지 체결하지 아니하고 0-0호 00에 대한 한시적 영업을 허용 하기로 서로 합의하였고, 그 외 공무원의 직무집행에 따른 과실이 있다고 판단될 경우에는 신청인이 「국가배상법」에 따라 대구고등 검찰청에 설치된 대구지구배상 심의회에 배상을 신청(또는 관할 법원에 손해배상의 소송을 청구) 한 후 그에 따른 심의·결정(또는 판결)이 있을 경우 그 심의·결정 (또는 판결)에 따르기로 이해당사자가 서로 합의하여 신청인의 고충민원이 해결	

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리내용	고충처리 위 원
5	- 중개대상물 확인·설명 의무 위반 공인중개사 행정처분 등 요구 * 민원내용 : 붙임 5 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 00로 000 00000 000동 000호, 정00 (4일)	- 처리내용 * 우리 구 토지정보과에서 신청인의 고충민원 해소 차원에서 해당 공인 중개사에게 매도인을 설득하여 줄 것을 권유하였고, 이에 매도인이 2020. 8. 25. 신청인과 체결한 가계약을 해지(2020. 8. 31.)하고, 위 가계약의 체결 시 신청인이 매도인에게 지급한 500만원의 가계약금을 같은 날 신청인 에게 반환하여 신청인의 고충민원이 원만하게 해결	
6	- 음식물 냄새 제거 등을 위한 대책 마련 요구 * 민원내용 : 붙임 6 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 00로0길 00 000000아파트 0동 000호, 장00 (13일)	- 처리내용 * 2018년도 청년몰 조성사업을 시행한 민생경제과장이 약 1,300 만원의 공사비를 투입하여 음식물 냄새 제거 등을 위한 집진기를 2020. 12. 11. 설치 완료(전면도로 및 가동 후면 측 바닥 각 1개)하여 신청인의 고충민원이 해결	

< 붙임 1 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제2호, 건축물 사용승인서 교부 요구		
신 청 인	임 0 0	주 소	대구 북구 000로 00-0 (00동)
피신청인	대구 북구청장(환경관리과장, 건축주택과장, 건설과장)	접수일	2020. 1. 30.

1. 신청취지

- 신청인은 2019. 0. 00.(2019. 0. 00.) 피신청인으로부터 건축허가[건축(변경) 허가]를 받아 대구 북구 00동 000-0의 토지(이하 ‘이 민원 토지’ 라 함)에 신축한 지상0층 연면적 00.00㎡의 제1종 근린생활시설(휴게음식점) 용도의 건축물(이하 ‘이 민원 건축물’ 이라 함)에 대한 공사를 완료한 후 피신청인에게 2020. 0. 00. 사용승인 신청서를 제출한 바 있으나, 피신청인은 대구000000000(이하 ‘주택지구’ 라 함) 내 조성된 경관녹지 및 너비 약 20m 도로(이하 ‘이 민원 도로’ 라 함)에 매설된 각종 지장물(보도 : 수도 및 가스관, 전기·통신케이블, 차도 : 측구, 우수관)로 인해 이 민원 건축물의 배수설비를 이 민원 도로의 반대편 보도에 매설된 우수관로에 연결할 수 없음에도 피신청인은 이 민원 건축물의 배수설비를 2020. 0. 00.까지 주택지구 내 매설된 우수관로에 연결하도록 신청인에게 2020. 0. 00.자 보완을 통지한 것은 부당하니 이를 철회(취소)하고 이 민원 건축물의 사용승인서를 교부하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

- 가. 이 민원 토지는 동측을 제외한 서·남·북측은 농지(밭)이고, 이 민원 토지의 동측 4m 도로의 전면에는 주택지구의 개발에 따른 경관녹지가 조성되어 있고, 경관녹지의 전면은 20m 도로(이하 ‘이 민원 도로’ 라 한다)가 있으며, 이 민원 도

로의 보도에는 깊이 약 1.2m까지 수도 및 가스관, 전기·통신케이블 등이 매설되어 있고, 차도에는 측구, 우수관(약 800mm 홉관)이 매설되어 있으며, 그 반대편의 보도에 하수관이 매설되어 있는 상태임.

나. 신청인은 대구00000000 밖에 위치한 이 민원 토지에 지상0층 연면적 000.00㎡, 제1종 근린생활시설 및 주택용도의 건축물을 신축하기 위하여 2019. 0. 00. 피신청인(건축주택과장)에게 건축허가를 신청하였고, 피신청인은 2019. 0. 00. 이 민원 건축물의 배수설비를 주택지구 내 설치된 분류식 하수관로(오수관로)에 연결이 가능한지 여부를 주택지구의 사업시행자인 한국토지주택공사와 협의한 바 있음.

다. 피신청인으로부터 협의를 통보받은 한국토지주택공사는 주택지구 경계 밖에 있는 이 민원 토지를 주택지구의 개발에 따라 이 민원 도로에 매설한 오수관로에 연결하는 것은 부적합하다는 의견을 2019. 0. 00. 피신청인에게 통보하였고, 한국토지주택공사로부터 부적합 의견을 통보받은 피신청인은 2019. 0. 00. 배수설비 설치 신고의 적합 여부를 한국토지주택공사와 재협의하였음.

라. 신청인은 2019. 0. 00. 피신청인에게 위 ‘나’ 와 같이 제출한 건축허가신청서에 대하여 취하원을 제출하였고, 피신청인으로부터 그 사실을 유선으로 통보받은 한국토지주택공사는 피신청인의 재협의를 따른 결과를 통보하지 아니하고 이를 종결 처리함.

마. 신청인은 2019. 0. 0. 이 민원 토지에 지상0층 연면적 000.00㎡의 주택용도로 피신청인에게 재차 건축허가를 신청하면서 신축 건축물의 배수설비를 이 민원 토지 내 오수처리시설을 설치한 후 150mm의 하수관을 통해 이 민원 토지의 동측 4m 도로에 매설된 300mm의 홉관에 연결하는 것으로 건축허가신청서를 제출하였고, 이와 관련하여 피신청인은 ‘배수설비 설치신고와 관련하여 00지구 내 오수관이 있으므로, 사업시행자인 한국토지주택공사와 협의할 것’ 이라는 건축허가조건(부관)을 부여하여 2019. 0. 00. 위 건축물에 대한 건축허가를 하였음.

바. 신청인은 위 ‘마’ 와 같이 건축허가를 받은 건축물을 이 민원 건축물의 규모 및 용도로 변경하기 위하여 피신청인에게 2019. 0. 0. 건축(변경) 허가 신청서를 제출하였고, 피신청인이 2019. 0. 00. 건축허가서(변경)를 교부한 이 민원 건축물 등의 현황은 다음과 같음.

위 치	대구 북구 00동 000-0	토지면적	000㎡
지 목	답	용도지역 및 구역	자연녹지지역/개발제한구역
건축면적	000.00㎡	연 면 적	00.00㎡
건 폐 율	00.00%	용 적 륜	00.00%
용 도	주차장, 제1종 근린생활시설	규 모	지상0층

사. 신청인은 피신청인이 위 ‘마’ 와 같이 건축허가조건을 부여한 사항에 대하여는 한국토지주택공사와 별도로 협의절차를 거치지 아니하고 피신청인에게 2019. 0. 0. 건축허가신청 시 도면을 첨부하여 제출한 오수처리시설을 설치(재질 : FRP, 처리방법 : 접촉산화폭기법, 처리용량 : 20㎥)한 후 피신청인에게 2020. 0. 00. 이 민원 건축물에 대한 사용승인신청서를 제출하였음.

* 신청인은 피신청인이 2019. 0. 00. 한국토지주택공사와 배수설비의 설치에 따른 협의 절차를 이행하여 별도의 협의가 필요하지 아니하고, 협의가 필요할 경우 그 협의절차의 이행은 피신청인이 처리할 사항임을 주장

아. 이 민원 건축물의 사용승인서를 제출받은 피신청인은 2020. 0. 00. 「하수도법」 제27조에 따라 이 민원 건축물의 배수설비를 2020. 0. 00.까지 오수관로에 연결 하도록 보완통지를 하였고, 이에 신청인은 위 보완통지를 철회하고 이 민원 건축물의 사용승인서를 교부하여 달라는 내용의 고충민원을 우리 위원회에 2020. 1. 30. 신청하게 된 것임.

자. 우리 위원회는 2020. 1. 31. 이 민원 건축물의 배수설비를 주택지구 내 설치된 오수관로에 연결할 경우 제반 문제점 등이 있는지 여부를 건설과, 한국토지주택 공사 및 이 민원 건축물의 설계자(이하 ‘설계자’ 라 함)와 합동으로 현장조사를 실시한 결과, 이 민원 건축물을 신축하기 전 이 민원 도로에 각종 지장물을 매설한 후 포장공사를 완료함에 따라 이 민원 건축물의 배수설비를 이 민원 도로에 매설된 오수관로에 연결할 경우 각종 지장물의 하부를 통과하여야 함에

다른 구매가 부적정하여 이 민원 건축물의 배수설비를 주택지구 내 설치된 오수관로에 연결하기 어렵다고 판단하였음. (* 붙임 지장물 매설 단면도 참조)

* 현장조사 시 한국토지주택공사는 2019. 0. 00. 협의 의견과 같은 의견을 제출

차. 이에 따라 우리 위원회는 2020. 0. 0. 환경관리과, 건축주택과 및 건설과와 이 민원 건축물의 배수설비를 이 민원 도로에 매설된 오수관로에 연결이 가능한지 여부 등에 관한 검토회의를 개최하였고, 그 결과 피신청인이 2019. 0. 00. 보완통지한 내용에 대하여 설계자가 이 민원 도로에 매설된 각종 지장물의 도면을 첨부한 의견서를 제출할 경우 그 제출의견을 종합적으로 검토한 후 이 민원 건축물에 대한 사용승인서의 교부 여부를 결정하기로 함.

카. 위 ‘차’와 관련하여 설계자는 2020. 0. 0. 대구 북구로 관리가 이관된 이 민원 도로는 「도로법 시행령」 제56조 제6항에 따라 3년간 도로굴착이 불가할 뿐만 아니라 위 ‘자’와 같은 내용으로 이 민원 건축물의 배수설비를 이 민원 도로에 매설된 오수관로에 연결하기 어렵다는 의견을 제출하였고, 설계자의 제출의견을 종합적으로 검토한 피신청인이 그 의견의 타당성을 인정하여 2020. 0. 00.자 보완통지한 내용을 철회하고 신청인에게 2020 0. 00. 이 민원 건축물의 사용승인서를 교부하였음.

3. 결론(조치의견) : 해결

- 신청인의 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 2. 17.

< 붙임 2 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제3호, 환경공무직 시험제도 개선 요구		
신 청 인	유 0 0	주 소	대구 북구 000로00길 0, 000동 000호 (00동, 000차00타운)
피신청인	대구 북구청장 (자원순환과장)	접수일	2020. 2. 17.

1. 신청취지

- 신청인은 대구 북구 공고 제2019-1493호에 따라 피신청인이 2019. 10. 21. 공고한 2020년도 대구 북구 환경공무직 공개채용 시험(이하 ‘환경공무직 시험’ 이라 함)에 응시하여 총 응시자 99명 중 23명을 선발하는 1차 심사(체력시험)에서 평점 합계 100점을 받아 1위로 선발된 바 있으나, 피신청인은 위 시험 계획의 공고 시 남녀별 구분 기록에 따른 배점 기준을 마련하여 공고하지 아니하고 내부방침(2019. 10. 18.)에 따라 정한 심사 기준으로 1차 심사의 합격자를 선발하여 이로 인해 1차 심사에서 1위로 선발된 신청인과 23위로 선발된 자의 점수 차가 5점에 불과한 반면, 1차 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사(배점 100점)의 경우 부양 자녀의 수에 따라 최소 10점 내지 최대 20점의 배점을 부여함으로써, 신청인을 포함한 부양자녀가 없는 1차 심사 결과의 상위 합격자가 2차 심사(1차 및 서류 심사의 점수를 합산하여 고득점자 순으로 12명 선발)에서 불합격 처리될 수밖에 없도록 배점의 기준을 정한 것은 부당하니 환경공무직의 시험제도에 부합되는 자질과 능력을 갖춘 자가 최종합격자로 선발될 수 있도록 피신청인이 2020년도 이후 환경공무직 시험 계획의 공고 시 1차 심사에 따른 심사종목(항목)별 남녀가 구분된 기록별 배점 기준을 마련하여 공고하고, 아울러 서류심사의 항목 중 부양 자녀의 수에 따른 배점의 기준을 그 기준보다 약 2분의 1 이상 하향(3명 이상 : 10점 이하, 2명 : 5점 이하, 1명 : 3점 이하)되게 조정한 시험 계획을 공고하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

가. 피신청인은 2019. 10. 21. 대구 북구 공고 제2019-1493호에 따라 채용인원을 6명으로 하는 2020년도 대구 북구 환경공무직 시험 계획을 공고하였고, 그 시험 계획에 따른 채용 방법은 다음과 같음.

채용 방법

- 가. 1차 체력시험(배점 : 100점) → 23명 선발
- 모래마대 들고 달리기(50점) : 출발점에서 전방 25m에 있는 20kg(여자 10kg) 마대 1개를 들고 출발점(50m)까지 되돌아올 때까지 경과한 시간을 측정
 - 윗몸일으키기(50점) : 남자 60초, 여자 75초간 횟수를 측정
- 나. 2차 심사(1차 합격자 대상) : 체력시험 + 서류심사(배점 100점) → 12명 선발 (채용인원의 2배수)
- 다. 3차 심사 : 면접심사(2차 합격자 대상) → 최종합격자 6명 선발
- 만점 50점으로 환산한 2차 심사 점수 + 만점 50점인 면접심사의 평균점수를 합산하여 높은 점수를 얻은 자의 순위로 최종합격자를 선발

나. 피신청인은 위 ‘가’에 따른 환경공무직 시험계획의 공고 시 심사종목(항목)별 남녀가 구분된 기록별 배점 기준을 정하여 공고하지 아니하고, 1차 심사를 실시하여 1위부터 5위까지의 기록 순위자에게 심사과목당 50점(2과목×50=100점)의 평점을 부여하고 그 하위 5명의 단위 그룹별 기록 순위자에게 각 0.5점을 차감하는 방식의 배점 기준(아래 참조)을 내부방침(2019. 10. 18.)에 정한 후 위 기준에 따른 고득점자 순으로 1차 합격자 23명을 선발한 바 있음.

□ 1차 심사(체력시험)의 배점 기준

순 위	평점점수	순 위	평점점수
1~5	50.0	6~10	49.5
11~15	49.0	16~20	48.5
21~25	48	26~30	47.5

* 순위 31~35 이하 생략

다. 위 ‘나’의 단위 그룹별 순위에 따라 1차 심사에서 평점 100점을 얻어 1위로 합격한 신청인과 공동 22위로 합격한 자(95점)와의 점수 차는 5점에 불과한 반면, 1차 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사(배점 100점)에서 만19세 미만(1999. 10. 22. 이후 출생자)의 자녀를 부양하고 있을 경우 그 부양자녀의 수에 따라 10~20점(1명 : 10점, 2명 : 15점, 3명 이상 : 20점)의 배점 등이 부여된 10개 항목의 서류심사를 실시한 후 1차 심사(체력시험) 및 서류심사의 점수를 합산한 고득점자의 순으로 2차 심사의 합격자 12명을 선발하였음.

라. 피신청인이 위 ‘다’에 따른 2차 심사를 실시한 결과, 1위로 선발된 자의 총점은 150점이고, 12위로 선발된 자의 총점은 133.5점이며, 미혼으로 부양자녀가 없는 신청인은 1차 심사 결과에 따른 평점 100점에 서류심사의 평점 15점(최근 5년 이내 150시간 이상의 자원봉사 경력)을 더한 총점 115점을 얻어 12명을 선발하는 2차 심사에서 22위의 순위로 불합격 처리됨.

마. 위 ‘라’에 따른 2차 심사의 합격자 12명 중 부양자녀의 수가 1명인 자는 1명, 2명인 자는 9명, 3명인 자는 1명이고, 부양자녀가 없는 합격자 1명은 5년 이상 부모를 봉양한 점수 10점, 최근 5년 이내 150시간 이상 자원봉사를 한 경력 점수 15점, 2년 이상 청소를 한 경력 점수 10점 및 대형운전면허를 소지한 점수 5점에 1차 심사의 점수 97.5점을 더한 총점 137.5점을 얻어 공동 6위로 선발되었음.

바. 위 ‘마’에 따른 2차 심사의 합격자를 대상으로 피신청인은 2019. 12. 10. 3차(면접) 심사를 거쳐 최종합격자 6명 선발하였고, 최종합격자 6명 중 4명은 부양자녀의 수가 2명, 1명은 부양자녀의 수가 3명인 자가 최종합격자로 선발되었으며, 부양자녀가 없는 1명의 최종합격자는 위 ‘마’의 자가 공동 4위로 선발됨.

사. 2차 심사에서 불합격된 신청인은 피신청인이 환경공무직 시험계획의 공고 시 심사종목(항목)별 남녀가 구분된 기록별 배점 기준을 정하여 공고하지 아니하였을 뿐만 아니라 1차 심사의 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사에서 부양자녀의 수에 따른 배점의 기준을 과도하게 부여하여 환경공무직의 자질과 능력을 갖춘 자를 선발하기 위한 시험제도의 취지에 어긋나게 운영 중인 시험제도의 개선을 요구하는 고충민원을 우리 위원회에 신청(2020. 2. 17.) 하였음.

아. 이에 우리 위원회는 2020. 2. 19. 피신청인에게 2020년도 이후 환경공무직 시험 계획의 공고 시 1차 심사(체력시험)의 심사종목(항목)당 구분 기록에 따른 배점 기준을 마련하여 공고할 계획이 있는지 여부 및 1차 심사의 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사에서 부양자녀의 수에 따라 최대 20점까지 부여하는 배점의 기준을 그 기준보다 약 2분의 1 이상 하향되게 조정하여 공고할 계획이 있는지 여부 등에 관한 검토 결과를 제출하도록 요구한 바 있음.

자. 위 ‘아’와 관련하여 피신청인은 2020년도 이후 대구 북구 환경공무직 시험 계획의 공고 시 1차 심사(체력시험)의 심사종목(항목)별 구분 기록에 따른 배점 기준을 마련하여 공고할 계획에 있고,

차. 아울러 1차 심사의 합격자를 대상으로 실시하는 서류심사 중 부양자녀의 수에 따라 최대 20점까지 부여하는 배점의 기준을 그 기준보다 약 2분의 1 하향되게 조정하여 공고할 계획에 있다는 내용을 자원순환과-3995(2020. 2. 21)호에 따라 우리 위원회에 알려와 신청인의 고충민원이 원만하게 해결됨. (그 외 피신청인이 2019. 10. 21. 공고한 1~3차의 심사 기준 등을 종합적으로 검토한 후 보완이 필요한 내용이 있을 경우 향후 시험 계획의 공고 시 이를 보완하여 공고할 계획)

3. 결론(조치의견) : 해결

- 신청인의 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 2. 24.

< 붙임 3 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제5호, 공사(먼지) 피해 구제 요구		
신 청 인	박 0 0 외 5인	주 소	대구 북구 000로 000 0000000아파트 000동 0000호
피신청인	대구 북구청장 (건축주택과장)	접수일	2020. 4. 28.

1. 신청취지

- 피신청인으로부터 2017. 0. 00. 지하0층/지상00층으로 건축허가를 받아 신축 중인 대구 북구 00동2가 000-0 지상 건축물(오피스텔)의 공사로 인해 대구 북구 0000 000(00동2가 000) 소재 0000000아파트의 000동 주민들이 입은 공사(먼지) 피해를 위 건축물을 신축 중인 시공사(00건설)에서 조치(신축 중인 건축물과 마주하는 아파트 000동 거실 외부 창호 청소)하기로 약속한 후 그 약속을 이행할 수 없음을 주장함에 따라 신청인(들)이 수차례에 걸쳐 피신청인에게 민원을 제기한 바 있음에도 민원 해결을 위해 이를 중재하지 않는 것은 부당하니 000동 주민들이 입은 공사피해를 구제받을 수 있도록 중재하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

- 신청인(들)이 제출한 고충민원과 관련하여 우리 위원회에서 2020. 5. 6. 이해관계인 【신청인의 대표 및 위 오피스텔의 시공사(현장소장)】을(를) 중재한 결과, 이해관계인이 붙임과 같은 내용으로 서로 합의서를 작성하여 신청인(들)의 고충민원이 원만하게 해결됨.

3. 결론(조치의견) : 해결

- 신청인(들)이 제출한 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 5. 11.

합 의 서

- | | |
|---------|------------------------------|
| 1. 민원표시 | 2020-제5호, 공사피해(먼지피해) 구제 요구 |
| 2. 합의일시 | 2020. 5. 6.(수), 16:00 |
| 3. 합의장소 | 대구 북구 00동2가 000-0 00건설 현장사무소 |

4. 합의내용

대구 북구청장으로부터 2017. 0. 00. 지하0층/지상0층으로 건축허가를 받아 신축 중인 대구 북구 00동0가 000-0 소재 대구0000000 오피스텔(이하 ‘오피스텔’이라 한다)의 공사로 인해 대구 북구 000로 000(00동2가 000) 소재 000 0000아파트(이하 ‘0000’라 한다)의 000동 주민들이 입은 먼지피해를 구제하여 달라는 내용으로 0000 000동 000(이하 ‘신청인의 대표’라 한다) 외 5인이 2020. 4. 28. 대구 북구 구민고충처리위원회를 방문하여 제출한 고충민원에 대하여 이해관계인【신청인의 대표와 오피스텔의 시공사인 00건설의 현장소장 000(이하 ‘00건설’이라 한다)】은(는) 아래와 같은 내용으로 서로 합의한다.

가. 00건설은 0000 000동 주민들이 입은 먼지피해를 구제하여 달라는 내용에 대하여 스타힐스 000동 주민들의 민원해소 차원에서 오피스텔의 사용승인일(2020. 0. 00.경 예정)로부터 2일 이내 일금 000만원을 신청인의 대표가 지정하는 계좌번호로 위 금원을 송금(지급)하기로 한다.

나. 신청인의 대표를 포함한 000동 주민들은 위 합의서가 작성된 이후 대구 북구청에 먼지피해를 포함하여 오피스텔의 공사와 관련한 더 이상의 민원을 제기하지 아니하기로 한다.

다. 오피스텔의 사용승인 시까지 신청인의 대표를 포함한 000동 주민들이 대구 북구청을 포함한 기타 행정기관에 공사피해(먼지피해 포함)와 관련하여 추가 보상 등을 요구할 경우 00건설은 위 ‘가’의 금원을 지급하기로 한 합의를 파기할 수 있다.

라. 신청인의 대표를 포함한 000동 주민들의 민원제기로 위 ‘다’와 같이 합의가 파기될 경우 신청인의 대표를 포함한 000동 주민들은 대구 북구청에 합의 파기에 따른 민원을 제기할 수 없고, 이해관계인의 민사적인 차원에서 해결하기로 한다.

마. 00건설은 위 ‘가’의 금원을 오피스텔의 사용승인일로부터 2일 이내 신청인의 대표가 지정하는 계좌번호로 송금(지급)하지 아니할 경우 이에 따른 민사상 책임을 지기로 한다.

위와 같이 합의가 성립되었음을 확인함.

2020. 5. 6.

