

**전라남도 행정심판위원회
재 결**

① 사 건	전남행심 제2022-086호 건축법 위반 이행강제금 부과처분 취소청구		
청 구 인	② 이 름		
	③ 주 소		
대 리 인	④ 이 름		
	⑤ 주 소		
⑥ 피청구인		⑦ 참 가 인	
⑧ 주 문	청구인이 기존에 납부한 이행강제금을 반환하여 달라는 청구는 각하하고, 나머지 부분에 대한 청구는 이를 기각한다.		
⑨ 청구취지	피청구인은 청구인이 기존에 납부한 이행강제금을 청구인에게 반환하고, 2021. 12. 29. 청구인에게 한 이행강제금(○원) 부과처분을 취소한다.		
⑩ 이 유	별지에 적은 내용과 같음		
⑪ 근거법조	「행정심판법」 제46조		

위 사건에 관하여 주문과 같이 재결합니다.

2022. 7. 29.

전라남도 행정심판위원회



이 유

【제2022-086호, 건축법 위반 이행강제금 부과처분 취소 청구】

1. 사건개요

청구인은 ○○시 ○○면 ○○리 ○-1, ○-4 및 ○-5에 위치한 건축물을 소유 및 점유하고 이곳에서 ‘○○’이라는 상호로 숙박업을 하는 사람이다.¹⁾

피청구인은 2018. 5. 29.부터 청구인의 「건축법」 위반사항에 대한 시정 요구를 하였음에도 이를 시정하지 않자 「건축법」 제80조에 따라 2회(2019. 10. 11., 2020. 5. 28.)에 걸쳐 이행강제금(총 ○원²⁾)을 부과하였고, 청구인은 이를 2020. 8. 13., 2020. 8. 14.에 각각 납부하였다.

피청구인은 「건축법」 제80조 제5항 및 「○○시 건축 조례」 제35조 제3항에 따라 「건축법」 위반사항 시정 재요구(2021. 9. 1.), 시정 촉구(2021. 11. 10.), 이행강제금 부과(총 ○원) 예고 통지(2021. 12. 13.)를 하였고, 청구인이 의견제출(2021. 12. 27.)을 통해 요청한 사항을 수용해서 일부 시정된 사항을 확인한 후(2021. 12. 27.) 시정된 부분을 제외하여 재산정한 이행강제금(○원)을 부과(2021. 12. 28., 이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)하였다.

이에 청구인은 2022. 3. 18. 위 이행강제금을 취소하여 달라는 취지의 행정심판을 청구하였다.

2. 청구취지

피청구인은 청구인이 기존에 납부한 이행강제금³⁾을 청구인에게 반환하고, 2021. 12. 29. 청구인에게 한 이행강제금(○원) 부과처분을 취소한다.⁴⁾

1) 청구인은 ○-1, ○-5의 건축주이자, ○-4 건물을 관리하는 자이다.

2) 2019. 10. 11.자 ○원(○-1, ○-4), 2020. 5. 28.자 ○원(○-5)

3) 2019. 10. 11., 2020. 5. 28.에 걸쳐 부과·납부한 이행강제금(총 ○원)을 말한다.

4) 청구서 청구취지에는 “2021. 12. 29. 청구인에게 한 이행강제금 ○원의 부과처분을 취소한다”라고 기재되어 있으나, 청구인은 청구이유에서 기존에 부과한 이행강제금을 반환하여 달라고 주장하기에 이와 같이 해석하기로 한다.

3. 당사자 주장요지

가. 청구인

1) ○○시 ○○면 ○○리 ○-1 지상 건물(이하 ‘건물A’이라 한다)에 대한 이행강제금 부과내역에 관하여

건물A는 1995. 5. 6. 청구의 김○○이 연면적 ○㎡의 건축허가⁵⁾를 받은 후 위 허가받은 면적 외에 욕실과 화장실을 추가로 신축하였다. 청구인은 건물A를 2013. 8. 8. 증여받아 현재 소유하고 있다.

