

November 7, 2022

공사가 완료되고 입주까지 완료된 아파트에 건축법상 위법사항이 발견된 경우 공사시공자에 대하여 건축법상 시정명령을 부과할 수 있는지에 관한 대법원판결 (대법원 2022. 10. 14. 선고 2021두45008 판결)

아파트 건설공사를 도급받은 공사시공자 A가 공사를 완료하였고, 그에 따라 사용검사도 완료되었습니다. 그 후 아파트 수분양자들의 소유권 이전등기 및 입주도 이루어져 입주자대표회의가 구성된 상황에서 해당 아파트에 건축법 위반사항이 발견됨에 따라 A는 시정명령을 받았습니다(건축법 제79조 제1항). A는 위 시정명령을 통하여 지적된 위법사항을 시정하기 위하여 노력하였으나 입주자대표회의가 협조하지 않아 위 시정명령을 이행할 수 없었고 그 결과 이행강제금을 부과받을 수밖에 없는 상황에 처하였습니다(건축법 제80조 제1항). 입주자대표회의의 비협조가 지속될 경우 위법사항을 시정하는 것이 불가능하게 되어 A는 법리적으로 이행강제금을 무제한 반복하여 부과받게 되는 불안정한 법적 지위에 놓이게 되었습니다(건축법 제80조 제5항).

위 사례와 같이 아파트 공사가 완료되고 분양이 마쳐져 입주자 등이 아파트를 소유·관리하고 있는 상황에서 해당 아파트의 건축법 위반사항이 발견된 경우 공사시공자에게 시정명령을 내릴 수 있는지에 관하여 명시적인 대법원판결이 존재하지 않았습니다.

대법원은 최근 저희 법무법인이 시공사를 대리하여 수행한 사건에서, 이에 관한 입장을 정리하여, “시정명령의 이행을 기대할 수 없는 자, 즉 대지 또는 건축물의 위법상태를 시정할 수 있는 법률상 또는 사실상의 지위에 있지 않은 자는 시정명령의 상대방이 될 수 없다.”고 판시하였습니다. 대법원이 이와 같이 판시한 주요 근거는 아래와 같습니다.

- 건축법 제79조 제1항에 따른 시정명령 제도의 본질은 건축법상 위법상태의 해소를 목적으로 하는 것이다.
- 시정명령의 이행을 기대할 수 없는 자에 대한 시정명령은 위법 상태의 시정이라는 행정목적 달성을 위한 적절한 수단이 될 수 없고, 상대방에게 불가능한 일을 명령하는 결과밖에 되지 아니한다.

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터와
관련된 문의사항이 있을 경우, 아래의
연락처로 문의주시기 바랍니다.

이 형 석

변호사

T 02.3404.0145

E hyungsuk.lee@bkl.co.kr

백 호 석

변호사

T 02.3404.0686

E hosuk.baik@bkl.co.kr

이 강 민

변호사

T 02.3404.7650

E kangmin.lee@bkl.co.kr

- 해당 사안의 시정명령은 아파트 공사가 완료되고 분양이 마쳐져 입주자 등이 아파트를 소유·관리하고 있었던 시점에 내려졌는데, 이 당시 공사시공자는 아파트를 처분하거나 관리할 수 있는 권한을 가지고 있다고 보이지 않는다.
- 더군다나 시정명령의 이행 방안과 관련하여 아파트 입주자대표회의 측과 이견이 있는 상태에서 공사시공자가 아파트 입주자 등의 협조 없이 임의로 시정명령을 통하여 지적된 위법사항을 시정하기 위한 조치를 취할 수 있는 지위에 있었다고 단정하기 어렵다.
- 공사 완료 후 건축물이 공사시공자의 관리를 떠나 건축주 또는 제3자의 관리 하에 놓여있는지 여부를 불문하고 공사시공자는 건축법 제79조 제1항에 따른 시정명령의 상대방이 될 수 있다는 취지로 판시한 원심 판단에는 건축법상 시정명령의 상대방에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

위 사례에서 보듯이 아파트 공사가 완료되고 분양이 마쳐져 입주자 등이 아파트를 소유·관리하고 있는 상황에서 행정청이 건축법 제79조 제1항에 규정되어 있는 시정명령의 상대방을 제한 없이 선택할 수 있다고 해석할 경우, 해당 위법사항을 시정할 수 있는 법률상 또는 사실상의 지위에 있지 않은 자에 대하여는 불가능한 일을 명령하는 것이 될 뿐입니다. 또한 이러한 시정명령을 허용할 경우 위법상태의 시정이라는 시정명령 제도의 취지에 반하는 결과가 되므로, 위 대법원판결은 지극히 타당하다고 생각합니다.

위 대법원판결에 따라, 아파트 공사가 완료되고 분양이 마쳐져 입주자 등이 아파트를 소유·관리하고 있는 상황에서 해당 아파트의 건축법 위반사항이 발견되어 공사시공자에게 건축법상 시정명령을 내릴 경우 그 시정명령은 위법한 것으로 인정될 것으로 예상됩니다.

* * *

저희 법무법인은 건설사업자에 대한 시정명령처분, 벌점부과처분, 영업정지처분, 입찰참가자격 제한 처분 등에 대한 취소사건을 비롯한 건설 관련 행정 사건의 압도적 경험과 독보적인 데이터베이스를 구축하고 있습니다. 이와 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 저희 법무법인에 연락 주시기 바랍니다.