이 해 관 계 인	신 청 인 대 표	대구 북구 000로 000 0000000아파트 000동 0000호	0 0 0 (서 명)
	시 공 사	대구 북구 00동2가 000-0 대구000 0000오피스텔 00건설 현장소장	0 0 0 (서 명)
입 회 자		대구 북구 구민고충처리위원회 위원장	정 0 0 (서 명)

< 붙임 4 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제6호, 00시장 내 노점(0-0호) 임대(재)계약 체결 등 요구		
신 청 인	최 0 0	주 소	대구 북구 0000대로 000(00동) 00시장 0-0호
피신청인	민생경제과장	접수일	2020. 6. 15.

1. 신청취지

- 신청인은 2014. 0. 00. 대구 북구 0000대로 000(00동) 소재 00시장의 소유자인 대구 북구청장으로부터 임대차계약 체결 등의 권한을 위임받은 민생경제과장(이하 ‘피신청인’ 이라 함)과 위 시장 내 소재한 0-0호 노점(이하 ‘이 민원 노점’ 이라 함)에 대한 임대차계약을 체결한 후 피신청인에게 2014. 0. 0. 축산물판매업의 영업신고서를 제출하여 2014. 0. 0. 신고필증을 교부받은 바 있고, 이어 신청인은 피신청인과 임대차계약 기간을 연장하는 임대(재)계약(이하 ‘임대차 갱신계약’ 이라 함)을 3차에 걸쳐 체결한 바 있음에도 피신청인은 2020. 3. 30. 이 민원 노점의 서측 및 남측 통로 측에 설치한 새시 칸막이를 철거하지 아니할 경우 이 민원 노점의 임대차계약 기간을 2022. 3. 31.까지 연장하는 임대차 갱신계약을 체결할 수 없음을 통보함에 따라 신청인은 2020. 4. 이 민원 노점에 설치된 새시 칸막이를 철거한 후 피신청인에게 임대차 갱신계약의 체결을 요구하자 피신청인은 신청인이 영업 중인 축산물판매업을 다른 업종으로 변경하지 아니할 경우 임대차 갱신계약을 체결할 수 없다는 것은 부당하니 이에 대한 적법성 여부를 조사하여 신청인과 2022. 12. 31.까지 이 민원 노점의 임대차 갱신계약을 체결하거나 2020. 12. 31.까지 이 민원 노점의 한시적 영업을 허용하고, 공무원의 과실로 인해 신청인이 입은 피해(새시 칸막이의 설치 등에 따른 소요비용 000만원)를 보상하도록 조치하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

가. 피신청인은 2020년도 00시장의 임대차 갱신계약의 만료(2020. 3. 31.)되기 전 도시재생과-0000(2019. 0. 00.)호 외 2차에 걸쳐 피신청인의 승인 없이 이 민원 노점에 신청인이 임의로 설치한 새시 칸막이를 철거하지 아니할 경우 2020년도 재계약에 반영할 계획에 있다는 내용을 신청인에게 안내한 바 있음.

나. 위 ‘가’의 통보를 이행하지 아니한 사실을 확인한 피신청인은 2020. 2. 25. 외 1회(2020. 3. 25.)에 걸쳐 피신청인 외 3인으로 구성된 00시장 재계약 관련 심사위원회(의견제출 사항 심의위원회)를 개최하여 신청인을 2020년도 임대차 갱신 계약의 체결 대상에서 제외하기로 심사(심의)한 후 신청인에게 2020. 3. 2.(2020. 3. 30.) 위 심사결과를 통보하였고, 이어 피신청인은 2020. 6. 11. 임대차계약(사용 허가) 기간이 만료(2020. 3. 31.)된 이 민원 노점을 「대구 북구 00시장 개설 및 운영관리 조례」 제17조에 따라 원상복구한 후 피신청인에게 2020. 6. 30.까지 명도할 것을 신청인에게 통보하였음.

다. 위 ‘나’에 따른 명도 통보와 관련하여 우리 위원회는 2020. 7. 7. 신청인 및 피신청인(이하 ‘이해당사자’라 함)을 참석 하에 이해당사자를 중재한 결과, 신청인의 영업장 정리에 필요한 2020. 12. 31.까지 피신청인이 이 민원 노점에 대한 영업을 허용하고, 그 외 공무원의 과실로 인해 신청인이 입은 피해(새시 칸막이의 설치 등에 따라 입은 피해)를 보상하여 달라는 사항에 관하여는 「국가배상법」에 따라 대구고등검찰청에 설치된 대구지구배상심의회(담당부서 : 국가소송팀, 전화 : 053-740-4672)에서 공무원의 과실로 피해가 발생하였다고 판단하는 사항에 대하여 신청인이 배상을 신청(또는 관할법원에 손해배상 소송 청구)한 후 위 배상심의회의 심의·결정(또는 판결)에 따라 처리하기로 이해당사자가 합의함.

3. 결론(조치의견) : 해결

- 신청인의 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 7. 7.

< 붙임 5 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제8호, 중개대상물 확인·설명의무 위반 공인중개사 행정처분 등 요구		
신 청 인	정 0 0	주 소	대구 북구 복현로 000 00000 000동 000호
피신청인	대구 북구청장 (토지정보과장)	접수일	2020. 8. 28.

1. 신청취지

- 신청인은 2020. 8. 16. 18:30경 대구 북구 00동 0000 소재 00000000아파트 0000동 0000호(이하 ‘이 민원 주택’ 이라 함)의 매매표시·광고를 한 개업공인중개사(이하 ‘공인중개사’ 라 함)의 사무소를 방문하여 이 민원 주택의 주변에 고층아파트를 신축할 계획이 있는지 여부를 문의한 결과, 공인중개사로부터 고층아파트를 신축할 계획이 없다는 사실을 확인한 신청인은 2020. 8. 25. 20:00경 이 민원 주택에 대한 매매계약을 체결하기 위해 중개사무소를 방문하였고, 당시 공인중개사는 이 민원 주택의 권리관계 및 일조·소음 등에 관한 환경조건을 설명하지 않고 이 민원 주택의 소유자(이하 ‘매도인’ 이라 함)에게 000만원의 가계약금을 지급할 것을 요구함에 따라 신청인이 매도인에게 그 금액을 지급한 이후 이 민원 주택의 주변에 고층아파트의 신축계획을 설명한 것은 부당하니 신청인이 2020. 8. 25. 매도인과 체결한 위 가계약을 해지하도록 공인중개사가 조치하지 아니할 경우 「공인중개사법」 제25조(중개대상물의 확인·설명)를 위반한 사항에 대하여 행정처분을 하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

- 우리 구 토지정보과에서 신청인의 고충민원 해소 차원에서 해당 공인중개사에게 매도인을 설득하여 줄 것을 권유하였고, 이에 매도인이 2020. 8. 25. 신청인과

체결한 가계약을 해지(2020. 8. 31.)하고, 위 가계약의 체결 시 신청인이 매도인에게 지급한 000만원의 가계약금을 같은 날 신청인에게 반환하여 신청인의 고충민원이 원만하게 해결됨.

* 우리 위원회에서 2020. 8. 31. 신청인에게 가계약의 해지 등 사실을 유선으로 확인

참 고

- 중개업자가 중개대상물의 권리관계 등에 대하여 설명하는 시점에 관한 법제처의 법령 해석에 따르면, 중개업자가 중개를 의뢰받아 중개를 함에 있어서 구(舊) 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(2009. 7. 2. 당시 시행된 법) 제25조 제3항(현행 「공인중개사법」 제25조 제3항)에 따른 거래계약서를 작성하기 전에 가계약(假契約)을 체결하는 경우 그 가계약을 체결하기 전에 같은 법 제25조 제1항(현행 「공인중개사법」 제25조 제1항) 각 호의 사항에 대하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 그 설명의 근거자료를 제시하지 아니하였다는 이유만으로 같은 법 제39조 제1항 제5호(현행 「공인중개사법」 제51조 제2항 1의5)에 따른 행정처분의 대상에 해당되지 아니함. 【법제처 안건번호 10-0149(2010. 6. 4.) 법령해석 참조】

3. 결론(조치의견) : 해 결

- 신청인의 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 9. 2.

< 붙임 6 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제10호, 음식물 냄새 제거 등을 위한 대책 마련 요구		
신 청 인	장00	주 소	대구 북구 00로0길 00 000000아파트 0동 000호
피신청인	대구 북구청장 (민생경제과장)	접수일	2020. 11. 26.

1. 신청취지

- 대구 북구청에서 2018년도 000 조성사업을 시행하여 입점한 대구 북구 00로0길 00(산격동 0000) 소재 000000 0동 지상1층 상가 내 10여개 음식점의 배기관(주방의 Hood와 연결된 배기관)을 위 상가의 지상2층 바닥 스라브 측 외벽(외기)에 설치하여 음식점의 영업에 따른 음식물의 조리 시 배출하는 그을음, 유해물질 및 음식물의 냄새 등으로 상가 위층에 거주하는 아파트 주민들의 건강권이 침해되고 있으니 조속히 음식물 냄새 제거 등을 위한 대책을 마련하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

가. 대구 북구 00로0길 00(산격동 0000) 소재 000000 0동 지상1층 상가(이하 ‘이 민원 상가’라 함)는 2017년도 중소벤처기업부 공모사업에 선정되어 2018년도 대구 북구 민생경제과장(이하 ‘피신청인’이라 함)이 000 조성사업을 시행하여 2018. 00. 00. 개장하였고, 그 개장된 이 민원 상가에는 2020. 12. 현재 입점한 16개의 점포 중 약 10여개의 점포가 영업 중에 있으며, 그 영업 중인 업종의 대부분이 음식점으로 운영되고 있음.

나. 피신청인은 이 민원 상가에 대한 000 조성사업을 시행할 당시 닭발 주방 후드(Hood)와 연결된 배기관을 상가 위층의 주택 벽체에 고정하여 옥상까지 연결

하였으나, 상가 위층의 주택에 거주하는 주민들이 진동 피해 등의 민원 제출로 이 민원 상가의 지상2층 바닥 스라브 측에서 이를 절단함에 따라 닭발 구이 시 발생하는 냄새 등이 그 배기관을 통해 상가 위층의 주택으로 퍼지고 있는 상태임.

다. 이에 우리 위원회는 2020. 11. 26. 신청인(000 외 2)의 배석 하에 음식물 냄새 제거 등을 위한 대책회의(참석자 : 감사실, 민생경제과 및 산격3동 담당자)를 개최한 후 이 민원 상가에 000 조성사업을 시행한 피신청인에게 그 대책의 마련을 요구하였음.

라. 우리 위원회의 요구에 따라 피신청인이 약 1,300만원의 공사비를 투입하여 이 민원 상가의 지상2층 바닥 스라브 측 외기에 설치된 음식점의 배기관과 연결되는 음식물 냄새 제거 등을 위한 집진기를 2020. 12. 11. 설치 완료(전면도로 및 가동 후면 측 바닥 각 1개)하여 신청인의 고충민원에 대한 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

3. 결론(조치의견) : 해 결

- 신청인의 고충민원이 원만하게 해결되어 우리 위원회의 민원조사를 마무리함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 12. 14.

□ 조치유형 ☞ 시정요구 : 1건

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리결과	수용 여부	고충처리 위 원
1	- 위반 건축물에 대한 시정명령 철회(취소) 요구 * 신청취지 : 붙임 1 의결서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 0000대로 000(00동 000-0), 김00(48일) ·국토교통부에 질의한 사항이 회신되지 않아 처리가 지연됨을 신청인에게 회신(2. 6) ·국토교통부의 질의·회신에 따른 기간을 제외할 경우 고충민원의 처리에 소요된 기간은 6일(질의 회신 접수일 : 2020. 3. 10.)	- 처리내용 * 피신청인은 2019. 0. 00. 외 1회에 걸쳐 대구 북구 0000대로 000(00동 000-0 외 1필지) 소재 건축물의 동측 발코니 끝부분(외기에 면하는 콘크리트 난간벽의 상단)에 샌드위치 패널(지상0층 및 지상0층) 및 새시 창(지상0층)을 설치한 사항에 대하여 바닥면적 증가의 위반 건축물로 적발한 후 이를 철거하도록 신청인에게 시정명령을 한 처분을 철회(취소)할 것을 시정요구 ☞ 붙임 1 의결서 참조 * 피신청인이 우리 위원회의 의결을 수용하여 신청인에게 2019. 0. 00. 외 1회에 걸쳐 샌드위치 패널 및 새시 창을 철거하도록 한 시정명령을 2020. 3. 26. 철회하여 신청인의 고충민원이 원만하게 해결【건축주택과-14752(2020. 3. 26.)호 참조】	수 용	

< 붙임 1 >

구민고충처리위원회

의 결

민원표시 2020-제1호, 위반건축물에 대한 시정명령 철회(취소) 요구

신 청 인 김00

대구 북구 0000대로 322(00동 000-0)

피신청인 대구광역시 북구청장(건축주택과장)

주 문 피신청인은 2019. 0. 00. 외 1회에 걸쳐 대구 북구 0000대로 000(00동 000-0 외 1필지) 소재 건축물의 동측 발코니의 끝부분(외기에 면하는 콘크리트 난간벽의 상단)에 샌드위치 패널(지상0층 및 지상0층) 및 새시 창(지상0층)을 설치한 사항에 대하여 바닥면적 증가의 위반 건축물로 적발한 후 이를 철거하도록 신청인에게 시정명령을 한 처분을 철회(취소)할 것을 시정요구한다.

신청취지 주문과 같다.

이 유 별지와 같다.

의 결 일 2020. 3. 13.

위원 정무도 _____

위원 이무도 _____

(별 지)

이 유

1. 신청원인

피신청인으로부터 1996. 00. 00. 사용승인서를 교부받은 대구 북구 0000대로 000(00동 000-0 외 1필지) 소재 지하0층/지상0층, 연면적 2,993.51㎡의 건축물(이하 ‘이 민원 건축물’이라 한다)의 소유권을 이전(2003. 0. 0.)한 신청인이 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층 동측 발코니의 끝부분(외기에 면하는 난간벽의 상단을 말한다. 이하 같다)에 샌드위치 패널을 설치하고 그 지상0층 발코니의 끝부분에 새시 창을 설치한 바 있으나, 바닥면적의 산정과 관련한 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 나목에 따르면, “건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.” 라고 규정하고 있음에 따라 그 폭이 1.5m인 이 민원 건축물의 발코니는 바닥면적의 산정에서 제외될 뿐만 아니라 건축법령에 발코니의 끝부분에 샌드위치 패널 및 새시 창을 설치하는 제한하는 별도의 규정이 없음에도 피신청인은 이 민원 건축물을 바닥면적 00㎡가 증가된 위반 건축물로 적발한 후 2019. 0. 00. 외 1회에 걸쳐 신청인에게 이 민원 건축물의 발코니 끝부분에 설치한 샌드위치 패널 및 새시 창을 철거하도록 시정명령을 한 것은 부당하니 이를 철회(취소)하여 달라.

2. 피신청인 등의 주장

가. 피신청인

- 1) 신청인이 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층의 발코니 끝부분에 샌드위치 패널을 설치하고, 그 지상0층에 새시 창을 설치한 사항은 「건축법 시행령」 제119조 제1항

제3호 나목에 따른 바닥면적의 산정 대상이 아니라 같은 조 제1항 제3호 단서를 제외한 본문에 따라 샌드위치 패널 및 새시 창이 설치된 그 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평 투영면적으로 바닥면적을 산정하는 것이므로, 이 민원 건축물은 바닥면적 00㎡가 증가된 위반 건축물이다.

- 2) 이 민원 건축물의 위반사항을 적발한 피신청인은 2019. 0. 00. 외 1회에 걸쳐 신청인에게 적법 절차에 따라 이 민원 건축물의 발코니 끝부분에 설치된 샌드위치 패널 및 새시 창을 철거하도록 시정명령을 한 것으로 그 시정명령을 철회할 수 없다.

나. 관계 행정기관(국토교통부장관)

- 1) 「건축법 시행령」 “제2조 제14호에 따르면, “ ‘발코니’ 란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. (이하 생략)” 라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제3호 나목은 “건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계 없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.” 라고 규정하고 있다.
- 2) 이와 관련하여 발코니의 끝부분에 샌드위치 패널을 설치하여 전망이나 휴식 등의 목적에 부적합할 경우에는 발코니로 인정하기 어려운 것이므로, 그 샌드위치 패널이 설치된 발코니의 모든 부분을 바닥면적에 산입하는 것이 타당하고, 발코니의 끝부분에 새시 창을 설치한 경우에도 그 발코니의 부분이 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 사용하고 있는지 여부 및 거실·침실·창고 등의 용도를 변경하여 사용 중에 있는지 여부 등을 허가권자가 종합적으로 고려하여 바닥면적의 산입 여부를 판단하여야 할 것이다. 【국토교통부 건축정책과-1682(2020. 3. 2.)호 질의·회신 참조】

3. 사실관계

가. 이 민원 건축물은 서측 00m 및 남측 0m 도로에 접하고 있고, 피신청인으로부터 1995. 00. 00. 건축허가 및 1996. 00 . 00. 사용승인을 받은 이 민원 건축물의 건축개요는 다음과 같다.

□ 이 민원 건축물의 건축개요

위 치	대구 북구 00동 000-0 외 1	대지면적	000.00㎡
용도지역	제2종일반주거지역	규 모	지하0층/지상0층
건축면적	000.00㎡	연 면 적	0000.00㎡
건 폐 율	00.00%	용 적 률	000.00%
용 도	제1·2종 근린생활시설 및 교육연구시설(학원)	구 조	철근콘크리트조

나. 이 민원 건축물은 지상0층부터 지상0층까지 그 동측의 외벽에 접하여 발코니가 설치 되는 것으로 건축허가 및 사용승인 처리되었고, 지상1층을 제외한 지상0층부터 지상0층 까지 너비(폭) 1.5m, 길이 16.65m의 발코니가 각 층별 동일한 위치에 설치되어 있다.

다. 이 민원 건축물을 임의경매로 낙찰받아 2003. 0. 0. 그 소유권을 이전한 신청인은 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층 발코니의 끝부분에 비가림 및 방풍용의 샌드위치 패널을 설치하고, 그 지상0층 발코니의 끝부분에 동일한 용도의 새시 창을 설치한 바 있으나, 이 민원 건축물의 건축허가 및 사용승인 당시 거실과 발코니가 구획된 기존 내력벽을 철거한 사실은 없다.

라. 이 민원 건축물의 발코니 끝부분에 샌드위치 패널 및 새시 창을 설치한 위반사항을

조치하여 달라는 민원이 피신청인에게 2019. 0. 00. 제출됨에 따라 피신청기관 소속의 담당공무원은 2019. 0. 00. 이 민원 건축물의 현장을 조사한 후 바닥면적 00㎡(지상0층 : 00㎡ 지상0층 : 00㎡ 지상0층 : 00㎡)가 증가된 위반 건축물로 적발하였다.

마. 이와 관련하여 피신청인은 2019. 0. 00. 「건축법」 제79조 제1항에 따라 신청인에게 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층 발코니의 끝부분에 샌드위치 패널을 설치하고, 그 지상0층 발코니의 끝부분에 새시 창을 설치한 위반사항을 2019. 0. 00.까지 시정(철거)하도록 하는 시정명령과 함께 위 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니할 경우 같은 법 제80조에 따른 이행강제금의 부과 계획을 통보하였고, 위 시정명령을 이행하지 않은 사실을 2019. 00. 00. 확인한 피신청인은 2019. 00. 00. 재차 신청인에게 이 민원 건축물의 위반사항을 2019. 00. 00.까지 시정하도록 하는 시정명령과 함께 이행강제금의 부과 계획을 통보한 바 있다.

바. 피신청인으로부터 2차에 걸쳐 시정명령을 통보받은 신청인은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 나목에 따라 이 민원 건축물의 발코니 끝부분에 설치된 샌드위치 패널 및 새시 창은 바닥면적의 산정에서 제외될 뿐만 아니라 건축법령에 발코니의 끝부분에 샌드위치 패널 및 새시 창의 설치를 제한하는 별도의 규정이 없음에도 피신청인이 이 민원 건축물을 바닥면적 00㎡가 증가된 위반 건축물로 적발한 후 신청인에게 이를 철거하도록 시정명령을 한 것은 부당하니 이를 철회하여 달라는 구두민원을 수차례 피신청인에게 제출하였고, 이에 대하여 피신청인은 위 ‘2의 가. 1)’ 과 같은 사유로 그 시정명령의 철회를 거부하였다.

사. 우리 위원회에서 2020. 0. 0. 피신청기관 소속의 담당공무원과 현장을 조사한 결과, 피신청인이 위반 건축물로 적발한 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층 발코니의 끝부분은 높이 약 1.0m(콘크리트 난간벽의 상단 철재 난간의 높이 제외)인 콘크리트 난간벽의 상단에서 그 위층인 지상0층 발코니 및 지붕 슬라브(slab)의 하부까지 샌드위치

패널로 마감한 후 그 난간벽의 상단에 설치한 샌드위치 패널의 높이 약 50cm의 위치에 지상0층은 0.65m×0.65m의 미서기창 2개소, 지상1층은 1.0m×1.0m의 미서기창 3개소를 설치하였으나, 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상1층의 발코니를 거실·침실·창고 등의 용도로 변경하지 아니하고 공간(空間)의 상태를 유지하고 있다.

아. 한편, 이 민원 건축물의 지상3층 발코니는 그 전체의 길이 16.65m 중 중앙부 측 6m의 구간은 콘크리트 난간벽의 상단에 새시 창을 설치하지 아니한 공간(空間)이고, 그 중앙부 6m 구간의 좌·우측으로 높이 약 1.0m인 콘크리트 난간벽의 상단에서 지상4층 발코니의 하부까지 새시 창(Fix)을 설치한 후 위 ‘사’와 같이 거실·침실·창고 등의 용도로 변경하지 아니하고 공간의 상태를 유지 중이다.

4. 판 단

가. 관련규정

「건축법」 제79조 제1항은 “허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주 등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.” 라고 규정하고 있고, 같은 법 제80조 제1항은 “허가권자는 제79조 제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. (이하 생략) 1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 견폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액

의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액 2. (생략)” 라고 규정하고 있으며, 같은 법 제 84조는 “건축물의 대지면적, 연면적, 바닥면적, 높이, 처마, 천장, 바닥 및 층수의 산정 방법은 대통령령으로 정한다.” 라고 규정하고 있다. 한편 「건축법 시행령」 제2조 제14호에 따라 “‘발코니’란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. (이하 생략)” 라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제3호는 “바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다. 가. (생략) 나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.” 라고 규정하고 있다.