청구의 김○○는 추가로 건축한 부분이 허가받은 면적을 초과한 것이라는 사실을 알고 있기에 이를 피청구인에게 위반 건축물로 신고하였고, 청구인은 피청구인이 부과한 이행강제금을 전부 납부하였다.⁶⁾

2021. 피청구인이 위반 건축물에 대한 시정 불이행을 이유로 이행강제금(총 ○원) 부과 예고를 하자,⁷⁾

청구인은 건물A의 증축된 부분은 1996.경 신축 당시부터 허가받은 면적을 초과하여 신축한 것이기에 당시에는 신고 대상이 아니었음을 이유로 건물A 증축 부분에 대한 이행강제금을 부과하는 것은 부당함을 주장하였다.

이에 피청구인은 2021. 이행강제금 부과 시에는 위 건물A에 대한 이행강제금 부과는 부당하다는 사실을 알고 이를 제외하였다.⁸⁾

그러나 피청구인은 이행강제금 부과 대상도 아닌 건물에 대하여 기존에 부과하여 징수한 이행강제금을 반환하지 않고 있다.

2) ○○시 ○○면 ○○리 ○-4 지상 건물(이하 ‘건물B’라 한다)에 대한

이행강제금 부과 내역에 관하여

청구의 김○○은 청구인이 ○○시 ○○면 ○○리 ○-4 지상에 조립식 패널조 주택 ○㎡와 창고 ○㎡를 무허가로 건축하였음을 이유로 피청구인에게 위반 건축물로 신고하였고, 청구인은 피청구인이 부과한 이행강제금을 전부 납부하였다.⁹⁾

위 건물B는 위 건물A를 청구의 김○○이 신축하기 이전부터 전 소유자인 최○○이 신축한 후 사용하다 사망하였고, 위 최○○이 사망하자 그 상속인들이 토지와 함께 공동 상속받았으나 건물B는 무허가로서 미등기이므로 상속등기를 못하고 토지만 상속등기를 마쳤다.

따라서, 청구인에게 건물B에 대한 이행강제금을 부과한 것은 부당하므로, 피청구인은 건물B에 대하여 청구인이 납부한 이행강제금을 전부 반환하여야 할 것이다.

3) ○○시 ○○면 ○○리 ○-5 지상건물(이하 ‘건물C’라 한다)에 대한 이행강제금 부과내역에 관하여

가) 증축 및 증축신고 누락의 경위

건물C 중 증축 부분은 연접 토지인 ○○시 ○○면 ○○리 ○-7의 소유자이던 청구의 김○○의 구두 승낙을 얻은 후 약 ○㎡를 위 ○○리 ○-7번지에 걸쳐 철근콘크리트조로 주택 ○㎡를 증축한 것이다.

그런데 증축 신고를 하기 위해서는 증축 부분이 약 ○㎡ 침범된 ○○리 ○-7번지 임야 ○㎡의 소유자인 청구의 김○○의 서면에 의한 토지사용승낙이 필요하였다.

그런데 청구의 김○○은 위 ○-7 토지를 「부동산소유권이전등기등에 관한 특별조치법」에 의하여 소유권이전등기를 마쳤으나, 위 토지 최초 소유자이던 망 김○○의 상속인들 일부가 위 청구의 김○○을 상대로 소유권이전등기말소소송을 제기하였고, 약 2년 전 청구의 김○○이 패소 판결을 받음에 따라

5) 주택(시멘트벽돌조 ○㎡, 경량철골조/판넬 ○㎡), 조적조 화장실 ○㎡

6) 피청구인이 제출한 자료에 의하면 2019. 10. 11. 청구인에게 부과한 ○-1번지, ○-4번지에 대한 금액은 총 ○원이다.

7) 「건축법」 제80조 제5항(허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.) 및 「○○시 건축 조례」 제35조(법 제80조 제5항 본문에 따라 이행강제금의 부과 횟수를 1년에 1회로 한다)에 의한.

8) 이 사건 처분(2021. 12. 28.)은 ○-4번지와 ○-5번지에 관한 부분으로 ○-1번지에 대한 부분은 제외됨.

9) 피청구인이 제출한 자료에 의하면 2019. 10. 11. 청구인에게 부과한 ○-1, ○-4번지에 대한 금액은 총 ○원이다.

소유권이 말소되고 등기부가 폐쇄되었다.

증축 신고를 하기 위해서는 ○○리 ○-7 토지의 대장상 명의자인 망 김 ○○의 상속인들 모두의 동의를 받아야 하는데, 위와 같은 사정으로 인해 상속인들 명의로 소유권보존등기를 하지 못해 부득이 대한민국을 상대로 소유권을 확인하기 위한 소송¹⁰⁾을 진행 중이다.

