

정 부 합 동 감 사 결 과

징 계 · 시정 요구

제 목 가설건축물 존치기간 연장 부적정

기 관 명 광주광역시 광산구

징 계 대 상 자 광주광역시 광산구 ○○과 지방○○○○ ○○○
(전 ○○○○과)

징 계 의 종 류 경징계

훈 계 대 상 자 광주광역시 광산구 ○○과 지방○○○○○ ○○○
(전 ○○○○과)

내 용

지방○○○○ ○○○은 2016. 7. 9.부터 2017. 7. 2.까지, 지방○○○○○ ○○○은 2016. 10. 19.부터 감사일 현재까지 광주광역시 광산구 ○○과(전 ○○○○과)에서 건축허가 및 가설건축물 업무 실무책임자 및 실무담당자로 근무하였다.

광산구 ○○과(전 ○○○○과)에서는 광산구 ○○동 ○○○-○○○번지 상 불법 농지전용(유료 낚시터 조성) 행위 묵인에 대하여 2013년 광주광역시 정부 합동감사에서 처분요구를 받고 2014. 3. 5. 위반건축물로 차진철거 지시를 하였으며, 2014. 6. 19. 당해 건축물의 용도를 근린생활시설(낚시터)로 규정하고 위반 건축물에 대한 이행강제금 부과 예고를 하였다.

또한 2014. 7. 22. 광산구 ○○동 ○○○-○○○번지 건축주인 ○○○으로부터 가설건축물 축조신고(○○○)¹⁾ 민원을 접수하여 2014. 7. 23. ①토지사용승낙서의 제출, ②배치도·평면도 등 작성, ③이행강제금 납부 등의 사유로 민원서류 보완통지를 하였고, 2014. 9. 3. 건축주가 상기 보완사항을 완료함에 따라 2014. 9. 3. 당해 민원을 처리하였다.

위 관서에서 2014. 9. 3. 작성된 검토보고서(제목 : 가설건축물 축조신고에 따른 검토 보고[○○동 ○**])에 따르면 “상기 가설건축물은 임시 가설건축물로 건축법 제20조 규정에 적합”하다고 명시하고 있다.

건축주 ○○○은 민원접수 당시 낚시터로 사용되던 간판 및 낚시 관련 시설(좌대, 의자 등)을 철거 후 가설건축물 축조신고를 하였으며, 위 관서에서는 현장확인 시 실내낚시터가 아닌 양어장으로 사용하고 있었으므로 「건축법」 및 기타 관계법령에 위배됨이 없어 가설건축물 축조신고를 수리하였다.

「건축법」 제11조 및 제14조의 규정에 따르면 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 시장·군수·구청장에게 허가나 신고를 받도록 규정되어 있고, 같은 법 제79조에 따르면 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 “건축주등”이라 한다.)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있도록 되어 있다.

1) (○○○) 불법건축물에 해당하는 건축물에 대하여 불법인 부분의 사용을 승인해줌으로써, 벌금부과 등 국민의 재산권을 보호하는 의미에서의 건축행정행위를 말함

또한 같은 법 제20조의 규정에 따르면 재해복구, 홍행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치기준 및 절차에 따라 시장·군수·구청장에게 신고 후 착공하도록 되어 있고, 같은 법 시행령 제15조에 따르면 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실의 경우 가설건축물의 용도로 인정되어 설치할 수 있도록 되어 있으며,

같은 법 시행령 제3조의5 및 [별표2]에 따르면 실내낙시터는 연면적 500㎡를 기준으로 하여 그 미만은 제2종근린생활시설, 그 이상은 운동시설로 되어 있다.

따라서 위 관서에서는 위 건 건축물이 농·어업용 온실 및 간이작업장, 가축양육실 등의 용도가 아닌 실내낙시터로 사용할 경우 「건축법」 제11조 및 제14조 규정에 따라 허가 또는 신고를 득하도록 하여야 하며, 이를 위반할 경우 같은 법 제79조에 따른 시정명령 및 제80조 규정에 따른 이행강제금 부과 등 필요한 조치를 명하여야 한다.

그러나 위 관서에서는 위 건 건축주가 2014. 9. 3. 가설건축물 축조신고 수리 후 계속하여 실내낙시터로 사용²⁾하고 있음에도 당해 건축물에 대하여 원상복구 등 시정명령의 조치를 하지 않았다.

또한 2017. 6. 23. 위 건 건축주가 “가설건축물 존치기간 연장신고”를 접수

2) ① 2017. 9. 21. 현장 확인 결과 실내낙시터로 사용하고 있고, ② 2014년 이후 모바일 제작업체를 통해 지속적으로 블로그(<http://blog.○○○○○.com/○○○○○○○○○○○○○○○○/○○○○○○○○○○○○○○○○>)를 통해 홍보하고 있는 점, ③ ○○리 낙시터 전용 홈페이지(<https://○○○○○○○○○○○○○○○○.○○○○○.○○○/>)가 현재 운영되고 있는 점, ④ 포털사이트 전용 카페(<http://cafe.○○○○○.com/○○○○○.○○○○○○○○/○○>, 개설일 2014.3.21.)가 현재 운영되고 있는 점 등을 볼 때 가설건축물 축조신고 후 지속적으로 낙시터로 사용한 사항을 확인할 수 있음

한 이후 2017. 6. 29. “검토보고서(○○과-○○○○○호)”에서 당해 건축물의 용도를 실내낙시터가 아닌 “어업용고정식온실”로 적용, 허위 보고하여 적법한 건축물이 아님에도 가설건축물 존치기간을 연장하는 등 관련 업무를 소홀히 하였다.

그 결과 위 관서에서는 위 건축물에 대한 원상복구 등의 시정명령과, 시정이 이루어질 때까지 이행강제금을 부과·징수해야 할 불법건축물을 부당하게 적법건축물로 인정하여 다른 건축주와의 형평을 잃게 되는 등 불합리한 결과를 가져왔다.

조치할 사항 광주광역시 광산구청장은

[징계] 위 관련자 중 실무책임자 지방○○○○ ○○○을 「지방공무원법」 제72조의 규정에 따라 징계처분하시기 바랍니다.

[훈계] 위 관련자 중 실무담당자 지방○○○○○ ○○○를 훈계처분 하시기 바랍니다.

[시정] 해당 가설건축물에 대하여 시정명령 등 필요한 조치를 취하시기 바랍니다.