나. 판단내용

피신청인은 이 민원 건축물의 발코니의 끝부분에 설치된 샌드위치 패널 및 새시 창은 「건축법 시행령」 제119조 제1항 단서를 제외한 본문에 따라 바닥면적에 산입되는 것이므로, 신청인에게 시정명령을 한 처분을 철회할 수 없음을 주장하고 있으나, ① 피신청인이 이 민원 건축물의 건축허가(1995. 00. 00.) 시 적용한 구(舊) 「건축법 시행령」 (1995. 3. 23.부터 시행된 것) 제119조 제1항 제3호 나목²⁾의 규정은 1999. 5. 9.부터 시행된 구(舊) 「건축법 시행령」에서 삭제됨에 따라 외기에 접하는 발코니의 끝부분에 그 위층과 연결되는 샌드위치 패널 등을 설치할 경우에도 바닥면적에 산입하기 어려울 것으로 판단되는 점, ② 외기에 면하는 발코니의 끝부분에 샌드위치 패널 및 새시 창을 설치하였을 경우 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호의 단서를 제외한 본문에 따라 바닥면적을 산정

2) 공동주택이 아닌 건축물의 노대 기타 이와 유사한 부분의 바닥은 이를 둘러싼 난간벽 기타 이와 유사한 것의 면적(공간으로 되어 있는 부분의 면적을 제외)이 바닥의 외곽선으로부터 그 지붕 기타 이와 유사한 것에 이르는 수직면(옥내면을 제외)의 면적의 2분의 1이상인 경우에는 이를 바닥면적에 산입【구(舊) 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 나목】

하는 것이 타당한지 또는 같은 조 제1항 제3호 나목에 따라 바닥면적을 산정하는 것이 타당한지 여부를 국토교통부장관에게 질의한 결과, 위 ‘2의 나’ 와 같이 회신된 점, ③ 현행 「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호 나목에 따르면, “건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5m를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.” 라고 규정하고 있음에 따라 그 너비(폭)가 1.5m인 이 민원 발코니의 경우 바닥면적의 산입에서 제외되는 점, ④ 신청인이 이 민원 건축물의 거실³⁾과 발코니가 구획된 기존 내력벽을 철거하거나 이 민원 건축물의 발코니를 거실·침실·창고 등의 용도로 변경하여 사용하지 아니하고 공간(空間)의 상태를 유지하고 있는 점, ⑤ 소규모의 창호 등이 설치(위 ‘3의 사 및 아’ 참조)된 이 민원 건축물의 발코니는 「건축법 시행령」 제2조 제14호에 따른 전망 목적으로의 사용에 다소 미흡하다 하더라도 공간의 상태로 유지되고 있음에 따라 이 민원 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충 공간으로서 휴식의 목적에 사용이 가능함에 따라 발코니로의 인정이 가능한 점 등을 종합하여 고려할 경우 피신청인이 2019. 00. 00. 외 1회에 걸쳐 이 민원 건축물의 지상0층 및 지상0층 발코니의 끝부분에 설치된 샌드위치 패널과 지상0층 발코니의 끝부분에 설치된 새시 창을 철거하도록 신청인에게 시정명령을 한 처분을 철회함이 타당하다고 판단된다.

5. 결 론

그러므로 이 민원 건축물의 발코니 끝부분에 설치한 샌드위치 패널 및 새시 창을 철거하도록 시정명령을 한 피신청인의 처분을 철회하여 달라는 신청인의 주장이 상당한 이유가 있으므로, 「대구광역시 북구 구민고충처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례」 제6조 제1항에 따라 피신청인에게 시정을 요구하기로 하여 주문과 같이 의결한다.

3) 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말함(「건축법」 제2조 제1항 제6호)

□ 조치유형 ☞ 안내 등 : 3건

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리결과	고충처리 위 원
1	- 붕괴 우려 담장 위험요인 제거 요구 * 민원내용 : 붙임 1 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 강원도 00시 00로 00, 000동 0000호 (휴먼시아 00000 단지 아파트), 박 00 (12일)	- 처리내용 * 「재난 및 안전관리 기본법 시행규칙」 제9조 관련 별표 11의 서식에 따라 재차 대구 북구 00동 00-0의 담장 관계자(대지 등 소유자)에게 안전조치의 이행기한 등이 명시된 안전조치명령을 하고, 위 대지의 지표면 상부에 축조된 높이 약 1.3m의 위험 담장을 장마철 이전(2020. 6. 30.)까지 철거하도록 건축주택과에 통보하였음을 안내 ☞ 붙임 1 조사결과서의 판단 내용 참조	
2	- 공사의 중지 명령 등 요구 * 민원내용 : 붙임 2 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 00로0길 00-0, 정 00 (22일)	- 처리내용 * 「건축법」 제79조 제1항에 따른 공사의 중지 명령은 대지 또는 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 경우 그 건축물의 건축주 및 공사시공자 등에게 공사 중지를 명할 수 있는 엄격한 법적근거를 요하는 기속행위에 속하는 것이므로 (대법원 1991. 10. 11. 선고 91누 7835 판결 등 참조), 피해 보상에 관한 합의 시까지 이 민원 건축물의 공사 중지는 불가하다는 내용 등을 신청인에게 회신 ☞ 붙임 2 조사결과서의 판단 내용 참조	

연번	민원내용 (신청인 및 처리기간)	처리결과	고충처리 위 원
3	- 차량통행 불편사항 대책 마련 요구 * 민원내용 : 붙임 3 조사결과서의 신청취지 참조 ☞ 신청인 : 대구 북구 00길 00-0, 오영식 (2일)	- 처리내용 * 「대구광역시 북구 구민고충 처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제2조에 따른 우리 위원회의 관할 외 고충민원으로 대구 도남 공공주택지구의 사업 시행자인 한국토지주택공사(대구도남사업단)에서 조사하여 처리토록 이송 ☞ 붙임 3 조사결과서의 판단 내용 참조	

< 붙임 1 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제4호, 붕괴 우려 담장 위험요인 제거 요구		
신 청 인	박 0 0	주 소	강원도 00시 00로 00, 000동 0000호 (휴먼시아 00000단지아파트)
피신청인	대구 북구청장 (건축주택과장)	접수일	2020. 2. 24.

1. 신청취지

- 대구 북구 00로00길 00-00(00동 00-0) 및 같은 길 00-00(00동 00-0)의 대지경계선에 축조된 높이 약 1m의 석축 위 시공된 높이 약 3m의 담장(이하 ‘이 민원 담장’이라 함)이 붕괴될 경우 이 민원 담장의 하부에 위치한 같은 동 00-0의 주택【신청인의父 소유 주택】손상 및 그에 따른 인명피해의 발생이 우려되고 있음에도 이 민원 담장의 소유자가 심한 균열 및 배부름 현상이 발생한 이 민원 담장에 대한 보수·보강 등의 조치를 하지 않고 이를 방치하는 것은 부당하니 재난 발생의 예방을 위해 피신청인이 석축 및 이 민원 담장을 철거한 후 콘크리트 옹벽을 축조하여 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 대구 북구 00동 00-0의 대지(이하 ‘이 민원 대지’라 함)와 같은 동 00-0의 대지(이하 ‘신청인 측 대지’라 함) 경계선에는 높이 약 1.0m의 석축이 축조되어 있고, 그 석축 위 높이 약 3m, 길이 약 12m의 이 민원 담장이 시공되어 있으며, 벽돌로 시공한 이 민원 담장은 이 민원 대지의 지표면(G·L) 하부에 높이 1.3m, 지표면(G·L)의 상부에 약 1.7m가 축조되어 있음.

나. 피신청인이 2020. 2. 26. 건축구조기술사에게 의뢰하여 이 민원 담장에 대한 안전

점검을 실시한 결과, 이 민원 담장 중 이 민원 대지의 지표면 하부에 시공된 높이 약 1.3m, 길이 약 12m의 담장에 수평균열 및 배부름 현상이 발생하였고, 그 지표면의 상부에 시공된 높이 약 1.7m의 담장의 경우 수직균열의 발생 및 이 민원 대지의 북측으로 기울어져 붕괴될 우려가 있음. (붙임 1 안전점검 실시 결과 참조)

다. 위 ‘나’의 안전점검 결과에 따라 피신청인은 2020. 3. 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제31조 제1항에 따라 이 민원 담장의 관계자(이 민원 대지 및 주택의 소유자)에게 붕괴 우려가 있는 이 민원 담장에 대한 보수·보강 및 재난이 발생할 위험요인을 제거하도록 안전조치를 명한 바 있으나, 피신청인이 사유재산인 석축 및 이 민원 담장을 철거한 후 콘크리트옹벽을 축조할 수는 없음.

3. 사실관계

가. 이 민원 대지와 신청인 측 대지의 고저차는 약 2.3m이고, 그 대지의 경계선에는 높이 약 1.0m의 석축 위 높이 약 2.6m, 길이 약 15m의 이 민원 담장이 축조되어 있으며, 이 민원 대지는 신청인 측 대지의 상부(북측)에 위치하고 있음.

나. 이 민원 담장은 이 민원 대지의 지표면 상·하부에 각 1.3m를 축조한 후 지표면의 하부는 이 민원 대지의 조성용으로 그 상부는 울타리용으로 축조(석축의 하부에서 담장의 상단까지 직각으로 축조)한 후 그 외부에 미장을 하였음.

다. 이 민원 담장 중 이 민원 대지의 지표면 하부에 축조된 높이 약 1.3m 담장은 이 민원 주택의 하중 및 대지조성 시 되메우기를 한 흙의 측압으로 길이 약 15m의 전 구간에 너비(폭) 약 5~30mm의 수평균열 2개소 및 배부름 현상이 발생하여 붕괴될 우려가 있음.

라. 한편, 이 민원 대지의 지표면 상부에 축조된 높이 약 1.3m 담장은 길이 약 15m의 구간 중 너비 5~50mm, 수직균열 4개소가 1.3m의 높이만큼 발생한 후 이 민원 대지의 북측으로 약 5~10° 기울어져 있고, 수직균열이 발생한 부분은 신청인 측에서 각 2개소 아연도금 철사를 묶어 응급조치를 한 상태임.

마. 이 민원 대지에는 1993. 0. 00. 건축허가 및 1994. 00. 00. 사용승인을 받은 지상0층, 연면적 000.0㎡의 다가구(2가구) 주택(이하 ‘이 민원 주택’ 이라 함)이 건축되어 있고, 신청인 측 대지에는 1993. 0. 00. 건축허가 및 1994. 0. 00. 사용승인을 받은 지상0층, 연면적 000.00㎡의 다가구(3가구) 주택(이하 ‘신청인 측 주택’ 이라 함)이 건축되어 있음.

바. 이 민원 대지와 신청인 측의 대지는 약 2.3m의 고저차가 발생하고 있음에도 이 민원 주택의 설계자는 이 민원 주택의 건축허가 시 피신청인에게 고저차가 없는 것으로 설계도서를 제출하였음.

사. 이 민원 주택의 외벽(남측)은 이 민원 대지의 지표면 상부에 축조된 이 민원 담장의 윗가장자리로부터 직선거리 약 1.2m가 떨어져 있고, 신청인 측 주택의 외벽(북측)은 이 민원 대지와 신청인 측 대지의 경계선에 축조된 석축으로부터 직선거리 약 2.0m가 떨어져 있음.

4. 관계법령

- 「재난 및 안전관리 기본법」 제30조 제1항, 같은 법 제31조 제1항 및 제4항, 같은 법 제78조의3
- 「건축법」 제40조 제4항, 같은 법 시행규칙 제25조 제1호 및 제2호, 같은 법 시행규칙 제25조 관련 별표 6 제3호

5. 판 단

가. 이 민원 담장에 대한 안전조치명령의 적정성 여부에 관하여

- 1) 피신청인은 2020. 2. 26. 이 민원 담장에 대한 안전점검 실시한 후 2020. 3. 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제31조 제1항에 따라 붕괴 우려가 있는 이 민원 담장에 대한 보수·보강 및 재난이 발생할 위험요인을 제거하도록 이 민원 담장의 관계자(이 민원 대지 및 이 민원 주택의 소유자)에게 안전조치를 명한 후

이를 이행하지 아니할 경우 같은 법 제78조의3에 따라 처벌될 수 있음을 이 민원 담장의 관계자에게 통지하였음

- 2) 그러나 「재난 및 안전관리 기본법」 제31조 제1항 및 같은 법 시행령 제39조 제1항에 따른 안전조치명령은 같은 법 시행규칙 제9조 관련 별표 11의 서식에 따라 안전조치를 명하는 이유, 안전조치의 이행기한, 안전조치를 해야 하는 사항 및 안전조치의 방법 등이 명시된 안전조치명령서를 통지하여야 함에도 위 내용이 명시되지 아니한 피신청인의 안전조치명령은 그 처분의 효력을 인정하기 곤란하므로, 재차 같은 법 시행규칙 제9조 관련 별표 11의 서식에 따른 안전조치명령이 필요함.

- * 긴급안전점검 결과 재난 발생의 위험이 높다고 인정되는 사유(私有)시설에 대하여 「재난 및 안전관리 기본법」 제31조 제1항에 따라 그 시설의 소유자·관리자 또는 점유자에게 안전조치할 것을 명하거나 같은 조 제4항에 따른 조치가 가능 (법제처 2018. 3. 14. 안건번호 18-0074, 0123, 법령해석례 참조).

나. 이 민원 담장에 대한 안전조치의 필요성 여부 등에 관하여

- 1) 이 민원 담장이 붕괴될 경우 이 민원 주택의 기초를 지지(支持)하는 흙을 포함한 이 민원 대지의 흙이 신청인 측의 대지로 흘러내려 이 민원 주택의 안전은 물론 이 민원 대지와 경계선으로부터 직선거리 약 2m가 떨어진 신청인 측의 주택에 심한 손상 및 인명사고의 발생이 우려되고 있으므로, 이 민원 담장을 철거한 후 콘크리트옹벽을 축조하는 것이 바람직하나 피신청인이 기초조사를 한 결과에 따르면, 이 민원 담장의 관계자가 붕괴 우려가 있는 이 민원 담장을 철거한 후 콘크리트옹벽을 축조하기는 어렵다고 판단됨. (피신청인이 이 민원 주택의 세입자에게 확인한 결과, 이 민원 주택의 소유자와 세입자의 연락이 두절된 상태)
- 2) 따라서 피신청인은 이 민원 담장의 관계자에게 2차에 걸쳐 안전조치를 명한 후 이 민원 담장의 관계자가 위 안전조치명령을 이행하지 아니할 경우 「재난 및 안전관리 기본법」 제31조 제4항에 따라 이 민원 대지의 지표면 상부에 축조된 높이 약 1.3m의 담장을 장마철 이전(2020. 6. 30.)까지 「행정대집행법」 준용하여

철거 및 기타 재난발생의 예방을 위해 필요한 대책을 마련하는 것이 필요하다고 판단됨. (이 민원 담장 등을 철거한 후 콘크리트옹벽을 설치하여 달라는 사항은 피신청인의 답변한 위 ‘2의 다’의 내용을 참고)

- * 이 민원 대지의 지표면 상부에 시공된 높이 약 1.3m 담장이 붕괴될 경우 그 영향으로 이 민원 대지의 지표면 하부에 시공된 담장이 붕괴될 것으로 예상

다. 기타의 사항에 대하여

- 1) 이 민원 대지와 신청인 측의 대지는 약 2.3m의 고저차가 발생(위 ‘3의 가’ 참조)하고 있음에도 이 민원 주택의 건축허가 당시 이 민원 주택의 설계자가 피신청인에게 제출한 설계도서에 따르면, 위 대지의 고저차가 미표시되어 있음.
- 2) 아울러 「건축법」 제40조 제4항 및 같은 법 시행규칙 제25조 제1호 및 제2에 따르면, 성토 또는 절토하는 부분의 경사도가 1:1.5이상으로서 높이가 1m 이상인 부분에는 옹벽을 설치하되, 옹벽의 높이가 3m 이상(건축허가 당시)경우에는 콘크리트구조로 시공하도록 규정하고 있음에도 이 민원 대지는 높이 약 1.0m의 석축 위 높이 약 1.3m의 담장을 설치한 후 대지를 조성하였음.
- 3) 이와 관련한 같은 법 시행규칙 제25조 제2호 관련 별표 6 제3호에 따른 옹벽에 관한 기술적 기준은 건축물의 층수가 2층인 경우 석축인 옹벽의 윗가장자리부터 건축물의 외벽면까지 2m 이상을 띄워서 건축하도록 규정하고 있음에도 이 민원 주택은 이 민원 담장의 윗가장자리로부터 그 남측 외벽면까지 약 1.2m를 띄워서 건축물의 설계(감리)를 한 사항에 대하여는 사실관계를 조사 후 행정처분 여부를 결정함이 타당함.

6. 결론(조치의견) : 안내

- 위 ‘5의 가 및 나’의 내용을 신청인에게 회신하고, 위 ‘5의 가 내지 다’의 내용을 피신청인에게 통보하고자 함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 3. 9.

< 붙임 2 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제7호, 공사의 중지 명령 등 요구		
신 청 인	정 0 0	주 소	대구 북구 00로0길 00-0
피신청인	환경관리과장 건축주택과장	접수일	2019. 6. 23.

1. 신청취지

- 신청인의 소유인 대구 북구 00동 0000-0의 토지에 접한 같은 동 0000-0 외 2필지(같은 동 0000-0, 00)의 토지(이하 ‘이 민원 토지’ 라 함)에 지상0층 연면적 000.00㎡ 다가구주택 00가구(이하 ‘이 민원 건축물’ 이라 함)의 신축을 위한 기존 건축물의 철거 과정에서 이 민원 토지와 신청인의 대지경계선에 축조된 담장의 일부가 붕괴되면서 같은 동 0000-0 소재 신청인 소유의 창고 벽체가 파손되는 등 각종 피해⁴⁾가 발생하였고, 그 외 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거공사에 따른 대형 굴삭기의 진동으로 신청인 주택의 현관(지상1층)을 포함한 지상1층 및 지상2층의 벽체에 균열이 추가(기존 건축물의 철거공사 전 발생된 균열에 장비의 진동으로 추가)되었음에도 건축주택과장이 이 민원 건축물의 공사를 계속 시행하도록 방치하는 것은 부당하니 신청인과 이 민원 건축물의 건축주(이하 ‘이해당사자’ 라 함)가 신청인의 건축물 등에 발생한 각종 피해(소음피해 등 포함)에 관한 보상 방안의 합의 시까지 이 민원 건축물에 대한 공사의 중지 명령 등을 하도록 조치하여 달라.

2. 피신청인의 주장

가. 신청인은 2020. 0. 00. 외 4회에 걸쳐 환경관리과장(이하 ‘피신청인 1’ 이라 함)

4) 장독대·장독 8개·화분 3개·창고 벽 및 마당 파손, 창고 지붕 및 철재계단 훼손, 기존 건축물의 철거에 따른 소음 피해, 기존 건축물의 철거 시 비산된 유리 청소에 따른 부상 피해 등

에게 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거공사에 따른 소음측정을 의뢰하였고, 이에 피신청인 1은 신청인이 제기한 5회의 민원 중 2회(2020. 0. 00., 2020. 0. 0.)에 걸쳐 소음도를 측정하였고, 그 외 3회는 기타 사정에 의해 소음도를 측정하지 못하였음.

- * 신청인이 제출한 총 12회(전화 11회, 방문 1)의 민원 중 소음 측정을 의뢰하지 아니한 7회는 소음 저감 대책을 마련하여 공사를 시행하도록 공사관계자에게 유선 통보

나. 피신청인 1이 2020. 0. 00. 위 ‘가’와 관련하여 1차(09:44~09:49) 소음을 측정한 결과, 「소음·진동관리법 시행규칙」 제20조 제3항 관련 별표 8 제1호 가목에 따른 주간의 주거지역 공사장 생활소음 규제기준치【65dB(A) 이하】를 초과한 68dB(A)로 측정됨에 따라 피신청인 1은 이 민원 건축물의 건축주에게 「소음·진동관리법」 제23조 제1항에 따라 작업시간 조정명령의 처분과 함께 같은 법 제60조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 관련 별표 2 제2호 마목 2)에 따른 과태료 60만원(1차 위반)을 부과하였고, 2020. 0. 0. 2차(1회 측정 : 13:31~13:36, 2회 측정: 13:42~13:47) 측정 시에는 생활소음 규제기준치 이하로 측정되었음. 【1회 : 61dB(A), 2회 : 62dB(A)】

다. 이 민원 건축물의 건축주는 2020. 0. 00. 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거를 위해 「건축법」 제36조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제24조 제1항에 따른 건축물철거·멸실신고서를 건축주택과장(이하 ‘피신청인 2’라 함)에게 제출하였고, 피신청인 2는 같은 날 이 민원 건축물의 건축주에게 같은 법 시행규칙 제24조 제4항에 따른 건축물철거·멸실신고필증을 교부한 바 있음.

라. 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거공사로 신청인의 주택 등에 피해가 발생하였다는 내용의 민원을 신청인은 2020. 0. 0. 외 수차례(새울전자민원 : 2회, 유선 : 다수)에 걸쳐 피신청인 2에게 제출하였고, 이와 관련하여 피신청인 2는 이 민원 건축물의 공사관계자(현장소장)를 참석토록 하여 2회(일시 : 2020. 0. 00. 2020. 0. 00., 장소 : 건축주택과)에 걸쳐 그 보상 방안 등을 협의한 바 있으나, 합의점이 도출되지 아니하였음.

마. 이 민원 건축물의 건축주가 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거 과정에서 신청인의 주택(대문) 옥상에 보관 중인 장독의 일부와 마당에 보관 중인 화분이

파손되었고, 창고의 외부계단(철재)이 부분적으로 흰 사실 등이 있음.

바. 그 외 신청인 주택의 벽체에 균열 발생 및 창고의 지붕이 일부 손상되어 있으나, 균열 등의 발생 원인이 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거공사에 따른 피해인지 여부를 육안으로 점검한 결과(창고 지붕의 누수 여부를 포함)에 의하여 판명하기는 곤란함.

사. 피신청인 2는 신청인의 주택 등에 발생한 피해와 관련하여 이해당사자의 원만한 협의가 성립될 수 있도록 가급적 이를 중재할 계획에 있으나, 피해 보상에 따른 의견차이로 협의가 성립되지 아니할 경우 이해당사자의 민사적인 차원에서 해결할 사항임.

3. 사실관계

가. 이 민원 토지 중 같은 동 0000-0의 토지에는 지상0층 연면적 000.00㎡(지상1층 별동 화장실 1.0㎡를 포함)의 기존 건축물이 소재하였고, 같은 동 0000-0의 토지에는 지상0층 연면적 000.00㎡, 같은 동 0000-00의 토지에는 지상0층 연면적 000.00㎡(지상1층 별동 화장실 2.25㎡를 포함)의 기존 건축물이 소재하였음.

나. 이 민원 토지는 서측 8m 도로를 제외한 3면이 건축물이 건축되어 있고, 이 민원 토지의 북측에 위치한 같은 동 0000-0 소재 신청인의 주택은 사용승인일(1979. 0. 0.)로부터 41년 이상이 경과된 지하0층/지상0층 연면적 000.00㎡(지상1층 별동 창고 0.00㎡ 포함)의 노후화된 조적조(시멘벽돌조)의 건축물임. (지붕 : 시멘와즙)

다. 이 민원 건축물의 건축주는 대구 북구청장으로부터 건축허가의 권한을 위임받은 피신청인 2에게 2018. 0. 00. 건축허가를 받은 이 민원 건축물을 신축하기 위하여 압쇄기(굴삭기에 장착)로 기존 건축물(위 ‘가’ 참조)의 철거 과정에서 이 민원 토지와 신청인의 대지경계선에 축조된 계단 벽체의 일부가 붕괴되면서 위 ‘2의 마’ 와 같은 피해가 발생한 것임.

라. 그러나 기존 건축물의 철거에 따른 장비의 진동으로 신청인 주택의 지상1층 현관을 포함한 지상0층 및 지상0층의 벽체에 균열이 추가로 발생(철거공사 전

기 발생된 균열에 장비의 진동으로 추가 균열이 발생)되었다는 사항에 대하여는 이해당사자의 주장이 서로 달라 그 피해의 발생 원인을 판단할 수 없음.

- * 신청인 주택의 현관을 포함한 지상1층의 벽체에 폭 약 3mm, 길이 약 2m의 종(縱) 균열을 포함한 일부의 종 균열이 발생되어 있으나, 신청인의 주택에 발생한 균열 부위에 균열측정계(Crack gage)를 설치하지 않고 기존 건축물의 철거를 완료(담장과 일체화된 벽체 일부 제외)하여 균열의 변위 여부(발생원인)를 판단할 수 없는 상태

마. 위 ‘다 및 라’와 관련하여 신청인은 기존 건축물의 철거에 따른 장비 진동으로 균열이 추가되었음을 주장하며 피해보상금의 지급(피해금액 미제시)을 요구하는 반면, 이 민원 건축물의 건축주는 신청인의 주택이 노후화되어 기존 건축물의 철거 전 이미 발생된 균열(위 ‘2의 마’ 피해를 제외)로 보상할 수 없다는 의견임.