나) 이행강제금액에 관하여

「건축법」 제80조는, 건축물이 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반 면적을 곱한 금액 이하 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액을 이행강제금으로 부과하도록 규정하고 있고, 같은법 시행령 제115조의2 제2항은 위반 면적의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액을 부과하도록 규정하고 있다.

이에 따라 산정하면, 위반 면적인 철근콘크리트조 주택의 시가표준액은 ㎡당 ○원이므로 ○○리 ○-5 소재 주택 ○㎡에 대한 적정 이행강제금은 ○원(○원x10/100x○㎡)이 된다.

- 시가 표준액 계산 -
개별공시지가 : ○원/㎡
지역번호: ○, 용도지수: 100(주택), 구조번호: 4, 건축연도(보존등기): 2013년
면적: ○㎡, 시가표준액: ○원/㎡

다) 소결

그럼에도 불구하고 피청구인은 이행강제금을 「건축법」 제80조에서 규정하는 이행강제금액의 5배가 넘는 ○원을 부과한바, 이는 심히 부당하다.

4) 결론

피청구인의 이 사건 이행강제금 부과처분 중 건물B에 대한 이행강제금부

과처분은 소유자가 아닌 청구인에게 부과한 것이므로 심히 부당하여 전부 취소되어야 하고, 건물C 중 증축 부분 철근콘크리트조 주택 ○㎡에 대한 이행강제금부과처분은 취소 또는 적정금액으로 감액되어야 할 것이다.

【보충서면】

5) 건물A에 대하여 약 5년 전 피청구인이 정기점검을 한 적이 있는데 그 당시 청구인에게 위반 사항이 없다는 내용으로 발송한 공문을 소명자료로 제출한다¹¹⁾. 따라서, 피청구인은 청구인으로부터 부당하게 수령한 이행강제금을 반환해야 한다.

6) 청구인은 이행강제금을 1회만 납부하면 되는 줄 알고 피청구인과의 다툼을 피하기 위해 이행강제금을 납부했던 것이다.

7) 건물B는 청구의 김○○(청구인의 시어머니)이 요양원에 입원해 있어 사실상 건물을 관리하기 힘들기 때문에, 며느리인 청구인이 관리를 해주고 있을 뿐이다.

8) 청구인의 청구취지는, ① 건물A에 대한 이행강제금 부과처분을 취소하고 이미 납부한 이행강제금 반환, ② 건물B에 대한 이행강제금은 소유자가 아닌 청구인에게 부과한 것이 심히 부당하므로 전부 취소, ③ 건물C에 대한 이행강제금은 부과금액이 너무 과하여 부당하므로 취소 또는 적정금액으로 감액, ④ 현재 부속 토지에 대한 소유권을 확보하여 합법화하기 위해 노력중이므로 시정명령 이행 기간 연장을 요구하는 것이다.

나. 피청구인

1) ○○면 ○○리 ○-1 및 ○-4번지 토지 소유자가 아니므로 해당 번지상 건축물에 부과한 이행강제금은 취소되어야 한다는 주장에 관하여

「건축법」 제79조 제1항은 위반 건축물 등에 대하여 필요한 조치를 명할 수 있는 자를 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자

10) 토지 최초 소유자이던 망 김○○이 청구인 남편의 증조부임을 확인하기 위한 소송

11) 보충서면의 증거자료에 의하면, 공문 본문은 없고 내용에 “건물A는 건축당시(1997년) 건축법에 의한 건축신고 또는 허가 대상이 아니므로 건축법 위반사항이 없음” 이라고 기재되어 있음

(이하 '건축주 등'이라 한다)로 명시하고 있다. 또한, 「건축법」 제80조 제1항은 “허가권자는 제79조 제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주 등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행 기간을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각호의 이행강제금을 부과한다.” 라고 명시되어 있다.

청구인은 ○○면 ○○리 ○-1번지 토지 소유자이며, 현재 ○○면 ○○리 ○-1번지와 ○-4번지에 걸쳐 건축물에서 숙박업을 하고 있는 실질적 점유자로 「건축법」 제79조 제1항에 명시된 “건축주 등”에 해당한다. 따라서 피청구인이 청구인에게 부과한 이행강제금은 적법한 것이다.