- * 신청인은 이 민원 건축물의 건축주를 상대방으로 피해보상금의 지급을 요구하는 소를 제기할 계획에 있고, 이 민원 건축물의 건축주는 신청인이 상당기간 공사방해 및 고의로 교통사고를 유발하였다며, 민·형사의 소송을 제기할 계획에 있다는 의견임.

바. 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거를 완료한 이 민원 건축물의 건축주가 2020. 0. 0. 피신청인 2에게 착공신고서를 제출한 후 지상1층 기둥 철근배근 공사를 진행 중인 이 민원 건축물의 건축개요는 다음과 같음.

□ 이 민원 건축물의 건축개요

용도지역	제2종일반주거지역	대지면적	000.00㎡
건축면적	000.00㎡	연 면 적	000.00㎡
건 폐 율	00.00%	용 적 률	000.00%
용 도	다가구주택(00가구)	층 수	지상0층/신축

- * 이 민원 건축물은 2018. 0. 00. 건축허가를 신청하여 구 「건설산업기본법」(2017. 12. 26. 법률 제15306호로 개정되어 2018. 6. 27.부터 시행된 것) 제41조 제1항에 따른 건설업자의 시공 대상에서 제외(같은 법 부칙 제3조 참조)

4. 관계법령

- 「소음·진동관리법」 제21조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제20조 제3항 관련 별표 8 제1호 가목, 같은 법 제22조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제21조 제1항, 같은 법 제23조 제1항, 같은 법 제60조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 관련 별표 2 제2호 마목 2)
- 「건축법」 제36조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제24조 제1항, 같은 법 제79조 제1항

5. 판 단(검토결과)

가. 피해 보상의 합의 시까지 이 민원 건축물의 공사를 중지토록 하여 달라는 사항에 대하여

- 1) 「건축법」 제79조 제1항에 따른 공사의 중지 명령은 대지 또는 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 경우 그 건축물의 건축주 및 공사시공자 등에게 공사의 중지를 명할 수 있는 엄격한 법적근거를 요하는 기속행위에 속하는 것이므로(대법원 1991. 10. 11. 선고 91누7835 판결 등 참조), 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분을 위반한 사실이 없을 경우 피신청인 2가 이 민원 건축물에 대한 공사의 중지 명령은 불가함.
- 2) 만약, 피신청인 2가 신청인의 주택 등에 발생한 피해 보상에 관한 합의 시까지 이 민원 건축물의 공사를 중지하도록 명할 경우 이 민원 건축물의 건축주가 공사의 중지 명령을 취소(철회)하여 달라는 행정심판 또는 행정소송을 청구할 경우 인용(認容)될 것이 명백하므로, 허가권자라 하더라도 함부로 공사의 중지 명령을 할 수 없다고 판단됨.

나. 신청인의 주택 등에 발생한 각종 피해를 보상하여 달라는 사항에 대하여

- 1) 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거공사로 신청인의 주택에 균열이 추가되었는지 여부를 확인하기 위하여는 기존 건축물의 철거공사를 실시하기 전 신청인의 주택에 기 발생된 균열의 부위에 균열측정계(Crack gage)를 설치한 후 철거공사의 시행 전·후 균열의 변위 여부(균열의 추가 발생 여부)를 측정하여야 장비 진동에 의해 균열이 추가되었는지 여부를 확인할 수 있으나, 균열측정계를

설치하지 않고 철거공사를 완료(담장과 일체화된 벽체 일부 제외)한 현 상태에서 기존 건축물의 철거에 따른 영향으로 균열이 추가되었는지 여부를 육안으로 조사한 결과에 의해 판명할 수는 없음. (균열측정계의 의무적 설치규정은 없음)

- 2) 그러나 우리 위원회의 실지방문조사(2020. 7. 20.) 시 신청인의 민원해소 차원에서 피해 보상과 관련한 이해당사자의 원만한 협의를 중재하고자 하였으나, 이 민원 건축물의 건축주가 철거공사에 따른 피해가 아님(벽체 균열)을 주장하며, 보상금을 지급할 수 없다는 의견을 제출함에 따라 중재에 의한 민원 해결은 어렵다고 판단됨.
- 3) 따라서 피해 보상에 관하여는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 시·도지사에게 등록된 안전진단전문기관(업체)에 이 민원 토지에 소재한 기존 건축물의 철거에 따른 영향으로 신청인의 주택에 균열이 추가되었는지 여부에 관한 건축물 구조안전진단을 의뢰한 후 그 결과(진단보고서)에 따라 이해당사자가 보상 방안을 협의하거나 협의가 성립되지 아니할 경우 이해당사자의 민사적인 차원에서 해결하는 것이 바람직함. (안전진단을 의뢰하지 않고 소송의 청구는 가능)
- 4) 아울러 위 ‘3)’ 과 같이 건축물 구조안전진단을 의뢰하고자 할 경우에는 진단비용의 부담 주체, 진단기관의 선정 방법 및 진단 결과의 수용 여부 등에 관한 이해당사자의 사전 협의를 거쳐 이를 문서화하여 서명한 후 진단을 의뢰하고, 진단 결과 기존 건축물의 철거공사로 균열이 추가되었을 경우 보수에 따른 소요비용을 포함하여 진단보고서를 작성하도록 진단업체와 계약을 체결하여야 향후 진단 및 보상에 따른 이해당사자의 다툼을 방지할 수 있을 것임. (기타 사항은 피신청인이 답변한 위 ‘2’ 의 내용을 참고)

6. 결론(조치의견) : 안 내

- 위 ‘5’ 에 따른 검토 결과를 신청인에게 회신함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과서를 제출합니다.

2020. 7. 20.

< 붙임 3 >

고충민원 조사결과서			
민원표시	2020-제9호, 차량통행 불편사항 대책 마련 요구		
신 청 인	오 0 0	주 소	대구 북구 00길00-0
피신청인	한국토지주택공사 (대구 도남사업단)		접수일 2020. 11. 18.

1. 신청취지

- 대구 도남 공공주택지구의 입구에서 국제고까지 연결되는 샛갯길은 차량 1대만의 통행이 가능한 너비 약 4m 미만의 협소한 도로임에도 위 공공주택지구의 사업 시행자인 한국주택공사에서 샛갯길을 확장하지 않고 사업지구 내 아파트의 공사를 시행하여 위 도로를 통행하는 공사차량과 일반차량(버스 등)의 교행이 불가능하여 이로 인한 주민들의 도로이용에 심한 불편을 초래하고 있으니 이에 대한 대책을 마련하여 달라.

2. 사실관계 및 판단

- 신청인의 고충민원은 대구 도남 공공주택지구 내 협소한 도로를 확장하지 않고 공사를 시행하여 차량통행에 심한 불편을 겪고 있으니 이에 대한 대책을 마련하여 달라는 내용으로, 이는 「대구광역시 북구 구민고충처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례 시행규칙」 제2조에 따른 우리 위원회의 관할 외 고충민원으로 대구 도남 공공주택지구의 사업시행자인 한국토지주택공사(대구 도남사업단)에서 조사하여 처리할 사안임.

※ “고충민원”이란 민원사항 중 구의 위법·부당하거나 소극적인 처분 등으로 구민의 권리를 침해하거나 구민에게 불편 또는 부담을 주는 사항에 관한 민원을 말하는 것으로 규정 (같은 조례 제2조 제3호)

☞ 같은 조례 시행규칙 제2조 제1호 및 제2호에 따라 우리 위원회는 대구 북구의
본청과 그 직속기관 및 동행정복지센터를 대상으로 하는 고충민원을 제출 시
그 처분의 적정성 여부 등을 조사하는 것으로, 한국토지주택공사(대구 도남
사업단)는 우리 위원회의 조사 대상에서 제외

3. 결론(조치의견) : 이송

- 신청인의 고충민원을 한국토지주택공사(대구 도남사업단)에서 조사하여 처리토록
이송함이 타당함.

위 고충민원에 대한 조사결과를 제출합니다.

2020. 11. 19.

3. 고충민원 상담실적

가. 일반상담

□ 상담유형 ☞ 단순상담 : 23건

연번	상담일	상담내용(신청인)	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
1	2. 6.	- 대구 북구 00동 000-0의 도로(소유자 : 국토교통부)를 무단으로 점용하여 건축한 건축물이 상당기간이 경과되었을 경우 행정조치가 불가한지 여부? (대구 북구 00동 000-0, 채00)	- 건설과에서 국유지 약 000㎡를 무단 점용하여 건축물을 건축한 사실을 확인한 후 해당 무허가건축물의 소유자에게 2020. 0. 00.까지 위 무허가건축물을 자진하여 철거하도록 시정명령(0. 00.)을 하였고, 위 시정명령을 이행하지 아니할 경우 관련 규정에 따라 변상금 부과 등의 계획에 있음.	건설과 (단순 상담)	
2	2. 12.	- 대구 북구 00동0가 000 일원에 시행 중인 주택재개발정비사업의 현금청산대상자가 위 정비조합과 청산금에 관한 협의가 성립되지 않아 대구시 지방토지수용위원회의 수용 재결을 거칠 경우 그 수용 재결에	- 대구시 지방토지수용위원회의 수용 재결에 이의가 있을 경우 그 재결서의 정본을 받은 날로부터 30일 이내에 대구시 지방토지수용위원회를 경유하여 중앙토지수용위원회에 이의를 신청할 수 있고,(「도시	건축 주택과 (단순 상담)	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
		불복할 수 있는지 여부? 【대구 북구 00동0가 000 노00 외 1】	및 주거환경정비법」 제65조 제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제83조) - 위 재결에도 불복할 경우에는 그 재결서를 받은 날로부터 90일 이내 (이의신청을 거친 경우 이의신청의 재결서를 받은 날로부터 60일 이내) 관할 법원에 행정소송을 제기 할 수 있음.(「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제1항 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제85조 제1항)		
3	4. 14.	- 민간이 운영하는 노외 주차장(유료)에 경비용 으로 사용하는 조립식 구조의 가설건축물 축조가 가능한지 여부 및 위 가설건축물의 경우에도 건축사가 설계를 하여야 하는 것인지 여부? (대구 북구 00동, 김00)	- 「건축법」 제20조 제3항 및 같은 법 시행령 제15조 제5항 제6호에 따라 “조립식 구조로 된 경비용 으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 10㎡ 이하인 것”은 구청장에게 신고한 후 착공할 수 있음. - 아울러 위 가설건축물은 「대구시 건축 조례」 제22조 제4항에 따라 건축사가 아니어도 이를 설계할 수 있음.	건 축 주택과 (단순 상담)	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
4	4. 28.	- 붙임 1 상담요지 참조	- 붙임 1 답변요지 참조	일자리 정책과 (단순 상담)	
5	5. 18.	- 붙임 2 상담요지 참조	- 붙임 2 답변요지 참조	교통과 (단순 상담)	
6	5. 25.	- 붙임 3 상담요지 참조	- 붙임 3 답변요지 참조	건설과 (단순 상담)	
7	5. 28.	- 붙임 4 상담요지 참조	- 붙임 4 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
8	6. 2.	- 붙임 5 상담요지 참조	- 붙임 5 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	
9	6. 12.	- 붙임 6 상담요지 참조	- 붙임 6 답변요지 참조	교통과 (단순 상담)	
10	7. 7.	- 붙임 7 상담요지 참조	- 붙임 7 답변요지 참조	건설과 건 축 주택과 (단순 상담)	
11	7. 23.	- 붙임 8 상담요지 참조	- 붙임 8 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	
12	8. 25.	- 붙임 9 상담요지 참조	- 붙임 9 답변요지 참조	환 경 관리과 건 축 주택과 (단순 상담)	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
13	8. 25.	- 불임 10 상담요지 참조	- 불임 10 답변요지 참조	환 경 관리과 건 축 주택과 (단순 상담)	
14	9. 17.	- 불임 11 상담요지 참조	- 불임 11 답변요지 참조	도 시 행정과 공 원 녹지과 (단순 상담)	
15	9. 17.	- 불임 12 상담요지 참조	- 불임 12 답변요지 참조	도 시 행정과 민 생 경제과 (단순 상담)	
16	9. 22.	- 불임 13 상담요지 참조	- 불임 13 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	
17	10. 6.	- 불임 14 상담요지 참조	- 불임 14 답변요지 참조	건설과	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
18	10. 19.	- 붙임 15 상담요지 참조	- 붙임 15 답변요지 참조	도 시 행정과 (단순 상담)	
19	10. 21.	- 붙임 16 상담요지 참조	- 붙임 16 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	
20	11. 1.	- 붙임 17 상담요지 참조	- 붙임 17 답변요지 참조	위생과 (단순 상담)	
21	11. 11.	- 붙임 18 상담요지 참조	- 붙임 18 답변요지 참조	대구지방 고용노동청 (단순 상담)	

연번	상담일	상담내용	상담결과	담당과 (유형)	고충처리 위 원
22	11. 18.	- 불임 19 상담요지 참조	- 불임 19 답변요지 참조	건 축 주택과 (단순 상담)	
23	12. 3.	- 불임 20 상담요지 참조	- 불임 20 답변요지 참조	토 지 정보과 (단순 상담)	

< 붙임 1 >

□ 상담요지

- 담배 소매인지정을 받으려는 자가 건축물대장에 “위반건축물”로 표기되어 있는 일반 건축물(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조 제2호에 따른 집합건축물 제외) 중 건축물대장에 위반행위가 발생하지 않은 것으로 확인되는 부분의 위치에 점포를 확보한 경우 「담배사업법」 제16조 제2항 제3호 및 같은 법 시행규칙 제7조의3 제2항 제2호에 따른 “「건축법」 등 관계법령에 따라 적법하게 건축된 점포를 갖출 것”의 기준을 충족한 것으로 볼 수 있는지 여부? (대구 북구 00동, 박00)

□ 답변요지

- 「담배사업법」 제16조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조의3 제2항 제2호에서 담배 소매인 지정기준의 하나로 “「건축법」 등 관계법령에 따라 적법하게 건축된 점포를 갖출 것”이라는 내용을 규정하고 있음.
- 이와 관련하여 「건축법」 제79조 제1항은 “허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 “건축주 등”이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.”라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 “허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. (이하 생략)”하고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항은 “허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다.”라고 규정하고 있음.
- 그러므로, 「건축법」 제79조 제2항에 따른 영업 등의 제한을 요청하는 처분의 대상은 해당 건축물이고, 같은 조 제4항에 따른 위반건축물의 표기의 효과는 특정한 부분에 미치는 것이 아니라 해당 건축물의 전체에 미치는 것으로 보아야 할 것임.
- 따라서 건축물의 각 부분이 독립된 건물로서 구분소유의 대상(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 참조)으로 인정되는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조 제2호에 따른 집합건축물과 달리, 같은 규칙 제2조 제3호에 따른 일반 건축물의 경우에는 해당 건축물의 일부에서 발생한 위반의 효과는 해당 건축물 전체에

미치는 것으로 보아야 하므로, 위반건축물이 표기된 건축물의 경우 「담배사업법 시행규칙」 제7조의3 제2항 제2호에 따른 “「건축법」 등 관계법령에 따라 적법하게 건축된 점포를 갇출 것”이란 담배소매인 지정기준에 충족되지 않아 담배소매인의 지정이 불가함.

< 붙임 2 >

□ 상담요지

- 대구 북구 00동0가 000-0 노외주차장(민영)을 운영하는 자가 신청인이 주택(같은 동 000-0)의 통행로 이용하는 도로 측으로 화물차량의 적재함이 돌출되게 화물자동차를 주차하도록 하여 신청인의 통행에 심한 불편을 초래하고 있는 사항을 위원회에서 조사하여 시정하도록 할 수 있는지 여부? (대구 북구 00동0가 000-0, 김00)

□ 답변요지

- 화물차량의 적재함이 신청인의 통행로로 이용하는 도로를 침범하여 화물자동차를 주차하고 있을 경우 「주차장법」 제12조 제1항 및 같은 법 시행규칙 제7조에 따라 구청장에게 노외주차장 설치 통보를 한 후 해당 노외주차장(민영)을 운영하는 자에게 화물차량의 적재함을 도로에 돌출되지 않게 노외주차장을 운영하는 해당 토지 내 차량을 주차(적재함 포함)하도록 시정을 명할 수 있을 것임.

* 주차장법의 관련 규정에 화물차량의 적재함이 도로를 침범하여 주차를 금지토록 하는 명문 규정은 없으나, 관습에 의해 노외주차장을 운영하는 해당 토지 내 차량을 주차(적재함 포함)하여야 하는 것임.

- 그러나 교통과에서 차량의 적재함이 도로에 돌출되게 주차하도록 이를 허용한 처분이 없을 뿐만 아니라 이에 대한 사실 여부를 조사한 사실이 없는 상태에서 민간이 운영하는 노외주차장에 대하여 위법·부당한 행정처분을 조사하는 우리 위원회에서 이를 직접 조사하기는 곤란함.

- 따라서 신청인이 통행로로 이용하는 도로를 침범하여 화물자동차를 주차(적재함 포함)하고 있는지 여부를 교통과에 조사하도록 한 후 화물자동차의 적재함이 도로를 침범하여 주차하고 있을 경우 교통과에서 해당 노외주차장을 운영하는 자에게 시정을 명하도록 우리 위원회에서 유선 통보하겠음.

- 만약, 교통과에서 이에 대한 사실관계를 조사하지 않고 방치하거나 사실관계를 조사한 결과, 화물차량의 적재함이 도로를 침범하여 주차하고 있음에도 시정조치가 불가능하다고 할 경우 우리 위원회에 서면 또는 유선으로 신고하기 바람.

* 이 경우 담당공무원의 부작위에 해당됨에 따라 우리 위원회에서 이에 대한 사실 여부 등의 조사가 가능한 것임.

< 붙임 3 >

□ 상담요지

- 대구 북구청장이 1997. 6. 16. 도시계획시설(8m 도시계획도로)로 결정·고시한 대구 북구 00동 000-0의 토지에 대하여 약 23년간 도시계획사업을 실시(시행)하지 않고 방치하여 위 토지의 소유자인 신청인이 2019. 11. 29. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 제1항에 따라 대구 북구청장(건설과장)에게 도시계획도로에 저촉된 위 토지에 대한 매수 청구를 신청한 바 있으나, 이에 대하여 대구 북구청장은 2020. 5. 13. 위 토지가 매수 청구의 대상에 해당되지 아니하는 구체적 사유를 명시하지 않고 단지 매수 청구의 대상이 아님을 통보한 것은 부당하니 신청인의 재산권 침해 최소화를 위해 도시계획도로에 저촉된 위 토지를 포함한 잔여 토지를 구에서 매수하도록 위원회에서 조치할 수 있는지 여부? (대구 북구 00동 000-0, 한00)

□ 답변요지

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 제1항에 따른 도시계획시설 부지에 대한 매수 청구의 대상 토지는 도시관리계획의 결정고시일 부터 10년 이내에 도시계획시설에 관한 사업이 시행되지 아니한 부지로서 그 지목이 대지(垞地)인 토지와 당해 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함하는 것이며, 도시계획시설 결정으로 인한 잔여 토지는 매수 청구 대상에 해당되지 아니함.
- 한편, 같은 법 제48조 제1항에 따르면, 도시계획시설의 결정·고시일로 부터 20년이 경과할 때까지 도시계획시설의 사업을 시행하지 아니할 경우 그 결정·고시일로 부터 20년이 되는 날의 다음 날에 그 효력이 실효(상실)됨.
- 이와 관련한 구(舊) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(2002. 2. 4. 법률 제6655호로 제정되어 2003. 1. 1.부터 시행된 법) 부칙 제16조(도시계획시설결정의 매수청구 및 실효 기산일에 관한 경과조치) 제1항 제1호에 따라 구 도시계획법에 의하여 결정·고시된 도시계획시설로서 2000. 7. 1. 이전 결정·고시된 도시계획시설은 같은 법 제48조에 불구하고 도시계획시설결정의 실효 기산일은 2000. 7. 1.로 규정하고 있음.
- 따라서 1997. 6. 16. 8m 도시계획도로로 결정·고시된 위 도시계획시설은 그 결정·고시일로 부터 20년이 경과되는 2020. 6. 31.까지 대구 북구청장이 도시계획시설의 사업을 실시(시행)할 계획이 없으므로, 2020. 7. 1. 도시계획시설 결정·고시의 효력이 상실됨에 따른 실효고시의 대상에 해당되므로, 위 도시계획도로에 저촉된 토지의 경우에도 우리 구에서 이를 매수하도록 조치하기는 어렵다고 판단됨.

< 붙임 4 >

□ 상담요지

- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 시 구청장이 같은 법 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 지정·공고된 도로(건축법상 도로)의 일부를 그 토지소유자가 폐지하고자 할 경우 일부 도로에 대한 도로지정의 폐지가 가능한지 여부? (대구 북구 00동, 정00)

□ 답변요지

- 구청장은 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 지정·공고된 도로를 같은 법 제45조 제2항에 따라 폐지하거나 변경하려면 폐지 또는 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 하는 것임.

★ 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 구청장에게 같은 법 제2조 제1항 제11호 나목에 따라 지정·공고된 도로를 폐지 또는 변경을 신청하는 경우에도 같음.

☞ 건축법상 지정·공고된 도로의 일부 폐지는 도로의 변경에 해당

- 「건축법」 제45조 제2항에 따른 이해관계인이란 당해 도로의 소유자와 그 도로에 접한 대지 및 건축물의 소유자를 말하는 것으로, 도로의 변경에 따른 동의를 받아야 할 대상은 그 도로의 소유자를 포함하여 변경하고자 하는 도로에 접하고 있는 대지 및 건축물 소유자의 전원 동의가 있어야 하는 것임.
- 아울러 도로의 일부를 폐지하는 변경 절차를 이행하더라도 그 도로를 이용하여 건축된 기존 건축물이 「건축법」 등의 관련 규정에 저촉되지 아니하여야 도로의 변경이 가능함.