2) ○○면 ○○리 ○-5번지 상 「건축법」 위반사항에 따른 이행강제금 부과에 대하여 「건축법 시행령」 제115조의2 제2항에 따른 위반면적의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액으로 부과해야한다는 주장에 관하여

「건축법」 제80조 제1항 제2호에는 “건축물이 제1호 외의 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액”이라고 명시되어 있고, 같은법 시행령 제115조의2 제2항은 “법 제80조 제1항 제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표15와 같다”라고 명시되어 있다.

같은법 시행령 제115조의2 제2항에 해당하기 위해서는, 「건축법」 제80조 제1항 제1호 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액이라 명시되어 있는 건축물 외의 건축물에 해당하여야 하나, 위 ○○면 ○○리 ○-5번지상 건축물은 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에 해당하여 「건축법」 제80조 제1항 제2호의 대상에 해당하지 않는다.

따라서, 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 의하여 ○○면 ○○리 ○-5번지 상

건축물과 관련한 건축법 위반사항의 이행강제금(○원)을 부과하여야 한다.

3) 결론

따라서 피청구인이 청구인에게 부과한 이행강제금은 적법한 것으로 청구인의 신청을 기각하여 주기 바란다.

【보충서면】

4) 청구인에게 2021. 12. 28.에 부과한 「건축법」 위반에 따른 이행강제금은 ○○리 ○-4, ○-5번지 상 건축물에 관한 것으로서, 청구인이 주장하는 ○-1번지에 대한 이행강제금과는 무관하다. 이 사건 행정심판(2022-86)은 피청구인이 청구인에게 2021. 12. 28.에 부과한 「건축법」 위반에 따른 이행강제금 부과처분에 대한 취소청구이므로, 2019. 10. 10.에 부과된 이행강제금을 반환해야 한다는 주장은 타당하지 않다.

5) 또한, 위성사진상 건물B는 2013.과 2015. 사이 건축된 것으로 추정되고, 건물C는 2015. 2. 17. 사용승인 이후 증축되어진 것으로 보여, 1997.부터 존재한 건축물이라는 청구인의 주장은 타당하지 않다.

6) 건물C의 경우는 “미리” 건축 신고를 하지 않고 증축되었기에, 「건축법」 제79조 제1항에 명시된 필요한 조치를 명하고, 「건축법」 제80조 제1항 제1호에 따라 이행강제금을 부과한 것이다. 또한, 소송으로 인한 사유로 이행강제금 부과를 유예할 수 있도록 한 규정은 없고, 청구인이 제출한 의견제출서에 대한 회신에 이를 명시하였기에 청구인의 주장은 타당하지 않다.

4. 관계 법령

- 1) 「건축법」 제14조, 제79조, 제80조 및 같은법 시행령 제115조의 2, 제115조의 3
- 2) 「○○시 건축 조례」 제35조, 제35조의 2, 제35조의 3

5. 판 단

가. 인정사실

청구인과 피청구인이 제출한 행정심판청구서, 답변서, 각종 증거자료 등 각 사본의 기재내용을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 청구인은 ○○시 ○○면 ○○리 ○-1, ○-4 및 ○-5에 위치한 건축물을 소유 및 점유하고 이곳에서 '○○'이라는 상호로 숙박업을 하는 사람이다.

2) 피청구인은 2018. 5. 29.부터 「건축법」 위반 사항에 대한 시정요구를 하였으나 위반 사항이 시정되지 않자 「건축법」 제80조에 따라 2회(2019. 10. 11., 2020. 5. 28.)에 걸쳐 이행강제금(총 ○원)을 부과하였고, 청구인은 이를 2020. 8. 13., 2020. 8. 14.에 각각 납부하였다.

건물 위치	건축관계자	위반내용				이행강제금 부과 금액	
		용도	구조	위반사항	위반면적 (㎡)		
○○면 ○○리	○-1 ○-4 ○-5	김○○	주택	시멘트벽돌조	무허가증축	6.84	○원
			주택	조립식패널		4.95	
			주택	조립식패널		37.8	
			창고	조립식패널		22.7	
			주택	철근콘크리트		52.08	

3) 피청구인은 2021. 9. 1., 2021. 11. 10. 청구인에게 「건축법」 위반 사항을 시정할 것을 재요구 및 촉구하였으나 시정되지 않자 2021. 12. 13. 이행강제금(○원) 부과 예고를 하였다.