< 붙임 5 >

□ 상담요지

- 대구 북구 00동 0000-00의 토지에 신축 중인 건축물의 공사로 인해 위 토지에 인접한 같은 동 0000-00 소재 신청인의 소유 건축물에 균열 등의 피해가 발생하였음에도 불구하고 대구 북구청장이 위 신축 중인 건축물에 대하여 공사의 중지 명령을 하지 않는 것이 타당한지 여부? (대구 북구 00동 0000-00, 김00)

□ 답변요지

- 「건축법」 제79조 제1항에 따른 공사의 중지 명령은 대지 또는 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 경우 그 건축물의 건축주 및 공사 시공자 등에게 공사의 중지를 명하는 것으로, 이는 엄격한 법적근거를 요하는 기속 행위에 속하는 것임.
- 따라서 건축물의 피해보상과 관련한 인접주민의 민원이 있다는 이유로 위 건축물에 대한 공사의 중지를 명할 경우 이는 위법·부당한 처분으로 취소 대상에 해당됨에 따라 허가권자라 하더라도 함부로 공사의 중지 명령을 할 수 없다고 판단됨. (대법원 1991. 10. 11. 선고 91누7835 판결 참조)
 - * 위 신축 중인 건축물의 공사를 계속할 경우 신청인 건축물의 안전에 심각한 영향이 미칠 우려(건축물의 붕괴 우려 등)가 있을 경우 공사의 중지 명령은 가능할 것이나, 단지 건축물에 발생한 피해보상을 이유로 공사의 중지 명령은 불가
- 다만, 위 신축 중인 건축물의 공사로 인해 신청인의 건축물에 발생한 피해 보수 등에 관하여는 담당공무원에게 이해당사자(신청인 및 위 신축 중인 건축물의 건축 관계인)의 협의(일시, 장소 등)를 거쳐 이를 적극 중재하도록 권유하겠음.
 - * 신청인의 입회하에 담당팀장에게 이해당사자의 적극 중재를 권유

< 붙임 6 >

□ 상담요지

- 대구 북구청장이 신청인이 영업 중인 식당(000 00000) 정면에 불법 주·정차 고정식 무인단속 카메라(CCTV)를 설치하여 신청인이 운영 중인 식당의 영업에 막대한 지장을 초래하고 있으니 위 장소에 설치된 단속 카메라를 다른 장소로 이전하여 설치하도록 위원회에서 조치가 가능한지 여부? (대구 북구 00동, 하00)

□ 답변요지

- 우리 위원회에서 2020. 6. 12. 신청인이 영업 중인 식당 정면에 설치한 CCTV의 위치를 다른 장소로 이전하여 설치가 가능한지 여부를 교통과와 유선 협의한 결과, 신청인의 민원해소 차원에서 신청인이 영업 중인 식당(000 00000) 정면에 설치한 CCTV를 00 000 측으로 이전하여 설치하기로 결정(2020. 6. 12.) 하였음.

* 2020. 8. 30. 이전 00 000 측으로 이전 · 설치할 계획

< 붙임 7 >

□ 상담요지

- 국토교통부 소유의 지목(地目)이 도로인 토지에 도로점용허가를 받지 아니하고 불법 건축물을 건축하여 사용하고 있을 경우 「도로법」에 따른 변상금 부과 외 「건축법」에 따른 이행강제금의 부과가 가능한지 여부? 【대구 북구 동북로 000(00동), 채00】

□ 답변요지

- 도로는 도로의 형태를 갖추고 「도로법」 제19조에 따른 노선 지정 또는 같은 법 제25조에 따른 도로구역의 결정·고시 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 절차를 거쳐야 비로소 「도로법」의 적용을 받는 도로가 되는 것이고, 주민들이 도로로 사용 또는 그 토지의 지목(地目)이 도로라는 이유만으로 「도로법」의 적용을 받은 도로라 할 수 없음.
- 따라서 이러한 절차를 거치지 아니한 지목이 도로인 토지를 무단 점용하여 건축물을 건축(축조)한 경우 이는 「도로법」 제72조에 따른 변상금의 징수 대상이 아닌 「국유재산법」 제72조에 따른 변상금의 징수 대상에 해당됨. (대법원 2011. 5. 26. 선고 2010두 28106 판결 참조)
 - * 「도로법」 제72조에 따른 변상금을 부과·징수할 경우 위법·부당한 처분으로 취소 대상에 해당
- 아울러 위반 건축물의 소유자에게 대구 북구청장이 「건축법」 제79조 제1항에 따라 지목이 도로인 토지에 무단으로 건축물을 건축한 위반 건축물의 소유자에게 2회 이상 위반 건축물을 철거하도록 시정명령을 한 후 위반 건축물의 소유자가 그 시정명령을 이행하지 아니할 경우 「국유재산법」 제72조에 따른 변상금의 부과·징수 외 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금의 부과가 가능한 것임.

< 붙임 8 >

□ 상담요지

- 대구 북구청장으로부터 1987. 0. 00. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인 및 1987. 0. 00. 같은 법 제49조에 따라 사용검사를 받은 대구 북구 00동 000 소재 0000아파트의 00동 지하층 대피호를 무단으로 용도를 변경하여 근린생활시설(소매점)로 사용할 수 있는지 여부? (대구 북구 00동 00아파트 00동 000호, 김00)

□ 답변요지

- 「공동주택관리법 시행령」 별표 3 제1호 다목에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 행위허가의 기준은 전체 입주자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 조정시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터시설을 각각 전체 면적의 2분의 1의 범위에서 주차장용도로 변경하는 경우(1996년 6월 8일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」 제33조에 따른 사업계획승인 또는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다)로서 그 용도변경의 필요성을 구청장이 인정하는 경우에 한하여 가능하고,
- 행위신고의 기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설·복리시설의 설치기준에 적합한 범위에서 부대시설, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조 제3호에 따른 주민공동시설, 2013년 12월 17일 전에 종전의 「주택법」(법률 제13805호로 개정되기 전의 법률을 말함) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제1항 각 호에 따라 산정한 면적기준에 적합하지 않은 경우로서 주민공동시설을 다른 용도의 주민공동시설로 변경하기 위하여 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우. 다만, 주민공동시설이 같은 영 제55조의2 제3항 각 호에 따른 필수시설인 경우에는 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의와 「건축법 시행령」 제5조의5에 따른 대구광역시 및 대구광역시 북구 건축위원회의 심의를 모두 거친 경우에 시설 간 용도를 변경하는 경우(영리를 목적으로 하지 않은 경우로 한정한다)로서 전체 입주자등의 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우에 가능하나, 주민공동시설인 대피호를 영리를 목적으로 하는 근린생활시설로의 용도변경은 불가한 것이므로, 담당공무원에게 「공동주택관리법」의 위반 여부를 조사한 후 이를 위반하였을 경우 같은 법 제94조에 따라 원상회복의 조치를 명하도록 협조 요청하였음.

< 붙임 9 >

□ 상담요지

○ 대구 북구청장으로부터 2013. 12. 30. 사용검사를 받은 대구 북구 00로 000 소재 00 0000아파트(세대수 : 17개동/1,199세대) 인근의 아파트 공사장에서 발생하는 소음·진동(암반파쇄에 따른 소음·진동) 등으로 0000000000 주민들의 쾌적한 주거환경을 심히 저해하고 있을 경우 주민들이 그 피해를 보상받을 수 있는 대책 및 소음저감 등을 위한 구청의 조치계획? (대구 북구 00로 000, 0000000000 입주자대표회의회장 외 4)

□ 답변요지

○ 정부는 국민들이 복잡한 소송절차를 거치지 않고 전문성을 가진 행정기관에서 환경분쟁에 관한 사항을 신속하게 해결할 수 있도록 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따라 중앙환경분쟁조정위원회(환경부) 및 지방환경분쟁조정위원회(대구광역시)를 설치하여 운영하고 있으므로, 분쟁조정의 신청방법 등에 관한 구체적인 사항은 중앙환경분쟁조정위원회(044-201-7969) 또는 지방환경분쟁조정위원회를 운영하는 대구광역시 환경정책과(053-803-3682)에 이를 직접 문의한 후 분쟁조정을 신청하기 바람.

- 환경분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청하지 아니하고 관할법원에 소음·진동 등을 유발하는 시공사를 상대방으로 손해배상 소의 청구도 가능

* 중앙환경분쟁조정위원회 : 1억원 초과 환경피해로 인한 분쟁의 재정(裁定) 등

* 지방환경분쟁조정위원회 : 1억원 이하의 환경피해로 인한 분쟁의 재정 및 중앙환경분쟁조정위원회의 기능을 제외한 대구시에서 발생한 환경피해 분쟁의 조정

○ 그러나 0000000000 인근에 시행(공사) 중인 대구 동구 00동 00-0 일원의 000지구 주택재개발정비사업(규모 : 지하0층/지상00층 공동주택 00개동, 000세대) 및 같은 동 000-00 일원의 000재정비촉진사업(규모 : 지하0층/지상00층 공동주택 00개동 0,000세대)은 대구 동구청에서 사업시행인가를 얻어 공사 중인 사항으로 우리 구의 소관사항이 아님.

○ 따라서 위 공사장에서 발생하는 소음저감 등의 대책은 우리 구가 아닌 동구청에서 마련하여야 할 사항임.

< 붙임 10 >

□ 상담요지

○ 대구 북구청장으로부터 1993. 0. 0. 사용검사를 받은 대구 북구 000로 0(00동2가 000-0) 소재 00아파트 인근 아파트의 공사장에서 발생하는 소음·진동(지하터파기공사에 따른 소음·진동) 등으로 인해 고성아파트 주민들의 쾌적한 주거환경을 심히 저해하고 있는 경우 00아파트의 주민들이 입은 피해를 보상받을 수 있는 방법 및 피해보상과 관련한 구청의 조치계획? (00아파트 소음 등 피해 비상대책위원회위원장 외 5)

□ 답변요지

○ 정부는 국민들이 복잡한 소송절차를 거치지 않고 전문성을 가진 행정기관에서 환경 분쟁에 관한 사항을 신속하게 해결할 수 있도록 「환경분쟁 조정법」 제4조에 따라 중앙환경분쟁조정위원회(환경부) 및 지방환경분쟁조정위원회(대구광역시)를 설치하여 운영하고 있으므로, 분쟁조정의 신청방법 등에 관한 구체적인 사항은 중앙환경분쟁조정위원회(044-201-7969) 또는 지방환경분쟁조정위원회를 운영하는 대구광역시 환경정책과(053-803-3682)에 이를 직접 문의한 후 분쟁조정을 신청하기 바람.

- 환경분쟁조정위원회에 분쟁조정을 신청하지 아니하고 관할법원에 소음·진동 등을 유발하는 시공사를 상대방으로 손해배상 소의 청구도 가능

* 중앙환경분쟁조정위원회 : 1억원 초과 환경피해로 인한 분쟁의 재정(裁定) 등

* 지방환경분쟁조정위원회 : 1억원 이하의 환경피해로 인한 분쟁의 재정 및 중앙환경분쟁조정위원회의 기능을 제외한 대구시에서 발생한 환경피해 분쟁의 조정

○ 그러나 공사에 착수하지 아니한 00동1가 주거복합(00) 공사장의 경우에는 소음·진동 등이 발생한 사실이 없으므로, 분쟁조정의 신청대상이 아님.

■ 건축개요

사 업 명	위 치	사업주체	시 공 사	사업계획 승 인 일	공사착공일	건축개요
0000	00동1가 000-00 일원	000000	000000	2019. 0. 00.	2019. 00. 0.	지하0층/지상00층 연면적 000,000㎡
00000 대구000	" 000-00 일원	000000	00건설	2019. 0. 00.	2020. 0. 00.	지하0층/지상00층 연면적 000,000㎡
00동1가 0000(00)	" 000-00 일원	(주)00 000개발	00	2020. 0. 0.	미착공	지하0층/지상00층 연면적 000,000㎡

○ 향후 우리 구는 소음·먼지 등으로 인한 주민들의 피해가 최소화될 수 있도록 해당 공사장의 지도감독에 철저를 기하도록 하겠으나, 기 주민들이 입은 소음·먼지 등의 피해를 보상하도록 우리 구에서 시공사에 강제할 수는 없으므로, 시공사에 이해당사자의 직접 협의 방안을 적극 검토하여 줄 것을 협조 요청하겠음.

< 붙임 11 >

□ 상담요지

○ 너비 20m 도로에 접한 자연녹지지역 내 지목이 임야인 대구 북구 00동 산0-0의 토지(면적 : 0,000㎡)에 창고 용도의 건축허가가 가능한지 여부? 【대구 북구 검단동 주민】

□ 답변요지

○ 자연녹지지역 안에서의 산지전용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조 제3항 및 같은 법 시행령 제56조 관련 별표 1의2에 따른 개발행위허가기준 등에 적합하여야 하고, 「대구광역시 도시계획 조례」 제20조에 따른 경사도가 17도 이하, 임상은 「산지관리법」에 따른 ha당 입목축적이 관할 구·군의 ha당 평균입목축적의 50%이하인 토지(판매를 목적으로 재배하는 나무는 입목축적의 산입에서 제외)의 기준 등에 적합하여야 개발행위허가가 가능함.

○ 그러나 개발행위허가기준, 경사도 및 임상 등의 적합 여부를 조사한 근거자료가 없는 상태에서 단순히 지적도에 의하여 산지전용허가가 포함된 개발행위허가의 가능 여부를 판단할 수는 없는 것임.

* 「대구광역시 도시계획 조례」 제20조에 따른 경사도 및 입목축적의 조사·산출 방법은 「산지관리법 시행령」 제20조 제6항 관련 별표 4 및 같은 법 시행규칙 제10조의2 관련 별표 1의3을 준용하여 조사·산출한 결과에 의하여 산지전용허가의 가능 여부를 판단할 수 있는 것임.

○ 아울러 자연녹지지역 안에서 창고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제16호 관련 별표 17 제1호 자목에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당)와 「대구광역시 도시계획 조례」 제46조 제11호에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제18호에 따른 창고시설 중 창고 및 집배송 시설 용도의 건축은 가능함.

* 「건축법 시행령」 별표 1

18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외)

가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함)

나. 하역장

다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

라. 집배송 시설

< 붙임 12 >

□ 상담요지

○ 자연녹지지역 내 지목이 전(田)인 대구 북구 00동 000의 토지(토지면적 : 0,000㎡)에 창고 용도의 건축허가가 가능한지 여부? (대구 북구 검단동 박00)

□ 답변요지

○ 자연녹지지역 안에서 농지를 건축의 목적으로 그 형질을 변경하고자 할 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가(농지전용허가를 포함)를 받아야 건축이 가능함.

★ 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역 (「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조 제1항 제4호 다목)

○ 자연녹지지역 안에서의 농지전용은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제58조 제3항 및 같은 법 시행령 제56조 관련 별표 1의2에 따른 개발행위허가기준 등에 적합하여야 가능한 것임.

○ 그러나 개발행위허가 기준의 적합 여부에 관하여 조사한 근거자료가 없는 상태에서 단순히 지적도에 의하여 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가가 포함된 개발행위허가의 가능 여부를 판단할 수는 없는 것임.

○ 아울러 자연녹지지역 안에서 창고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제16호 관련 별표 17 제1호 자목에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당)와 「대구광역시 도시계획 조례」 제46조 제11호에 따라 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 중 창고 및 집배송 시설 용도의 건축은 가능함.

★ 「건축법 시행령」 별표 1

18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외)

가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함)

나. 하역장

다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

라. 집배송 시설

□ 상담요지

○ 제3종

일반주거지역 내 건축물이 있는 하나의 대지에 바닥면적이 각 30㎡인 지상1층 건축물 수 개 동을 증축하려는 경우 「건축법」 제14조 제1항 제1호에 따른 건축신고 대상인지 또는 같은 법 제11조에 따른 건축허가 대상인지? 【대구 북구 읍내동 김00】

□ 답변요지

○ 「건축법」 제14조 제1항 제1호의 본문은 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축은 구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제119조 제1항 제3호 본문에 따른 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적으로 산정하는 것으로 규정하고 있으나, 건축신고 대상에서 ‘바닥면적의 합계’를 하나의 건축물을 기준으로 산정해야 하는 것인지 또는 건축물이 있는 하나의 대지를 기준으로 산정해야 하는 것인지 여부에 대하여 규정하고 있지 않음.

○ 그러나 「건축법 시행령」 제2조 제2호에 따르면, 증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말하는 것으로 규정하고 있고, 「건축법」 제55조에 따른 건폐율 및 제56조에 따른 용적률은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계)의 비율과 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계)의 비율이라고 규정하고 있으므로, 하나의 대지에 건축물이 둘 이상이 있는 경우 증축하는 바닥면적의 합계를 대지를 기준으로 산정한다고 보아야 할 것임.

○ 만약, 「건축법」 제14조 제1항 제1호에 따른 바닥면적의 합계를 개별 건축물을 기준으로 산정한다고 할 경우 대지를 기준으로 85㎡를 아무리 초과하는 증축이더라도 동일 대지 내에 85㎡미만의 건축물을 수 개 동 증축할 경우에도 건축신고로 건축할 수 있게 되는 문제점이 발생함.

○ 따라서 하나의 대지에 바닥면적이 30㎡인 지상1층 건축물 3동을 증축할 경우 그 증축되는 바닥면적의 합계가 90㎡이므로 「건축법」 제14조 제1항 제1호에 따른 건축신고의 기준인 바닥면적 85㎡를 초과함에 따라 건축신고의 대상이 아닌 건축허가 대상에 해당되는 것임. 【법제처 2020. 5. 4. 법령해석(안건번호 20-0047) 참조】

□ 상담요지

○ 「도로법」 제61조 제1항에 따른 도로점용허가 면적을 초과하여 도로를 점용한 자에게 같은 법 제117조 제2항 제1호에 따른 과태료 부과 외 점용허가의 면적을 초과한 부분에 대하여 같은 법 제72조 제1항에 따라 변상금을 부과·징수할 수 있는지 여부? (대구 북구 00동 박00)

□ 답변요지

○ 「도로법」 제72조 제1항은 “도로관리청은 도로점용허가를 받지 아니하고 도로를 점용하였거나 도로점용허가의 내용을 초과하여 도로를 점용(이하 이 조에서 ‘초과점용 등’이라 한다)한 자에 대하여는 초과점용 등을 한 기간에 대하여 점용료의 100분의 120에 상당하는 금액을 변상금으로 징수할 수 있다.” 라고 규정하고 있고, 같은 법 제117조 제2항은 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. 이 경우 제1호 및 제2호에 대한 과태료는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 도로관리청이 속하는 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다. 1. 제61조 제1항에 따른 도로점용허가 면적을 초과하여 점용한 자 2.~7. (생략)” 라고 규정하고 있으며, 이와 관련하여 정한 「대구광역시 북구 도로점용 허가 및 점용료 등 징수 조례」 제8조 제1항은 “구청장은 정당한 사유 없이 도로를 일시 무단 점용하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자에게 500,000원 이하의 과태료를 부과·징수할 수 있다. 1. 도로점용허가 면적을 초과하여 점용한 경우 2.~3. (생략)” 라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은 “과태료를 부과할 경우 부과기준은 별표 3에 따른다.” 라고 규정하고 있음.

○ 변상금 및 과태료의 목적과 기능을 살펴보면, 변상금은 법률상의 절차 없이 경제적 이득을 취한 것에 대한 부당이득금 환수의 성격을 갖는 것이고, 과태료는 허가내용의 위반 등 행정법상 의무위반 행위에 대하여 금전적 제재를 가하는 행정질서벌로 그 목적과 기능이 서로 달라 변상금 및 과태료를 병행하여 부과한다 하더라도 이를 이중제재로 볼 수는 없을 것임.

○ 만약, 변상금 및 과태료를 병행하여 부과할 수 없을 경우 「도로법」 제117조 제2항 및 「대구광역시 북구 도로점용 허가 및 점용료 등 징수 조례」 제8조 제2항 관련 별표 3에 따라 정한 과태료만을 부과하고, 도로점용허가를 받은 면적보다 넓은 면적을 도로점용허가 없이 점유 또는 사용·수익하는 부분에 대하여 변상금을 부과할 수 없게 되는 불합리한 결과가 발생하는 것임.

○ 따라서 「도로법」 제61조 제1항에 따른 도로점용허가 면적을 초과하여 점유하고 있을 경우 같은 법 제117조 제2항에 따라 그 행위자(점유자)에게 과태료 부과 외 도로점용허가의 내용을 초과하여 도로를 점용한 면적 및 기간에 대하여 같은 법 제72조 제1항에 따른 변상금의 부과·징수가 가능할 것임.

< 붙임 15 >

□ 상담요지

○ 도로가 없는 대구 북구 00동 산00-00 일원의 토지(지목 : 임야)에 건축물의 건축을 위한 개발행위허가를 하고자 할 경우 개발행위허가에 따라 새로이 설치(개설) 되는 너비 6m의 도로(막다른 도로로 길이가 35m 이상)를 대구 북구청에 기부채납을 하도록 조건을 부여하는 것이 타당한지 여부? 【대구 북구 00로 000(00동) 박00】

□ 답변요지

○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제65조 제2항에 따르면, “개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, (이하 생략)” 라고 규정하고 있고, 같은 법 제57조 제4항은 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보 등에 관한 조치할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있도록 규정하고 있음.

○ 한편, 「건축법 시행령」 제3조의3 제2호에 따라 막다른 도로의 길이가 35m 이상인 경우에는 그 도로의 너비를 6m 이상을 확보하도록 규정하고 있으므로, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가 시 새로이 설치(개설)되는 막다른 도로의 길이 35m × 너비 6m의 도로를 대구 북구청에 무상귀속 하도록 조건을 부여할 수 있음.

< 붙임 16 >

□ 상담요지

○ 재건축정비사업이 진행 중인 대구 북구 00동 000 일원에 소재한 00아파트 000호 주택(이하 ‘민원대상 주택’이라 함)을 신청인이 2019. 0. 00. 임의경매를 통하여 낙찰받아 그 소유권을 원시취득(原始取得)하였음에도 위 주택재건축정비사업조합(이하 ‘조합’이라 함)은 현금청산대상자로 지정된 전 소유자의 권리를 신청인이 경매를 통하여 양수(讓受)한 것이므로, 신청인이 현금청산대상자임을 주장하는 조합의 의견이 타당한 것인지 여부?
【대구 00구 00로 0, 0층(00동), 0000 대표】

□ 답변요지

- 대구 북구 00동 000 일원에 추진 중인 재건축정비사업의 추진경과는 다음과 같음.
- 2005. 0. 00. : 추진위원회 승인
 - 2005. 00. 0. : 조합설립인가
 - 2006. 0. 0. : 사업시행계획인가
 - 2014. 0. 00. : 사업시행계획(변경)인가
 - 2014. 00. 00. : 관리처분계획인가
 - 2019. 0. 00. : 조합설립(변경)인가 (조합장 변경 : 000 → 000)
 - 2020. 0. 00. : 사업시행계획(변경)인가 (고시 : 2020. 0. 00.)
 - * 사업시행계획(변경)인가 후 조합원 분양완료(2020. 0. 0. ~ 2020. 0. 00.)
 - 2020. 00. 00. : 관리처분계획 변경 인가를 위한 감정평가 완료
 - * 조합이 현금청산대상자 00명을 상대방으로 현재 매도청구 소송 진행 중
- 민원대상 주택은 조합원 A로부터 2015. 0. 0. 매매에 의하여 B가 소유권을 취득하였고, 그 소유권을 취득한 B는 A와 조합이 체결한 분양계약상의 지위를 승계하였음.
- A로부터 분양계약상의 지위를 승계한 B는 관할법원에 민원대상 주택에 대한 청산금 지급에 관한 소를 청구하여 2018. 0. 0. 법원의 판결에 따라 B는 현금청산대상자로 확정되어 분양대상 조합원의 자격이 상실되었음.
- * 현금청산대상자인 B가 조합의 연락에 계속 응하지 아니함에 따라 조합은 2019. 0. 00. B를 피공탁자로 하여 법원의 판결에 따른 금액을 관할법원이 지정한 은행에 공탁(00,000,000원)

- 법원의 판결 이후 B가 소유한 민원대상 주택은 채권자들이 임의경매를 신청하였고, 신청인 C(이하 ‘신청인’이라 함)가 민원대상 주택을 경매를 통하여 낙찰 받아 2019. 0. 00. 그 소유권을 이전한 것이므로, 신청인은 현금청산대상자인 B의 권리를 승계한 것임.

참 고

○ 사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자(이하 "권리자"라 한다)의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로 사업시행자와 권리자로 된 자가 승계한다. (「도시 및 주거환경정비법」 제129조)

- 참고로 경매는 어떤 권리를 타인으로부터 물려받지 않고 독립적으로 취득하는 원시취득(예 : 신축 건물의 소유권 취득 등)에 해당되는 것이 아니라 경매에 따른 절차를 국가가 대행해 주는 것일 뿐 본질적으로 매매의 일종인 승계취득으로 보는 것이 타당함.
- 한편, 조합은 2020. 0. 00. 총회의 의결을 거쳐 분양신청을 하지 아니한 자를 대상으로 재분양(2020. 0. 0.~0. 00.)을 한 바 있음에도 신청인은 분양신청 기간 내 분양을 신청한 사실이 없으므로, 현금청산대상자에 해당되는 것임.

참 고

○ 사업시행자는 정관 등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조 제1항 제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다. (「도시 및 주거환경정비법」 제72조 제5항)

< 붙임 17 >

□ 상담요지

○ 대구 북구 00로 00(00동 000-0) 소재 0000시장 내 노점에서 신청인이 수년간 분식점을 운영하였음에도 주민의 민원 제출을 이유로 노점에서의 분식점 영업행위를 중단하지 아니할 경우 「식품위생법」에 따라 행정처분 등의 계획에 있다는 담당공무원의 통보(유선)가 적법한 것인지 여부? (0000시장 내 상인)

□ 답변요지

○ 「식품위생법」 제36조 제2항 및 같은 법 시행령 제21조 제8호 가목에 따라 분식점 형태의 영업 등 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 음주행위가 허용되지 아니하는 영업은 식품접객업 중 휴게음식점 영업에 해당됨.

* 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 식사와 함께 부수적으로 음주행위가 허용되는 영업은 같은 법 시행령 제21조 제8호 나목에 따른 일반음식점 영업에 해당

○ 휴게음식점의 영업은 「식품위생법」 제37조 제4항, 같은 법 시행령 제25조 및 같은 법 시행규칙 제42조 제1항에 따라 구청장에게 영업신고를 한 후 같은 조 제8항에 따른 영업신고가 수리(영업신고증 발급)되어야 영업이 가능한 것임.

○ 그러나 위 규정에 따른 영업신고의 절차 없이 휴게음식점(분식점)에 관한 영업행위를 할 경우 행정청은 같은 법 제79조에 따라 영업소 폐쇄조치 등의 행정처분이 가능하므로, 노점에서의 분식점 영업행위를 시정하지 아니할 경우 행정처분할 계획에 있다는 담당공무원의 통보는 적법한 것임.

* 휴게음식점은 「식품위생법 시행규칙」 제36조 관련 별표 14 제8호에 따른 식품접객업의 시설기준에 적합하여야 하나, 노점은 위 시설기준에 위배되어 영업신고의 수리가 불가

□ 상담요지

○ 대구 북구 00동1가 000 일원에 지하4층/지상49층 건축물(아파트)의 신축을 위한 기존 건축물의 철거과정에서 석면이 함유된 노후화된 슬레이트 지붕의 석면가루가 비산되지 않게 작업을 수행하여야 함에도 이를 위반하여 인접한 대구 북구 00동2가 000-0 소재 00아파트의 주민들에게 심한 피해가 있을 경우 어느 기관에 이를 신고하여 시정조치 등을 요구하는 것이 타당한지 여부? (00아파트 소음피해 등 비상대책위원회)

* 대구 북구청과 대구지방고용노동청에 신고한 결과 서로 소관사항이 아님을 주장

□ 답변요지

○ 구청장은 「건축물관리법」 제30조 제2항 및 같은 법 시행령 제21조 제2항에 따라 제출된 건축물 해체 허가신청서 또는 신고서를 검토한 후 건축물 또는 건축물에 사용된 자재에 석면이 함유되었는지를 확인하고, 석면이 함유되어 있는 경우 같은 법 시행령 제21조 제3항에 따라 지체 없이 「산업안전보건법」 제119조 제4항 및 같은 법 시행령 제115조 제33호에 따라 조치를 명하는 지방고용노동청장 또는 지청장에게 해당 사실을 통보하도록 규정하고 있음에 따라 구청장은 대구지방고용노동청장에게 이를 통보하였음.

* 건축물 해체신고서가 2020. 00. 0. 구청장에게 제출되어 00. 00. 대구지방고용노동청장에게 통보

○ 한편, 「산업안전보건법」 제123조 제1항에 따르면, “석면이 포함된 건축물이나 설비를 철거하거나 해체하는 자는 고용노동부령으로 정하는 석면해체·제거의 작업기준을 준수하여야 한다.” 라고 규정하고 있고, 이와 관련한 「산업안전보건기준에 관한 규칙」 제489조 제1항은 “사업주는 석면해체·제거작업을 하기 전에 같은 법 제119조에 따른 일반석면조사 또는 기관석면조사 결과를 확인한 후 다음 각 호의 사항이 포함된 석면해체·제거작업 계획을 수립하고, 이에 따라 작업을 수행하여야 한다. 1. 석면해체·제거작업의 절차와 방법 2. 석면 흩날림 방지 및 폐기방법 3. 근로자 보호조치” 라고 규정하고 있음.

○ 따라서 석면이 함유된 지붕재(슬레이트)의 해체(철거) 과정에서 「산업안전보건기준에 관한 규칙」 제489조 제1항에 따라 수립한 석면해체·제거작업 계획과 달리 석면이 비산되게 철거공사를 시행하였을 경우 인접 주민들의 피해 여부와 관계없이 대구지방고용노동청장은 「산업안전보건법」 제169조 제1호위반으로 해당 사업주를 조치하여야 할 사항으로 대구지방고용노동청에 이를 직접 신고하는 것이 바람직함.

□ 상담요지

○ 건축물의 신축 중인 대지와 인접 대지경계선에 축조(설치)된 기존 담장을 철거한 후 이를 재축조하고자 할 경우 인접 토지소유자의 동의 없이 이를 철거할 수 있는지 여부 및 신축 건축물의 건축주가 인접 토지소유자의 동의 없이 일방적으로 기존 담장을 철거하였을 경우 신축한 건축물에 대한 사용승인이 가능한지 여부? (대구 북구 00로1길 00-0, 정00)

□ 답변요지

○ 대지경계선에 축조된 담장의 경우 일반적으로 인접 토지소유자와 공유(공동소유)로 보는 것이 타당하므로, 신축 건축물의 건축주가 인접 대지경계선에 축조된 기존 담장을 철거한 후 이를 재축조하기 위하여는 기존 담장을 철거하기 전 인접 토지소유자의 동의를 얻는 것이 필요함.

○ 그러나 토지소유자의 일방이 비용을 부담하여 축조한 담장의 경우에는 그 비용을 부담하여 축조한 자의 소유로 보는 것이 타당하고, 그 축조된 담장이 건축물의 일부를 이루고 있을 경우에는 그 건축물의 소유자에게 담장의 소유권이 속하는 것으로 보는 것이 타당하나, 이와 관련한 이해당사자의 협의가 성립되지 아니할 경우에는 관할 법원에 담장 소유권 확인 등에 관한 소를 청구하여 그 결과에 따라 처리(철거)되어야 할 것임.

○ 아울러 신축 건축물의 소유자가 인접 토지소유자의 동의 없이 기존 담장을 일방적으로 철거하였다 하더라도 신축한 건축물의 사용승인에는 영향을 미치지 아니함.

* 건축물의 사용승인은 건축허가에 대한 확인행위로 담장의 철거 또는 재축조 여부와 아무런 관련이 없음

☞ 「건축법」에 규정되지 아니한 민사적인 사항

○ 만약, 담장 철거로 재산상의 손실이 발생하였다면 신축 건축물의 건축주를 상대방으로 손해배상 청구의 소를 제기하여 해결할 사안임.

□ 상담요지

○ 신청인(이하 “갑” 이라 함)이 대구 북구 00동 소재 부동산(아파트)을 매수하기 위하여 「공인중개사법」 제26조에 따른 거래계약서를 작성하지 않고 위 부동산 소유자인 매도인(이하 “을” 이라 함)과 합의한 내용에 따라 가계약금 0,000만원을 을의 계좌로 송금한 바 있으나, 부동산가격의 급격한 상승으로 가계약금을 지급받은 을이 본 계약의 체결을 거부할 경우 거래계약서를 작성하지 않고 가계약을 체결하도록 중개한 개업공인중개사를 「공인중개사법」 제39조에 따라 영업정지의 처분이 가능한지 여부 및 갑이 지급한 가계약금의 배액을 배상받을 수 있는지 여부? (대구 북구 00동, 000)

□ 답변요지

○ 「공인중개사법」 제26조 제1항에 따라 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하도록 규정하고 있으나 중개가 완성되지 아니한 가계약의 경우 거래계약서의 작성 대상이 아니므로, 가계약의 체결을 중개한 개업공인 중개사를 같은 법 제39조에 따른 업무정지 처분을 할 수 없다고 판단됨.

○ 아울러 을이 갑으로부터 지급받은 가계약금의 배액 배상(상환)을 거부할 경우 행정청에서 이를 해결할 수는 없으므로, 관할법원에 을을 상대방(피고)으로 ‘손해배상 청구’ 등에 관한 소를 제기하여 그 결과에 따라 해결할 사안임.

* 갑으로부터 가계약금을 지급받은 을이 스스로 본 계약의 체결을 포기한 후 갑으로부터 지급받은 가계약금에 관한 배액 배상을 거부할 경우 소송 외 다른 해결 방안이 없음.

○ 참고로 우리사회의 일반적 거래 관행에 가계약 내지 가계약금의 지급이라는 형태의 법률행위가 통용되고 있으나, 그 법률상의 의미와 구속력에 관하여 정리된 별도의 법리는 없으나, 대구지법 서부지원에서 2018. 12. 11. 선고된 2018가소21928 보관금 반환에 관한 판결을 참조하여 갑이 을을 상대방으로 한 ‘손해배상 청구’의 소를 제기할 경우 갑의 승소 가능성이 높은 것으로 분석됨

* 갑과 을이 의사 합치한 내용의 여부 등에 따라 소송의 승패 여부가 결정될 것으로 판단되나, 가계약도 계약의 일종이고 본 계약금에 비추어 소액이지만 갑이 지급한 가계약금을 을이 수수(收受)한 만큼의 구속력[拘束力]이 갖겠지만 임시의 계약이다 보니 본 계약보다 약한 구속력을 갖게 될 것이고, 그 내용을 문서로 작성하지 않아 구속력의 범위는 특정할 수는 없을 것임.

○ 일반적으로 가계약의 체결은 본 계약의 중요부분에 대하여 어느 정도 합의가 이루어진

이후에 이루어지는데 대부분의 경우 합의내용에 대한 별도의 서면을 작성하지 아니하고, 빠른 시일 내 본 계약의 체결 여부를 결정하기로 한 후 본 계약 체결 이전에 가계약금을 지급함으로써 본 계약을 체결할 의무를 어느 정도 부담한다는 정도의 인식을 공유하는 정도에 그치는 것임.

○ 위와 같은 가계약을 체결함에 있어 일반적으로 용인되는 가계약금에 관한 인식은 매도인과 매수인의 사이에 다른 특별한 약정이 없는 한 다음과 같은 정도로 정리될 수 있을 것임.

- 부동산 매매계약의 경우 매매에 따른 가계약을 체결하고 매도인이 가계약금을 수수하는 것은 매수인이 다른 사람에 우선하여 본 계약을 체결할 수 있는 우선적 선택권을 부여하고, 매도인은 이를 수인하는 데에 본질적인 의미가 있으므로, 이러한 가계약은 매도인보다 매수인을 위한 것으로 보는 것이 타당함.

- 왜냐하면, 본 계약을 체결할 지 여부를 결정할 기간은 비교적 단기간으로 정해지고, 매수인은 그 기간 내에 본 계약의 체결을 요구할 권리를 갖게 되고, 매도인은 매수인의 본 계약의 체결 요구에 구속되므로, 매도인은 매수인의 매매계약 체결요구를 거부할 수 없기 때문임.

- 즉, 매수인은 일방적 매매계약의 체결 요구권을 갖는 반면, 그 매매계약의 체결을 포기할 경우 가계약금의 반환 역시 포기해야 하는데, 이는 매도인이 매수인에게 일방적 계약체결 요구권을 부여함으로써 부담하는 법률적 지위의 불안정성에 대한 보상의 의미로 해석됨.

- 이는 매도인이 매매계약의 체결을 거부하더라도 매수인은 매매계약 체결권을 일방적으로 행사할 수 있을 것이므로, 결국 매수인의 의사에 따라 매매계약이 체결될 것이고, 이때 지급된 가계약금은 해약금의 성질을 갖는 것이므로, 매도인은 가계약금의 배액을 상환하여야 비로소 매매계약의 구속력에서 벗어날 수 있을 것임.

○ 따라서 갑이 을을 상대방으로 한 ‘손해배상 청구’ 등에 관한 소를 제기할 경우 「민법」 제565조 제1항에 따른 배액 배상을 하도록 판결될 것으로 예상됨.

* 위 내용은 우리사회에 일반적인 상거래에 관한 것으로, 매도인과 매수인의 구체적 의사가 합치된 내용에 따라 판결의 내용이 달라질 것으로 판단

나. 동주민센터 순회상담 실적

□ 찾아가는 동별 순회상담

연번	상담일 (회수, 장소)	상담내용(신청인)	상담결과	담당과 (유 형)	고충처리 위 원
1	2. 26. (제1기, 침산2동)	미	실	시	
2	4. 22. (제2기, 노원동)	미	실	시	
3	6. 17. (제3기, 산격1동)	미	실	시	
4	8. 26. (제4기, 무태조야동)	미	실	시	
5	10. 21. (제5기, 태전2동)	미	실	시	
6	11. 18. (제6기, 동천동)	미	실	시	

* 코로나19의 확산 방지를 위해 2020년도 예정된 제1~6기 동별 순회상담을 미 실시

☞ 2020. 2. 18. : 대구지역 최초 확진자 발생

Ⅲ

기타 활동실적

1.

제도개선 【의견표명 : 2건】

연번	제 목	제도개선 내용	수용 여부	고충처리 위 원
1	「대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙」 개정	- 「대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙」을 2020. 7. 31.까지 전부 개정할 것을 제도개선에 관한 의견표명 (2020. 4. 28.) * 세부내용 불임 1 제도개선 관련 검토의견서 및 의결서 참조 ☞ 일자리정책과장이 2020. 4. 24. 제도개선안에 대하여 일자리정책과-20867호에 따라 수정 수용의 의견을 제출한 바 있으나, 위원회에서 2020. 4. 28. 제도개선에 관한 의견표명 시 수정 수용할 대상이 아님을 통보하여 「대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙」을 전부 개정하기로 결정	수 용	
2	칠곡3지구 지구단위계획 재정비 방안	- 칠곡3지구 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 제1항에 따라 해당토지의 건축제한을 포함하여 현행 관계 법령 등의 규정에 적합하도록 2022. 5. 31.까지 재정비할 것을 제도개선에 관한 의견표명 (2020. 5. 29.) * 세부내용 불임 2 제도개선 관련 검토의견서 및 의결서 참조 ☞ 도시행정과장이 칠곡3지구 지구단위계획의 시행지침에 관한 제도개선의 필요성을 인정 (제도개선의 의견을 수용)하여 2020. 10. 31.까지 칠곡3지구 지구단위계획의 재정비를	수 용	

연번	제 목	제도개선 내용	수용 여부	고충처리 위 원
		완료할 계획 【도시행정과-8941(2020. 6. 17.)호 참조】		

제도개선 관련 검토의견서

과 제 명	「대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙」 개정
제도개선(안) 요 지	☐ 현 황 ○ 별지 1 참조 ☐ 문 제 점 ○ 별지 1 참조 ☐ 개선방안 ○ 별지 1 참조
관련규정	「담배사업법 시행규칙」 제7조의2 제2항 및 같은 법 시행규칙 제7조의 3 제4항 및 제11조 제3항
검토의견	☐ 수용 ☐ 수정 수용 ☐ 불수용
이 유	※ 작성 시 참고사항(내용이 많은 경우 별지 작성) 1. 수용의 경우 그 이유를 간략히 명시 2. 수정 수용의 경우 그 사유를 구체적으로 명시 3. 불수용의 경우 그 사유를 구체적으로 명시하고 근거자료를 제출
담당자	신성장전략국 일자리정책과 에너지관리팀 류진경 (☎ 구내 2084)

제도개선 관련 검토의견서

□ 현 황

- 소매인 지정신청에 관한 공고 등의 사항을 정하지 않은 「대구광역시 북구 담배 소매인 지정기준에 관한 규칙」(이하 ‘북구 규칙’ 이라 함)의 개선이 시급
 - 「담배사업법 시행규칙」(이하 ‘담배 규칙’ 이라 함) 제7조의2 제2항에 따른 소매인 지정신청의 공고에 관한 사항을 정하지 않은 북구 규칙을 운영 중
 - * 담배 규칙 제7조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당될 경우 공고 후 소매인 지정신청을 접수하고, 그 지정기준에 적합한 자를 대상으로 공개추첨하여 소매인을 결정할 사항
 - ☞ 소매인 지정신청의 공고에 관한 사항은 북구 규칙으로 정하도록 규정 (담배 규칙 제7조의2 제2항)
 - 담배 규칙 제7조의3 제3항에 따른 건축물(시설물) 내의 장소에 소매인 영업소 간 거리의 제한 여부 등을 북구 규칙에 정하지 않고 거리 제한을 미적용
 - * 건축물(시설물) 내의 장소에 소매인 영업소 간 거리를 달리 정하거나 제한하지 아니할 수 있도록 규정(담배 규칙 제7조의3 제3항)
 - ☞ 소매인 영업소 간 거리의 제한 여부 등을 북구 규칙에 정한 바 없음에도 건축물(시설물) 내의 장소에 대한 거리 제한을 미적용
 - 담배 규칙 제7조의3 제4항에 따른 소매인 영업소 간 거리의 측정방법에 관한 구체적 기준을 미제시
 - * 북구 규칙에 「도로교통법」 제8조, 제10조 제2항 및 제3항을 감안한 보행자의 통행로에 따라 최단거리로 측정하도록 정하여 거리 측정에 따른 혼선 초래

□ 문제점

- 담배 규칙 제7조의2 제1항의 해당자 중 소매인의 지정 대상에서 탈락한 자로부터 소매인 지정 처분의 효력과 관련한 민원 발생 및 소송의 청구가 예상

- 위법한 규칙에 따라 소매인을 정한 처분의 취소를 요구하는 민원 및 소송 청구의 발생 소지를 내포
- 담배 규칙 제7조의3 제3항에 따른 건축물 또는 시설물 내의 장소에 소매인 지정 신청이 있을 경우 소매인 지정서를 교부하기 곤란
- 기 소매인 지정서가 교부된 건축물(시설물) 내의 장소에 영업소 간 거리 50m에 미달되는 소매인 지정 신청서가 제출될 경우 이를 처리하기 어려운 실정
- 담배 규칙 제7조의3 제3항에 따른 소매인 영업소와 복구 규칙 별표 1 제1호에 따른 소매인 영업소 간의 거리가 50m에 미달될 경우 소매인 지정서의 교부가 불가
- 복구 규칙에 「도로교통법」를 감안한 보행자의 통행로에 따라 영업소 간 최단 거리를 측정하도록 정하여 거리 측정에 따른 민원인과의 다툼 발생이 예상
- 거리의 측정방법에 따라 영업소 간의 거리 50m에 미달될 경우 거리의 측정방법과 관련하여 민원인과 담당공무원 간의 다툼 발생이 예상
- * 횡단보도의 중심을 기준으로 거리를 측정할 것인지 또는 가장자리(바깥선)를 기준으로 측정할 것인지 여부에 대한 기준이 불명확
- 특히 보·차도가 구분되지 아니한 도로의 맞은편에 영업소가 있을 경우 공무원의 재량해석에 의해 영업소 간 거리를 측정
- * 횡단보도를 기준하여 영업소 간 거리를 측정할 것인지 또는 횡단보도를 적용하지 않고 거리로 측정할 것인지의 여부가 불분명
- ☞ 보·차도가 구분되지 아니한 도로의 맞은편에 있는 영업소 간 거리측정에 따른 다툼이 발생하여 민원인이 우리 구를 대상으로 행정심판을 청구(2019. 8.)

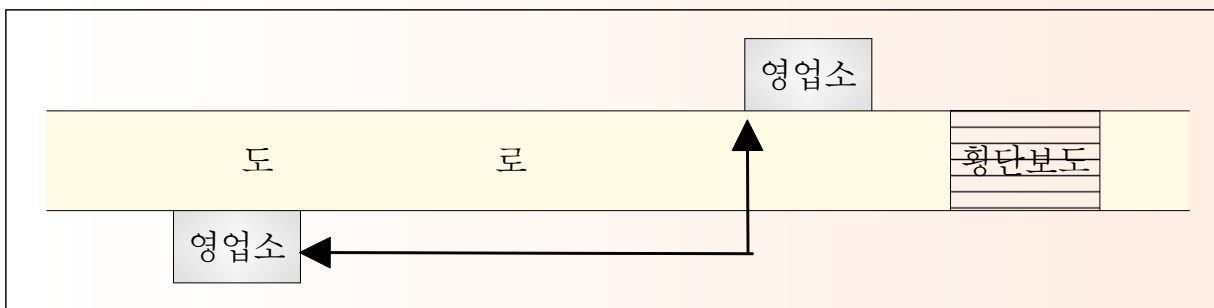
□ 개선방안

- 담배 규칙 제7조의2 제2항에 따른 공고에 관한 사항 등이 포함되도록 복구 규칙을 개정(전부 개정)하여 소매인 영업소의 지정에 따른 처분의 효력을 확보
- 소매인 지정신청에 관한 공고, 건축물(시설물) 내의 장소에 대한 소매인 영업소 간 거리의 제한 여부, 소매인 영업정지 처분의 공고에 관한 사항이 반영되도록 개정

- * 담배 규칙 제7조의2 제2항, 같은 규칙 제7조의3 제4항 및 제11조 제3항에 따른 공고에 관한 사항이 모두 포함되도록 개정하여 복구 규칙의 운영에 따른 제반 문제점을 해결
- 소매인 영업소별 거리의 측정방법을 도면(그림)에 의하여 명시하는 방안으로 복구 규칙을 개정
 - 영업소 간 거리의 측정방법을 도면(그림)에 의하여 명시할 경우 거리 측정에 따른 공무원의 재량해석을 방지하여 민원인과의 다툼 발생의 예방이 가능
- * 보도 및 차도가 구분되지 아니한 도로는 차량통행보다 보행자의 우선통행을 인정하여 횡단보도의 설치 여부에 관계없이 영업소 간 거리의 측정 방안 등을 명시

거리 측정방법(예시)

☐ 보도와 차도가 구분되지 아니한 도로



* 횡단보도의 설치 여부에 관계없이 위 방법에 의하여 거리 측정

< 붙임 2 >

신·구조문 대비표(참고용)

현행	개정안
(생략)	(별지 2 참조)

대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙 전부개정규칙안

제1조(목적) 이 규칙은 「담배사업법 시행규칙」 제7조의2제2항, 제7조의3 제4항 및 제11조제3항에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(소매인 지정신청에 관한 공고 등) ① 「담배사업법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다) 제7조의2제2항 및 제11조제3항에 따른 공고는 다음 각 호의 방법에 의한다.

1. 공고기간은 7일 이상으로 한다.

2. 공고의 방법은 대구광역시 북구의 인터넷 홈페이지에 게재한다.