건물 위치	건축관계자	위반내용				이행강제금 부과예고 금액	
		용도	구조	위반사항	위반면적(㎡)		
○○면 ○○리	○-1 ○-4 ○-5	김○○	창고	조립식패널	무허가 증축	22.7	○원
			주택	조립식패널		37.8	
			육실	시멘트벽돌		6.84	
			화장실	조립식패널		4.95	
			주택	철근콘크리트		52.08	

4) 청구인은 2021. 12. 27. ○-1번지 화장실 증축은 1990년대 건축한 건물로 당시 신고대상이 아니었으며, ○-5번지 증축 부분에 대해서는 허가를 득하려 했으나 증축 진행하는 과정에서 소송으로 인하여 시간이 지연되었음을 의견을

제출하였다.

5) 피청구인은 2021. 12. 27. 현지 출장 결과 일부 시정된 사항을 확인 후 2021. 12. 28. 시정된 부분을 제외하여 재산정한 이행강제금(○원)을 부과하였다.

<건축법 위반사항 일부 시정 확인요청에 따른 출장 내역>

건물 위치	건축관계자	위반내용				비고	
		용도	구조	위반사항	위반면적 (㎡)		
○○면 ○○리	○-1 ○-4 ○-5	김○○	창고	조립식패널	무허가증축	22.7	시정완료
			주택	조립식패널		37.8	미시정
			육실	시멘트벽돌		6.84	위반사항 제외
			화장실	조립식패널		4.95	시정완료
			주택	철근콘크리트		52.08	미시정

<건축법 위반에 따른 이행강제금 부과 및 부과 알림 내역>

건물 위치	건축관계자	위반내용				이행강제금 부과 금액	
		용도	구조	위반사항	위반면적 (㎡)		
○○면 ○○리	○-4 ○-5	김○○	주택	조립식패널	무허가증축	37.8	○원
			주택	철근콘크리트		52.08	

<건축법 위반에 따른 이행강제금 부과 산출 조서>

건물 위치	기준 가액	구조 지수	용도 지수	위치 지수	잔가율	위반 면적 (㎡)	가감산 특례	시가 표준액	시가표준 적용비율	부과 비율	감경 비율	산출액
○-4	740,000	0.5	1	0.86	0.64	37.8	1	○	0.5	0.7	1	○원
○-5	740,000	1	1	0.86	0.88	52.08	1	○	0.5	0.7	1	○원

6) 청구인은 2022. 3. 18. 이 사건 행정심판을 청구하였다.

나. 이 사건 청구의 적법 및 처분의 위법·부당 여부

1) 관계 법령

【건축법】

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “건축물”이란 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

8. “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말한다.

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다.

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이 내인 경우로 한정한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 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 “건축주등”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.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에

나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액

2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

⑤ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 횟수만큼 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항 및 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. <개정 2014. 5. 28., 2015. 8. 11., 2019. 4. 23.>

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

【건축법 시행령】

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “신축”이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외한다]을 말한다.

2. “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

12. “부속건축물”이란 같은 대지에서 주된 건축물과 분리된 부속용도의 건축물로서 주된 건축물을 이용 또는 관리하는 데에 필요한 건축물을 말한다.

13. “부속용도”란 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도를 말한다.

가. 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도

나. 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도

다. 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도. 이 경우 다음의 요건을 모두 갖춘 휴게음식점(별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 같은 호 나목에 따른 휴게음식점을 말한다)은 구내식당에 포함되는 것으로 본다.