② 시행규칙 제7조의2제1항제1호에 해당하는 신축된 상가지역 등에 관한 공고 시기는 해당 건축물의 사용승인(「주택법」에 따른 사용검사, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 준공인가를 포함)을 받아 보존등기 또는 소유권 이전 등기가 완료된 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가 입점자(해당 상가에 입점한 소유자 또는 세입자)의 소매인 지정신청에 의하여 공고한다. 다만, 건축물의 사용승인(사용검사, 준공인가)일부터 1년이 경과하였음에도 소매인 지정신청이 없는 경우에는 공고를 하지 아니하고 신청서를 접수한 순서대로 소매인을 지정한다.

1. 상가 내 전체 점포 중 2분의 1이상이 입점하여 영업을 개시 중인 경우
2. 건축물의 사용승인(사용검사, 준공인가)일로부터 60일이 경과한 경우
제3조(담배판매업을 하는 것이 부적당한 장소) 시행규칙 제7조의3제1항
제3호에서 “담배판매업을 하는 것이 부적당한 장소”란 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 장소를 말한다.

1. 약국, 병원, 의원 등 보건의료 관련 영업장
2. 게임장, 문구점, 만화방 등 청소년(「청소년보호법」 제2조제1호에
따른 청소년을 말한다)이 주로 이용하는 장소
3. 「석유 및 석유대체연료 사업법」 제10조제1항에 따른 주유소
4. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조에 따른 액화석유가스
충전소 및 판매소
5. 「축산물 위생관리법」 제21조제1항제7호에 따른 축산물판매업을
영위하는 영업장
6. 숙박시설, 부동산중개소, 이·미용실 등 판매시설이 아닌 장소
7. 야간에 주로 영업하거나 영업시간 중에 자주 폐점하여 소비자의 이용에
불편을 초래할 수 있는 영업장

제4조(소매인 지정기준 등) ① 시행규칙 제7조의3제2항에 따라 소매인
영업소 간의 거리는 50미터 이상으로 일정하게 유지하여야 한다.

② 제1항에 불구하고 시행규칙 제7조의3제3항에 따라 소매인 영업소 간의
거리를 제한하지 아니하고 2개소 이상의 소매인을 지정할 수 있는 건축물
또는 시설물(이하 “건축물등”이라 한다) 내의 장소는 다음 각 호와 같다.
다만, 다음 각 호의 건축물등에서 지정된 소매인은 담배진열장 및 담배

소매점의 표시판을 건축물 등의 외부에 설치하여서는 아니된다.

1. 역·공항·버스터미널·선박여객터미널 등 교통시설
2. 공공기관·공장·군부대·운동경기장 등의 시설
3. 유원지·공원 등으로서 입장 시 입장료의 지불이 필요한 시설
4. 건축물의 층수가 지상6층 이상으로 연면적 2천제곱미터 이상인 건축물
5. 백화점·쇼핑센터 등 「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포
6. 한국표준산업분류표에 따른 종합소매업인 슈퍼마켓·편의점 등으로서 매장면적이 100제곱미터 이상인 하나의 소매점포

③ 제1항에 따른 소매인 영업소와 제2항에 따른 소매인 영업소 상호 간에는 거리를 제한하지 아니한다.

④ 담배 자동판매기는 소매인의 지정을 받은 자만이 설치·운영할 수 있다. 다만, 청소년보호를 위해 「국민건강증진법 시행령」 제15조제1항에 따라 담배자동판매기의 설치가 허용되는 장소에 한하여 설치·운영할 수 있다.

제5조(소매인 영업소 간 거리의 측정방법) 시행규칙 제7조의3제4항에 따라 정한 소매인 영업소 간 거리의 측정방법은 별표와 같다.

제6조(소매인 영업소 매장면적의 측정방법) ① 제4조제2항제4호에 따른 층수 및 연면적은 건축물대장에 기재된 층수 및 연면적을 기준으로 적용한다.

② 제1항에 불구하고 제4조제2항제6호에 따른 매장면적은 건축물대장에 기재된 전용면적 중 실제 상품의 판매에 제공되는 영업장의 면적을 말하며, 매장면적의 측정방법은 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 내벽을 기준으로 측정한다.

2. 건축물의 내벽 안에 있는 냉장고, 계산대(계산을 위한 공간을 포함), 진열장, 현금지급기, 냉·난방기, 식음대 등의 면적은 실제 상품의 판매에 제공되는 영업장의 면적에 포함하되, 계단, 승강기, 휴게실, 화장실, 기계실, 창고 등의 시설은 실제 상품의 판매에 제공되는 영업장의 면적에서 제외한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(소매인 지정 등에 관한 경과조치) 이 규칙 시행 당시 소매인 지정 신청을 받았거나 소매인 지정신청을 한 자에 대하여는 종전의 규정에 따른다.

【별표】

소매인 영업소 간 거리측정 방법

(제5조 관련)

1. 거리의 측정방법

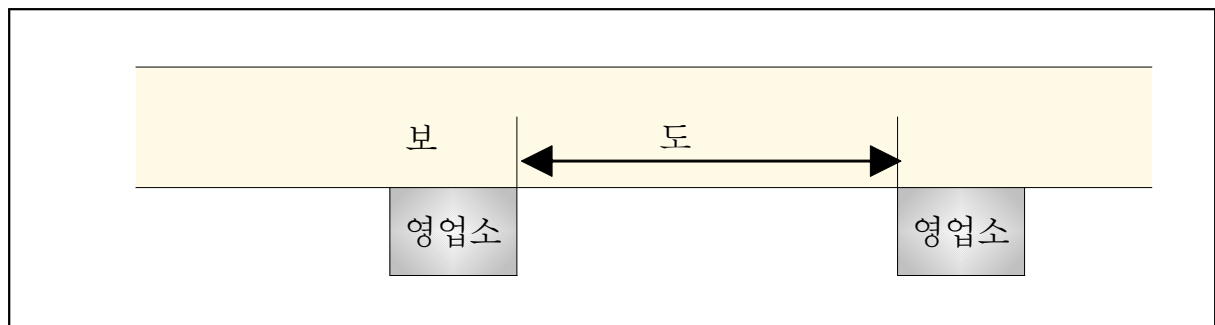
가. 특정 영업소의 외벽과 다른 영업소의 외벽사이를 「도로교통법」 제8조, 제10조제2항 본문 및 제3항의 규정을 적용한 보행자의 통행로를 따라 최단거리로 측정하여야 한다. 이 경우 영업소가 건축물의 지하 또는 지상 2층에 위치한 경우에는 지상1층 출입구(출입구가 여러 개인 경우 다른 영업소와 최단거리로 연결되는 곳을 말한다)의 중앙을 기준으로 측정한다.

나. 보도와 차도가 구분되지 아니한 도로에서는 「도로교통법」 제10조제2항 본문을 적용하지 아니한다.

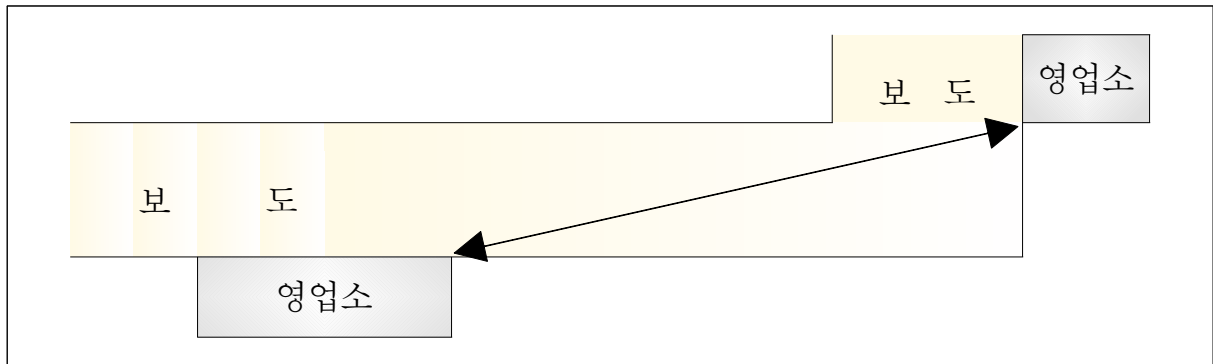
2. 거리 측정방법의 예시

가. 보도와 차도가 구분되는 도로

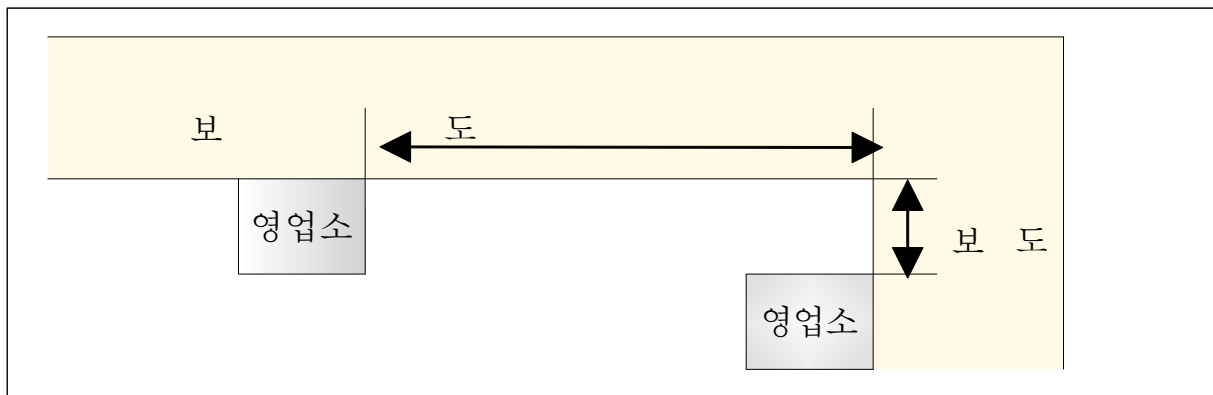
1) 보도의 같은 편에 있는 영업소 간 거리측정



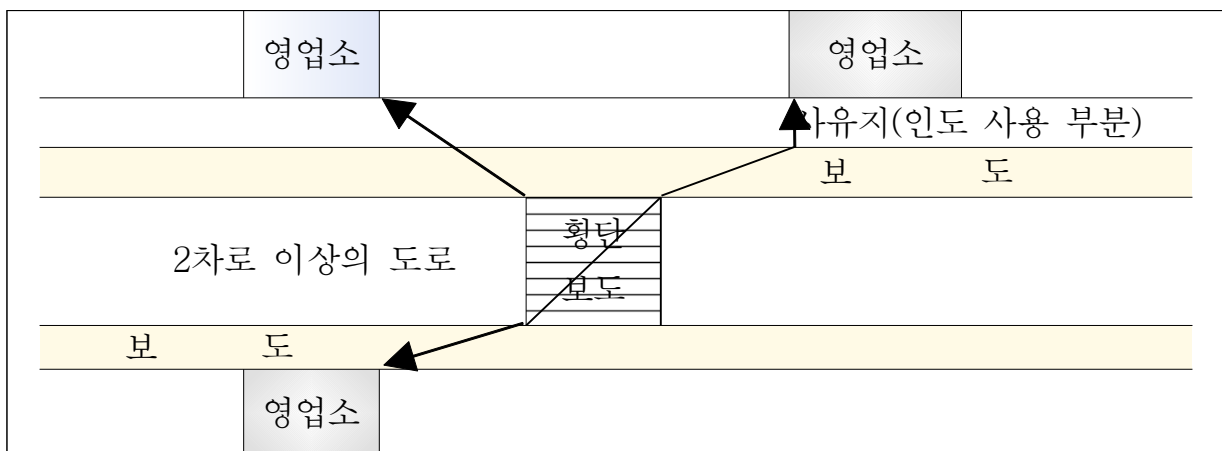
2) 방향을 달리하는 보도의 바깥쪽에 위치한 영업소 간 거리측정



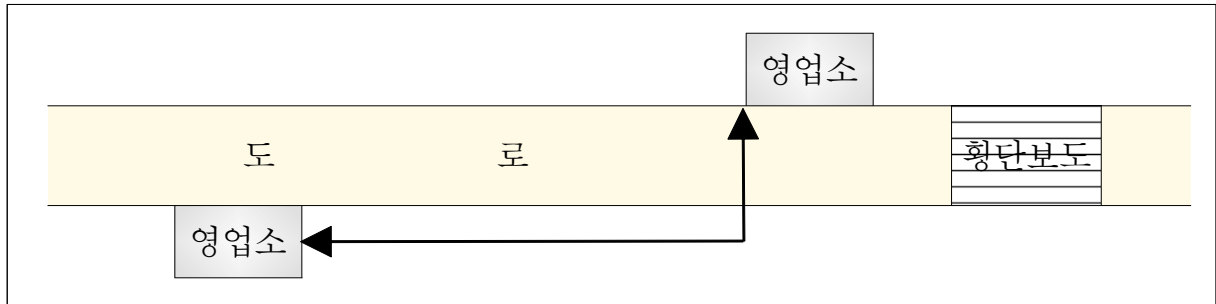
3) 방향을 달리하는 보도의 안쪽에 위치한 영업소 간 거리측정



4) 건축선으로부터 피어서 건축한 2차로 이상의 도로 건너편에 위치한 영업소 간 거리 측정(삼거리 이상의 경우에도 위 방법에 따른 최단거리를 측정)



나. 보도 및 차도가 구분되지 아니한 도로의 건너편에 위치한 영업소 간 거리 측정



* 횡단보도의 설치 여부에 관계없이 위 방법에 의한 최단거리로 측정

3. 다양한 도로의 형태가 존재하므로 상기 이외 도로에서의 영업소 간 거리 측정방법은 구청장이 정하는 바에 따른다.

구민고충처리위원회

의 결

의결번호 2020-제도개선 제1호

의 안 명 「대구광역시 북구 담배소매인 지정기준에 관한 규칙」 개정

해당부서 대구 북구청 일자리정책과

의 결 일 2020. 4. 28.

주 문

대구광역시 북구청장(일자리정책과장)은 「대구광역시 북구 담배
소매인 지정기준에 관한 규칙」(이하 ‘북구 규칙’이라 한다)을
2020. 7. 31.까지 전부 개정할 것을 「대구광역시 북구 구민고충처리
위원회의 구성 및 운영에 관한 조례」 제6조에 따라 제도개선에 관한
의견을 표명한다.

이 유

가. 「담배사업법 시행규칙」 제7조의2 제1항은 “시장·군수·구청장은 제7조 제9항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 공고를 한 후 소매인 지정신청을 접수하고, 그 지정 기준에 적합한 자를 대상으로 공개추첨하여 소매인을 결정한다.

1. 신축된 상가지역 등 일정지역안에서 소매인의 지정을 받고자 하는 자가 다수로 예상되는 경우 2. 법 제17조의 규정에 의하여 소매인의 지정을 취소한 경우 3. 제14조 제3항의 규정에 의하여 폐업신고서를 접수한 경우” 라고 규정하고 있고, 같은 조 제2항은

“제1항에 따른 공고에 관하여는 시장·군수·구청장이 규칙으로 정하되, 지정신청의 기간은 7일 이상으로 한다.” 라고 규정하고

있으며, 같은 법 시행규칙 제7조의3 제2항은 “법 제16조 제2항 제3호에서 ‘영업소 간의 거리 등 기획재정부령으로 정하는 지정 기준’ 이란 다음 각 호의 요건을 말한다. 1. 소매인 영업소 간

거리를 50미터 이상으로 하여 일정하게 유지할 것 2. (생략)” 라고

규정하고 있고, 같은 조 제3항은 “제2항 제1호에도 불구하고 건축물 또는 시설물 내의 장소에는 건축물 등의 구조·상주인원

· 이용인원 등을 고려하여 소매인 영업소 간 거리를 달리 정하거나

제한하지 아니할 수 있다. 이 경우 소매인은 담배진열장 및 담배

소매점 표시판을 건물 또는 시설물의 외부에 설치하여서는 아니 된다.” 라고 규정하고 있으며, 같은 조 제4항은 “제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 영업장 및 장소의 범위, 영업소 사이의 거리 및 해당 거리의 측정방법 등 구체적인 기준은 지방자치단체의 인구, 면적 및 지역적 특성 등을 고려하여 시장·군수 및 구청장이 규칙으로 정한다.” 라고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제11조 제3항은 “시장·군수·구청장은 법 제17조의 규정에 의하여 소매인의 지정을 취소하거나 그 영업의 정지를 명한 때에는 시장·군수·구청장이 정하는 규칙에 따라 이를 공고하여야 한다.” 라고 규정하고 있다.

나. 이에 따라 일자리정책과장은 「담배사업법 시행규칙」 제7조의2 제1항에 따른 소매인 지정신청의 공고에 관한 사항을 같은 조 제2항에 따라 북구 규칙에 정하여 운영하여야 함에도 2009. 10. 30. 대구광역시 북구 규칙 제666호에 따라 제정하여 같은 날부터 시행 중인 북구 규칙에 이를 정한 바 없고, 아울러 「담배사업법 시행규칙」 제11조 제3항에 따라 「담배사업법」 제17조에 따른 소매인의 지정을 취소하거나 그 영업의 정지를 명한 때에는 북구 규칙에 따라 이를 공고하여야 함에도 그 공고에 관한 사항을 북구 규칙에 정한 바 없다.

다. 한편, 일자리정책과장은 「담배사업법 시행규칙」 제7조의3 제3항에 따라 건축물 또는 시설물(이하 ‘대상 건축물’이라 한다) 내의 장소에 구조·상주인원·이용인원 등을 고려하여 같은 조 제2항 제1호에 불구하고 소매인 영업소 간 거리(50m 이상)를 달리 정하거나 거리 제한을 하지 아니할 수 있는 대상 건축물을 복구 규칙 제2조 관련 별표 1 제1호 가목의 2)⁵⁾에서 정한 바 있으나, 종전 「담배사업법 시행규칙」 제7조의3 제2항에 규정된 대상 건축물 내의 장소에 소매인 영업소 간 거리 제한 등에 관하여 정할 수 있는 사항은 2017. 3. 7. 기획재정부령 제595호에 따라 위 규칙의 개정 시 위 제2항의 규정이 같은 조 제3항으로 변경됨에 따라 그 변경된 조문과 일치되게 복구 규칙을 개정하는 것이 필요하다.

라. 그 외 일자리정책과장은 「담배사업법 시행규칙」 제7조의3 제4항에 따른 소매인 영업소 간 거리의 측정방법을 “특정 영업소(점포)의 외벽과 다른 영업소의 외벽사이를 「도로교통법」 제8조 및 제10조 제2항 및 제3항의 규정을 감안하여 보행자의 통행로를 따라 최단 거리로 측정하여야 한다. (이하 생략)” 라고 복구 규칙 별표 1 제1호 나목에서 정한 바 있으나, 소매인 영업소 간의 거리 측정 시

5) 「담배사업법 시행규칙」 제7조의3 제2항에 따른 소매인 영업소와는 거리제한을 두지 아니한다. 【복구 규칙 제2조 관련 별표 1 제1호 가목 2)】

횡단보도의 중심을 기준으로 거리를 측정할 것인지 또는 가장자리(바깥선)를 기준으로 측정할 것인지 여부와 보·차도가 구분되지 아니한 도로의 맞은편에 횡단보도와 상당거리 떨어진 소매인 영업소가 있을 경우 그 횡단보도를 기준으로 소매인 영업소 간 거리를 측정할 것인지 또는 횡단보도를 적용하지 아니한 영업소 간의 직선거리로 측정할 것인지의 여부가 불분명하여 거리의 측정 방법에 따라 영업소 간의 거리가 50m를 초과할 경우 민원인과의 다툼 발생이 예상된다.

마. 위와 같은 사실을 종합할 경우 일자리정책과장은 복구 규칙에 「담배사업법 시행규칙」 제7조의2 제2항에 따라 소매인 지정신청의 공고에 관한 사항, 같은 규칙 제7조의3 제4항에 따라 대상 건축물 내의 장소에 소매인 영업소 간 거리의 제한 여부를 포함한 소매인 영업소 간 거리의 측정방법 등에 관한 사항, 같은 규칙 제11조 제3항에 따른 소매인의 지정 취소 또는 영업정지를 명한 때 이에 관하여 공고하는 사항을 복구 규칙에 포함되도록 조속히 복구 규칙을 개정하는 것이 바람직하다고 판단되므로, 이에 주문과 같이 의결한다.

2020년 4월 28일

제도개선 관련 검토의견서

과 제 명	칠곡3지구 지구단위계획 재정비 방안
제도개선(안) 요 지	☐ 현 황 ○ 별지 1 참조 ☐ 문 제 점 ○ 별지 1 참조 ☐ 개선방안 ○ 별지 1 참조
관련규정	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 제1항
검토의견	☐ 수용 ☐ 수정 수용 ☐ 불수용
이 유	※ 작성 시 참고사항(내용이 많은 경우 별지 작성) 1. 수용의 경우 그 이유를 간략히 명시 2. 수정 수용의 경우 그 사유를 구체적으로 명시 3. 불수용의 경우 그 사유를 구체적으로 명시하고 근거자료를 제출
담당자	도시국 도시행정과 도시계획팀 김혜정 (☎ 구내 2834)

제도개선 관련 검토의견서

□ 현 황

- 지구단위계획의 결정·고시일로부터 약 25년이 경과하여 관계법령에 저촉되는 등의 제반 문제점을 내포한 칠곡3지구의 지구단위계획에 대한 재정비가 시급
 - 국토계획법⁶⁾ 제34조 제1항에 따라 5년마다 도시관리계획의 타당성 여부를 검토한 후 재정비하여야 함에도 결정·고시일 이후 현재까지 이를 미정비
 - * 칠곡3지구 택지개발사업 실시계획의 승인·고시일(1995. 11. 8.)을 국토계획법 제30조에 따른 도시관리계획의 결정·고시일로 인정(「택지개발촉진법」 제11조 제1항)
 - ☞ 「대구시 도시계획 조례」 별표 3 제1호 나목 (2)의 (나) 단서에 따라 칠곡3지구 지구단위계획의 재정비는 구청장에게 그 권한이 위임된 사항
- 중심상업지역 안에서 주거지역으로부터 50m 이내 대지에 일반(생활)숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하고 있음에도 위 용도에 대한 건축제한 여부가 불분명
 - 주거지역으로부터 약 40m 떨어진 중심상업지역 B블록 6-1~6-4필지, C블록 4-3, 4-6, 4-8~4-11필지 등 (중심상업용지 구분 C~E⁷⁾ 참조)
 - * 국토계획법 시행령 제71조 제1항 제7호 관련 별표 8 참조
 - ☞ 1999. 12. 당시 「건축법 시행령」 제65조 제1항 제4호 관련 별표 5 제1호 바목에 따라 중심상업지역 안에서 숙박시설의 건축 가능
- 지구단위계획의 시행지침(상세계획의 시행지침)에서 관련법령을 적용토록 인용한 내용이 관련법령의 제·개정에 따라 현행 규정에 저촉
 - 부설주차장의 설치대수 산정기준 등이 「대구광역시 주차장 설치 및 관리 조례」 제15조 제1항 관련 별표 2와 상이 등

6) 국토계획법 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 말함.