1) 구내식당 내부에 설치할 것

<p>2) 설치면적이 구내식당 전체 면적의 3분의 1 이하로서 50제곱미터 이하일 것</p> <p>3) 다류(茶類)를 조리·판매하는 휴게음식점일 것</p> <p>라. 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설, 그 밖에 국토교통부장관이 이와 유사하다고 인정하여 고시하는 시설의 용도</p> <p>제115조의2(이행강제금의 부과 및 징수) ① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2011. 12. 30., 2020. 10. 8.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우 2. 법 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우 3. 법 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우 4. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우 5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호의2, 제4호부터 제9호까지의 규정에 해당하는 경우는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우 <p>② 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 별표 15와 같다.</p> <p>③ 이행강제금의 부과 및 징수 절차는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>[전문개정 2008. 10. 29.]</p> <p>제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80 2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90 3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100 4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70 <p>제115조의4(이행강제금의 감경) ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우 <p>② 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제6호의2의 경우: 100분의 50 <p>③ 법 제80조의2제2항에 따른 이행강제금의 감경 비율은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연면적 85제곱미터 이하 주거용 건축물의 경우: 100분의 80 2. 연면적 85제곱미터 초과 주거용 건축물의 경우: 100분의 60
<p>【〇〇시 건축 조례】</p> <p>제35조(이행 강제금의 부과) ① 법 제80조 제1항의 단서에 따른 이행강제금의 산정기준은 [별표 3]에서 정하는 규정에 따른다.<개정 2009.01.09, 2013.12.31></p> <p>② 영 제115조의2 제1항 제5호에서 “건축조례로 정한 경우”라 함은 [별표 3] 제2호중 위반건축물란의 5호 내지 8호와 같다.</p> <p>③ 법 제80조제5항 본문에 따라 이행강제금의 부과횟수를 1년에 1회로 한다.<개정 2017.12.29,</p>

<p>2020.10.05></p> <p>제35조의2(이행강제금의 탄력적 운영) ① 영 제115조의3제1항의 단서에 따라 이행강제금 부과 비율을 다음 각 호와 같이 정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우 : 100분의 70 2. 용적률을 초과하여 건축한 경우 : 100분의 80 3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우 : 100분의 90 4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우 : 100분의 70 <p>② 영 제115조의3제2항제5호에서 “조례로 정하는 경우”란 영리를 목적으로 하는 위락시설의 용도로서 철거가 어려운 철근콘크리트 구조로 건축한 경우를 말한다.</p> <p>[본조신설 2017.12.29]</p> <p>제35조의3(이행강제금 부과에 대한 특례) ① 법 제80조의2제1항 단서에서 “조례로 정하는 기간”이란 법 제79조제1항에 따라 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 1년을 말한다.</p> <p>② 영 제115조의4제1항제7호에서 “조례로 정하는 경우”란 다음 각 호의 건축물 중 20제곱미터 이하인 것을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 컨테이너 등 이동이 쉬운 구조의 주거용 건축물 2. 읍·면 지역에서 창고 등 주택의 부속용도로 쓰이는 건축물 <p>③ 영 제115조의4제2항제2호에서 “조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.</p> <p>[본조신설 2017.12.29.]</p> <p>【지방세법】</p> <p>제4조(부동산 등의 시가표준액) ② 제1항 외의 건축물(새로 건축하여 건축 당시 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택으로서 토지부분을 제외한 건축물을 포함한다), 선박, 항공기 및 그 밖의 과세대상에 대한 시가표준액은 거래가격, 수입가격, 신축·건조·제조 가격 등을 고려하여 정한 기준가격에 종류, 구조, 용도, 경과연수 등 과세대상별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가액으로 한다.</p> <p>【지방세법 시행령】</p> <p>제4조(건축물 등의 시가표준액 결정 등) ① 법 제4조제2항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 과세대상별 구체적 특성을 고려하여 다음 각 호의 방식에 따라 행정안전부장관이 정하는 기준을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물: 「소득세법」 제99조제1항제1호나목에 따라 산정·고시하는 건물신축가격기준액에 다음 각 목의 사항을 적용한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 건물의 구조별·용도별·위치별 지수 나. 건물의 경과연수별 잔존가치율 다. 건물의 규모·형태·특수한 부대설비 등의 유무 및 그 밖의 여건에 따른 가감산율(加減算率)
<p>【2021년도 건축물 및 기타물건 시가표준액(전라남도)】</p> <p>1. 건축물 시가표준액 산출체계</p> <p>가. 산정체계도</p>

적 용 지 수

(A) 건물신축가액기준액

×

(B) 구조지수

×

(C) 용도지수

×

(D) 위치지수

×

(E) 경과연수별잔가액

×

면적(㎡)

×

가감산특례

=

시가표준액

* 2021년 건물신축가액기준액 : 740,000원/㎡

2. 경과연수별 잔가액

구분	내용 연수	최종 연도 잔가율	매년 상각률	경과연수별 잔가율
철근콘크리트조, 라멘조, 석조, 프리캐스트콘크리트조	40	20%	0.20	1-(0.020×경과연수)
시멘트블록조, 경량철골조, 조립식패널조, FRP 패널조	20	10%	0.045	1-(0.045×경과연수)

3. 중·개축 건축물 등에 대한 시가표준액 산정요령

가. 증축 건축물

1) 증축 건축물에 대한 시가표준액은 증축 시 기초공사를 한 건축물과 기초공사를 하지 않은 건축물로 구분하고 해당 건축물의 구조별 신축건축물시가표준액에 [별표1]의 비율을 곱하여 산정한 금액을 ㎡당 시가표준액으로 하며, 해당부분에 대하여는 증축연도를 신축연도로 본다.

으로 하더라도, 행정심판의 대상인 처분을 대상으로 한 것이라고 보기 어려우므로 이는 심판 청구요건을 갖추지 못한 부적법한 청구라고 할 것이다.

나) 소유자가 아닌 청구인에게 부과된 건물B 이행강제금 취소청구 부분에 대하여

「건축법」 제79조 제1항은 위반 건축물 등에 대하여 필요한 조치를 명할 수 있는 자에 “건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(‘이하 건축주 등’이라 한다)”로 명시하고 있다.

청구인의 보충 서면(2022. 5. 16.자)에 따르면 토지 소유자인 청구의 김○○이 요양병원에 입원하여 사실상 위 건물에 대한 관리가 어려워 청구인이 큰며느리로서 관리하고 있다고 자인하였고, 청구인은 ○○면 ○○리 ○-1번지와 ○-4번지에 걸쳐있는 건축물에서 숙박업을 영업하고 있는 실질적인 관리자이므로 「건축법」 제79조 제1항에 명시된 ‘건축주 등’에 해당하여 피청구인이 청구인에게 부과한 이행강제금은 적법하다 할 것이다.

다) 건물C에 대한 이행강제금 부과 취소 또는 적정금액으로의 감액 청구 부분에 대하여

「건축법」 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, 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1㎡의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액을 부과한다”라고 규정하고 있다.

청구인이 주장하는 같은 법 시행령 제115조의2 제2항에 의한 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 이행강제금 금액을 적용하기 위해서는 건축물이 같은법 제80조 제1항 제1호 이외의 위반 건축물에 해당하는 경우여야 하는데, 건물C는 제80조 제1항 제1호(신고를 하지 아니하고 건축된 경우)에 해당하는바 청구인의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 판단

가) 청구인이 기존에 납부한 이행강제금 반환 청구 부분에 대하여

「행정심판법」 제2조 제1항 제1호 및 제3조 제1항은 행정심판은 처분 또는 부작위에 대하여 제기할 수 있는데, ‘처분’이라 함은 행정청이 구하는 구체적 사실에 관한 법집행으로서 공권력의 행사 또는 그 거부와 그 밖에 이에 준하는 행정작용을 말한다고 규정하고 있고, 여기에서 말하는 처분은 행정청의 공법상 행위로서 특정사항에 대하여 법규에 의한 권리 설정 또는 의무 부담을 명하거나 기타 법률상 효과를 직접 발생케 하는 등 국민의 구체적 권리 의무에 직접 관계가 있는 행위를 말한다.

청구인이 피청구인에게 기납부한 이행강제금을 반환해달라는 청구는, 이를 부당이득반환의 성질로 보아 민사소송 등으로 다룰 수 있을지의 여부는 별론

라) 또한, 피청구인이 청구인에게 통보한 이 사건 이행강제금 산출조서에는 위반 건축물에 대한 구조·용도·면적 및 이행강제금 세부 산출내역 등이 기재되어 있고, 앞서 살핀 바와 같이 피청구인은 「건축법」 제80조 및 관련 규정에 따라 이 사건 이행강제금을 적정하게 산출하였음을 확인할 수 있다. 더불어, 「건축법」 및 「지방세법」 등 관련 규정에 소송으로 인한 사유로 「건축법」 위반에 따른 이행강제금 부과를 유예할 수 있는 규정이 없으나, 이에 대한 청구인의 주장은 이유 없다.

마) 이러한 사정을 종합해 볼 때, 피청구인의 이 사건 이행강제금 부과처분에 청구인이 주장하는 위법이 있다고 할 수 없다.

6. 결 론

그렇다면, 청구인의 이 사건 청구 중 기존에 납부한 이행강제금을 반환하여 달라는 청구 부분은 심판 청구 요건을 갖추지 아니한 부적법한 청구이므로 각하하기로, 나머지 부분의 청구에 대하여는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 재결한다.