7) 국토계획법 시행령 별표 8 제1호 다목 (1)의 “지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나”와 관련하여 법제처는 건축물이 건축되어 있다는 사실만으로 주거지역과 숙박시설의 차단된 것으로 인정하기 어렵다는 법령해석을 한 바 있음.(법제처 2010. 10. 23. 안건번호 10-0460 법령해석 참조)

현행 법령 저촉

- 부설주차장 : 위락시설의 경우 시설면적 70㎡당 1대, 지구단위계획은 100㎡당 1대의 주차장 설치를 규정(「대구시 주차장 설치 및 관리 조례」 별표 2 참조)
- 공개공지 : 「건축법 시행령」에서 정한 종교시설 및 운수시설 누락, 확보 대상의 기준을 조례는 해당용도로 쓰는 바닥면적의 합계로 지구단위계획은 연면적으로 규정(영 제27조의2 및 「대구시 건축 조례」 제32조 참조)
- 장애인 화장실의 설치기준이 「장애인·노인·임산부의 편의증진에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 장애인 편의시설 설치 대상시설의 기준에 저촉
- 기 타

□ 문제점

- 중심상업지역 B블록 6-1~6-4필지 등에 대한 일반(생활)숙박시설 또는 위락시설의 건축허가신청 시 건축허가 여부와 관련한 건축주와의 다툼 발생이 예상
- 건축법령 및 건축 조례에서 정한 허용용도 외의 용도를 불허하는 지구단위계획 시행지침의 효력이 상실되어 불허용도를 제한할 수 있는 법적근거가 미비
 - * 건축법령에 규정된 용도지역 내 건축제한 등의 사항이 2003. 1. 1. 폐지된 구「도시계획법」(2000. 7. 1. 시행)으로 이관되었음에도 시행지침의 정비하지 않아 효력이 상실
 - ☞ 폐지된 도시계획법의 부칙에 용도지역 내 건축제한 등은 위 규정에 의한 도시계획조례가 제정될 때까지 건축 조례를 적용하는 것으로 규정
- 건축허가신청서의 반려 처분 시 해당 건축주로부터 반려 처분의 취소를 요구하는 고충민원 또는 소의 청구가 예상
- 칠곡3지구 내 상당수의 건축물이 노후화되어 기존 건축물을 철거한 후 신축할 시기가 도래함에 따라 지구단위계획의 적용에 따른 집단민원 발생 소지를 내포
- 지구단위계획에서 적용토록 한 각종 기준과 현행 규정이 상이하여 부설주차장의 설치기준을 포함한 제 규정의 적용에 심한 혼선을 초래

□ 개선방안

- 국토계획법 및 관련법령에 부합되게 2022. 5. 31. 이전 칠곡3지구 지구단위계획의 재정비 절차가 완료될 수 있도록 필요한 조치를 이행
 - 지구단위계획의 전면적 재정비의 필요성 여부를 종합적으로 검토한 후 그 검토 결과에 따라 정비 방안을 결정하되, 관련규정에 적합하게 재정비 실시
 - * 전면적 재정비를 실시하지 아니할 경우에도 지구단위계획의 운용(시행)에 따른 제반 문제점이 발생하지 아니하는 범위 안에서 재정비 실시
 - ☞ 지구단위계획의 재정비에 따른 소요예산(용역 관련)을 가급적 금년도 하반기 추경 또는 내년도 본예산에 반영될 수 있도록 조치
- 택지개발사업을 완료한 칠곡1, 2, 4지구의 지구단위계획을 순차적으로 정비하되, 칠곡3지구를 대상으로 우선 재정비를 실시

구민고충처리위원회

의 결

의결번호 2020-제도개선 제2호

의 안 명 칠곡3지구 지구단위계획 재정비 방안

해당부서 대구 북구청 도시국 도시행정과

의 결 일 2020. 5. 29.

주 문

대구 북구청장(도시행정과장)은 칠곡3지구 지구단위계획을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조 제1항에 따라 관계법령 등의 규정에 적합하게 2022. 5. 31. 이전 재정비 완료할 것을 「대구광역시 북구 구민고충처리위원회의 구성 및 운영에 관한 조례」 제6조에 따라 제도개선에 관한 의견을 표명한다.

이 유

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’ 이라 한다) 제2조 제4호는 “ ‘도시·군관리계획’ 이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다. 가.~라. (생략) 마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 바. (생략)” 으로 규정하고 있고, 같은 조 제5호는 “지구단위계획“이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.” 라고 규정하고 있으며, 같은 법 제34조 제1항은 “특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.” 라고 규정하고 있다.

나. 이와 관련하여 「대구광역시 도시계획 조례」 제102조 제1항은

“법 제139조 제2항에 따라 시장의 권한에 속하는 사무 중 별표 3의 사무를 구청장·군수에게 위임한다” 라고 규정하고 있고, 같은 조례 제102조 제1항 관련 별표 3 제1호 가목 (3) 및 나목 (2) (나)의 단서에 따라 칠곡3지구 지구단위계획의 변경 입안 및 지구단위계획의 변경 결정 등에 관한 사항은 구청장에게 그 권한이 위임되어 있으므로, 칠곡3지구의 지구단위계획은 도시행정과에서 정비할 사항이다.

다. 그러나 도시행정과장은 칠곡3지구 지구단위계획의 결정·고시일로 부터 약 25년이 경과한 현재까지 칠곡3지구의 지구단위계획을 정비하지 않아 지구단위계획의 시행지침(상세계획의 시행지침)에서 관련법령을 적용하도록 인용한 내용이 현행 법령 등의 규정에 저촉(부설주차장 설치 기준 등) 되어 사실상 이를 적용하기 어렵다.

라. 한편, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조 제1항 제7호 관련 별표 8 및 「대구광역시 도시계획 조례」 제37조 제1항에 따라 중심상업지역 안에서 주거지역으로부터 50m 이내의 대지에는 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한하고 있음에도 칠곡3지구 지구단위계획의 시행지침은 지역 또는 지구 안에서 건축제한에 관한 사항이 2000. 7. 1.부터 구(舊) 「건축법」에서

구 「도시계획법」(2003. 1. 1. 폐지)으로 이관되어 그 적용의 효력이 상실된 건축법령 및 「대구 북구 건축 조례」에 따른 허용용도 이외의 용도를 중심상업지역 안에서 건축을 제한(불허용도)하는 것으로 규정(중심상업용지 건축용도표 참조)하여 주거지역으로부터 50m 이내의 대지에 일반숙박시설 및 위락시설의 건축을 제한할 수 있는 법적 근거의 불분명에 따른 해당 토지소유자들의 민원 발생이 예상되고 있다.

마. 따라서 도시행정과장은 칠곡3지구 지구단위계획의 운용에 따른 제반 문제점의 해결을 위해 칠곡3지구 지구단위계획을 현행 관계 법령 등의 규정에 적합하도록 이를 시급히 재정비하는 것이 필요하다고 판단되므로, 이에 주문과 같이 의결한다.

2020년 5월 29일

2.

업무 관련 자문(유형 ☞ 업무참고 : 3건)

연번	자문의뢰일 (통 보 일)	자문 내용	자문 결과	담당과	고충처리 위 원
1	7. 27. (7. 29.)	- 무허가건축물에 관한 소유권 분쟁 시 소유권 입증 방안 등 자문 의뢰 * 붙임 1 자문의견서 '2' 의 내용 참조	- 붙임 1 자문의견서 '5' 의 내용 참조	건설과	
2	11. 20.	- 도로점용료 전액 면제 대상 해당 여부 자문 * 붙임 2 자문의뢰 요지 참조	- 붙임 2 자문의견 참조	건설과	
3	11. 26.	- 허가면적 초과 도로 점용 과태료 외 변상금 부과 가능 여부 * 붙임 3 자문의뢰 요지 참조	- 붙임 3 자문의견 참조	건설과	

< 붙임 1 >

자문의견서			
제 목	무허가건축물의 소유권 분쟁 시 소유권 입증 방안 등 자문 의뢰		
의뢰부서	도시국 건설과	의뢰일 (통보일)	2020. 7. 27. (2020. 7. 29.)

1. 쟁점사항

요 약

- 국토교통부 소유의 지목이 도로인 토지에 「도로법」 제61조에 따라 1983. 4. 1.부터 2019. 12. 31.까지 주택대지용으로 도로점용허가를 한 건축물의 소유권(소유자)과 관련한 임대인과 임차인(이하 ‘이해당사자’ 라 함)의 다툼이 있을 경우 그 건축물의 소유자를 입증할 수 있는 방안이 있는지 여부 및 건축물의 소유자가 입증되지 아니하였을 경우 이를 이유로 도로점용허가를 취소할 수 있는지 여부?

2. 자문 의뢰 사항

가. 2008년경 신축한 무허가건축물 (구조 : 경량판넬조)의 소유권(소유자)과 관련한 이해당사자의 다툼이 있을 경우 위 무허가건축물을 신축하기 전 철거된 기존 건축물(구조 : 목조/와즙)에 대하여 이해당사자간 명도소송을 청구하여 승소한 자(임대인)를 위 무허가건축물의 소유자로 인정할 수 있는지 여부?

나. 위 ‘가’ 와 같이 무허가건축물의 소유권과 관련한 이해당사자의 다툼이 있을 경우 그 건축물의 소유자를 입증할 수 있는 별도의 방안이 있는지 여부 및 위 무허가건축물을 임차인이 신축하였음을 주장할 경우 그 공사비에 상당하는 임차료를 감액할 수 있는 관련 규정이 있는지 여부?

다. 위 ‘가’와 같이 건축물의 소유권과 관련한 다툼이 있을 경우 그 소유권이 입증되지 아니하였다는 이유로 도로점용허가를 취소할 수 있는지 여부?

3. 사실관계 : (생략)

4. 관계법령 등

- 「도로법」 제61조 제1항 및 제2항, 같은 법 제63조 제1항, 같은 법 시행령 제54조 · 제55조 및 제69조 제2항, 같은 법 시행규칙 제28조 및 제33조 제1항, 「대구광역시 북구 도로점용 허가 및 점용료 등 징수 조례」 제3조 관련 별표 1 제11호, 「국유재산법」 제18조 제1항 및 제30조

- 대법원 2011. 5. 26. 선고 2010두28106 판결

5. 자문 의견

가. 자문 의뢰한 위 2의 ‘가 및 나’의 사항에 대하여

- 1) 2008년경 신축한 무허가건축물의 소유권에 관련한 이해당사자의 다툼이 있을 경우 그 소유자를 입증할 수 있는 근거자료가 없는 상태에서 이해당사자 중 1인을 우리 구에서 그 건축물의 소유자로 인정할 수는 없는 것이므로, 이는 이해당사자간 ‘무허가건축물 소유권(소유자) 확인’의 소를 청구하여 그 결과에 따라 처리되어야 할 사항임.

* 무허가건축물의 소유자를 입증할 수 있는 근거자료가 있을 경우에도 소유권에 관한 다툼이 있을 경우 위 내용과 동일(행정청이 건축물 소유자를 판정할 권한은 없음)

- 2) 따라서 2008년경 위 무허가건축물을 신축하기 전 철거된 기존 건축물(구조 : 목조)에 대한 명도소송을 청구하여 임대인이 승소하였다 하더라도 그 명도소송에서 위 무허가건축물의 소유자로 인정받은 사실은 없을 경우 기존 건축물의 명도소송에서 승소한 자를 무허가건축물의 소유자로 인정할 수는 없을 것임.

- 3) 아울러 위 무허가건축물을 임차인이 신축하였을 경우에도 그 공사비에 상당하는 임차료를 감액할 수 있는 관련 규정은 없으므로, 이는 이해당사자의 계약 또는 협의(계약의 내용에 없을 경우)에 의하여 처리할 사항이고, 계약서에 임차료의 감액에 관한 사항이 없거나 그에 따른 협의가 성립되지 아니할 경우에는 위 ‘1)’ 과 같이 이해당사자간 민사적인 차원에서 해결할 사안임.

나. 자문 의뢰한 위 2의 ‘다’ 의 사항에 대하여

- 1) 도로점용허가의 취소는 도로점용허가를 받은 자가 「도로법」 제63조 제1항 제1호 내지 제4호의 어느 하나에 해당하는 행위 등을 할 경우 그 도로점용허가를 취소할 수 있으나, 임대인이 적법 절차에 따라 도로점용허가를 받은 후 그 점용허가를 받은 기간 중에 있을 경우 무허가건축물의 소유권이 입증되지 아니하였다는 이유로 그 허가를 취소할 수는 없음.

* 위 ‘5의 가’ 에 따른 소송 결과 임대인이 무허가건축물의 소유자가 판결될 경우 도로점용허가를 받은 자를 귀 과에서 직권으로 정정하고, 같은 법 제66조 제2항에 따라 징수한 도로점용료를 임대인에게 반환할 경우 문제점이 해결될 것으로 판단

- 2) 그러나 건축물(주택)은 「도로법」 제61조 제2항 및 같은 법 시행령 제55조 제1호 내지 제12호에 따라 도로점용허가를 받아 도로를 점용할 수 있는 시설 등에 해당하지 아니하므로, 도로상에 주택의 건축은 불가함에도 귀 과에서 1983. 4. 1. 도로를 침범하여 건축된 기존 건축물(주택)을 위해 도로점용허가의 목적을 ‘주택 대지용’ 으로 정하여 임대인에게 도로점용허가를 한 것은 잘못된 처분임.

- 3) 이는 「건축법」이 제정(1962. 1. 20.) 되기 이전 1959. 11. 2. 도로상에 건축된 기존 건축물(구조 : 목조/와즙)이 건축물대장에 기재되어 있는 제반 사정을 고려하여 도로점용허가를 한 것으로 추정되나, 위 기존 건축물을 철거하고 2008년경 무허가건축물을 신축한 이후에도 귀 과에서 계속 도로점용허가를 연장한 것은 잘못된 처분으로 이에 대한 시정이 필요할 것으로 판단됨.

- 4) 따라서 도로점용허가를 받은 기간의 연장을 위해 임대인이 「도로법」 제61조

제1항 후단 및 같은 법 시행규칙 제26조 제2항에 따른 ‘도로점용허가 기간연장 신청서’를 제출할 경우 「국유재산법」 제18조 제1항에 위반됨을 이유로 반려 처분하고, 신축한 무허가건축물은 「국유재산법」에 따른 변상금 및 「건축법」에 따른 이행강제금 부과를 위해 필요한 절차를 이행하는 것이 바람직함.

★ 반려 처분 시 임대인으로부터 행정소송의 청구가 예상되나, 반복민원 예방 및 공무원의 보호를 위해 소송에 의하여 다툼을 하는 것이 필요(행정소송은 우리 구의 승소가 예상)

☞ 「도로법 시행령」 제69조 제2항에 따라 정한 「대구 북구 도로점용 허가와 점용료 등 징수 조례」 제3조 관련 별표 1 제11호에 따른 주택은 주택 등의 건축을 위해 일시적으로 설치하는 공사장 등에 대한 점용료의 산정 기준임에도 귀 과에서 착오 적용【건축물(주택)의 건축을 위한 도로점용허가는 불가하다는 내용을 2020. 7. 28. 국토교통부(도로관리과)에 확인】

5) 이와 관련한 대법원의 판시(변상금 부과처분 취소)에 따르면, “도로는 도로의 형태를 갖추고 「도로법」에 따른 노선 지정 또는 인정 공고(현행 「도로법」 제19조에 따른 도로 노선의 지정·고시 방법 등) 및 도로구역의 결정·고시를 한 때 또는 「도시계획법」(현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)이나 「도시재개발법」(현행 「도시 및 주거환경정비법」)에서 정한 절차를 거쳐야 비로소 「도로법」 적용을 받는 도로가 되는 것이고, 도로로 실제 사용되었다는 사정만으로는 「도로법」 적용을 받는 도로라고 할 수 없다.” 라고 판시한 바 있으므로(대법원 2011. 5. 26. 선고 2010두28106 판결 참조), 귀 과에서 도로점용 허가 또는 도로점용허가를 받은 기간을 연장하고자 하는 도로가 대법원 판시에 따른 「도로법」의 적용을 받는 도로가 아님에도 「도로법」에 따른 도로점용 허가를 하였다면 이는 위법·부당한 처분에 해당될 것이므로, 위 ‘4’와 같이 「국유재산법」을 적용하여 반려 처분함이 타당할 것임.

6) 한편, 「도로법」의 적용 대상이 아닌 지목이 도로인 토지(소유자 : 국토교통부)는 「국유재산법」 제30조에 따른 사용허가를 받아야 할 대상에 해당될 것이고, 「국유재산법」 제18조 제1항은 국가 외의 자는 국유재산에 건물 등의 구조물과 그 밖의 영구시설물을 축조하지 못하도록 규정하고 있음에 따라 무허가건축물의 건축을 위한 사용허가는 불가함.

6. 결 론(종합의견)

- 위 ‘5의 가 및 나’ 와 같음.

2020. 7. 29.

< 붙임 2 >

□ 자문의뢰 요지

○ 국비 등(국비 : 50%, 시·구비 : 각 20%, 주민 자부담 : 10%)의 지원 사업으로 시행하는 액화석유가스(LPG) 배관망 구축사업을 대구 북구청으로부터 위탁받은 업체(한국LPG배관망사업단)가 배관망의 구축사업에 따른 도로점용이 필요할 경우 그 배관망의 구축사업을 「도로법」 제68조 제1호에 따른 “공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리사업을 위한 경우”로 보아 같은 법 시행령 제73조 제3항 제1호 가목을 적용하여 도로점용료의 전액 면제가 가능한지 여부?

□ 자문의견

○ 「도로법」 제68조에 따르면, “도로관리청은 도로점용허가의 목적이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 점용료를 감면할 수 있다. 1. 공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리사업을 위한 경우 2.~9. (생략)”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제73조 제1항은 “법 제68조 제1호에 따른 공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리사업은 국가, 지방자치단체 및 공공목적을 수행하기 위하여 설립된 법인으로서 국토교통부령으로 정하는 법인이 시행하는 비영리사업으로 한다.”라고 규정하고 있으며, 같은 조 제3항 제1호 가목은 “법 제68조 제1호, 제7호 및 제9호에 해당하는 경우: 전액 면제 나.~다. (생략)”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 제35조는 “영 제73조 제1항에서 “국토교통부령으로 정하는 법인”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다. 1.~6. (생략) 7. 「민법」 또는 그 밖의 법률에 따라 설립된 법인으로서 국가 또는 지방자치단체로부터 비영리사업을 위탁받아 시행하는 법인”이라고 규정하고 있음.

○ 국토교통부의 도로점용료의 감면 기준에 의하면, 같은 법 시행규칙 제35조 제7호에서 정한 “「민법」 또는 그 밖의 법률에 따라 설립된 법인으로서 국가 또는 지방자치단체로부터 비영리사업을 위탁받아 시행하는 법인”이란 ① 공용 또는 공익의 목적을 수행하기 위하여 설립된 법인, ② 민법 기타 법률에 의하여 설립된 법인, ③ 국가 또는 지방자치단체로부터 법률관계 또는 사무처리를 위탁 받은 법인, ④ 위탁받은 업무가 비영리사업인 경우의 조건을 모두 충족하여야 감면 대상에 해당하는 것이고, 공용 또는 공익의 목적을 수행하기 위하여 설립된 법인이 수행하는 사업이라 하더라도 비영리목적에 벗어난 도로점용의 경우에는 감면 대상이 아닌 것으로 해석하고 있음.

○ 이와 관련하여 대구 북구로부터 액화석유가스(LPG) 배관망 구축사업을 위탁받은 한국 LPG배관망사업단은 산업통상자원부장관으로부터 2020. 5. 13. 「액화석유가스 배관망공급사업 등에 관한 운영요령」 제8조 제2항에 따라 지원기관으로 지정된 업체로 위 ①~③의 조건에 충족되고 있는 사실을 건설과에서 인정하고 있으므로, LPG 배관망의 구축사업이

위 ④에 따른 비영리사업에 해당되는지 여부가 도로점용료의 감면 여부를 결정하는 기준이 될 것임.

○ 한편, 대법원은 어느 사업이 비영리공익사업인지 여부는 그 사업이 수익성이 있는 것인지의 여부, 그 사업의 규모, 횟수, 태양 등에 비추어 수익을 목적으로 하면서 사업 활동으로 볼 수 있을 정도의 계속성과 반복성을 가지고 있는 것인지의 여부 등을 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 할 것으로 판시한 바 있음. (대법원 1999. 7. 9. 선고 97누20724 판결 참조)

○ 위 대법원의 판시를 참조할 경우 한국LPG배관망사업단이 대구 북구로부터 LPG배관망 구축사업의 수탁에 따른 수수료 수익이 일부 발생하였다 하더라도 이를 영리사업으로 인정할 수는 없을 것임.

○ 즉, 도시가스가 공급되지 않는 낙후된 조야동 일원에 지역에 대구 북구가 주관하여 국비 50%, 시비 및 구비 각 20%(수용가 부담 10%)를 투입하여 시행하는 LPG배관망 구축사업은 비영리사업으로 보는 것이 타당함.

○ 따라서 조야동 일원의 지역에 시행하는 LPG배관망 구축사업은 「도로법」 제68조 제1호에 따른 “공용 또는 공익을 목적으로 하는 비영리사업을 위한 경우”에 해당되므로, 같은 법 시행령 제73조 제3항 제1호 가목에 따라 점용료를 전액 면제하여야 할 것으로 판단됨.

* 약 10억원에 해당하는 도로점용료를 면제하지 아니할 경우 LPG 배관망 구축사업의 시행은 어렵다고 판단

< 붙임 3 >

□ 자문의뢰 요지

○ 「도로법」 제61조 제1항에 따른 도로점용허가 면적을 초과하여 도로를 점용한 자에게 같은 법 제117조 제2항 제1호에 따른 과태료 부과 외 점용허가의 면적을 초과한 부분에 대하여 같은 법 제72조 제1항에 따라 변상금을 부과·징수할 수 있는지 여부?

□ 자문의견

○ 「도로법」 제61조 제1항에 따른 도로점용허가 면적을 초과하여 점유하고 있을 경우 같은 법 제117조 제2항에 따라 그 행위자(점유자)에게 과태료 부과 외 도로점용허가의 내용을 초과하여 도로를 점용한 면적 및 기간에 대하여 같은 법 제72조 제1항에 따른 변상금의 부과·징수가 가능함.

* 세부내용 : 생략 【법제처 2010. 10. 28. 법령해석(안건번호 10-0313) 사례 참조】

☞ 그 외 72~73쪽의 붙임 14 상담내용 참조

3.

구민고충처리위원회 활성화를 위한 홍보

소식지 게재

| 행정소식 |

BUK-GU NEWS LETTER

북구 구민고충처리위원회 운영 안내

운영기간 | 연중(근무일)

운영내용 | 위법 부당한 행정처분 접수·처리, 불합리한 행정제도 개선 권고, 공공사업에 대한 감시 평가 등

신청자 | 북구청으로부터 위법 부당한 처분을 받은 민원인

신청방법 | 방문(2층 사무실), 우편, FAX, 북구청 홈페이지 등

신청서류 | 북구청 홈페이지 ▶ 종합민원 ▶ 신고센터 ▶

구민고충처리위원회

문의 | 감사실 ☎665-2144, FAX 665-2139

생활공공 무료 대여사업 운영

대여대상 | 북구 거주 지역주민 및 관내 직장인

대여기간 | 3일 이내

대여절차 | 신청(신분증 자참) ▶ 확인서 작성 ▶ 반납(공구상태 확인)

대여장소 및 물품

대여물품	해머드릴 외 14종	전동드릴 외 40여 종
------	------------	--------------

불법유동광고물 수거보상제 시행

추진기간 | 2020. 2 ~ 12월(연중)

대상지역 | 북구 관내 전역

[현수막]

대상 | 북구 거주 만 19세 이상 주민

수거대상 | 관내 불법 현수막

보상기준 | 일반형, 족자형 현수막

종 류		보상기준
현수막	일반형	1개당 1,000원
	족자형	1개당 500원

※ 현수막 수거보상 희망자는 수거 전 반드시 동 행정복지센터에서 안전교육 이수 및 감시원증 수령

[벽보 / 전단]

대상 | 북구 거주 만 60세 이상 주민 및 기초생활수급자

수거대상 | 관내 불법 벽보 및 전단

보상기준