

주거건축과 관련된 건축위법행위 행정심판판례 연구

A Study of the Administrative Tribunal Cases about Violation of Law of Housing Projects

김진욱*

Kim, Jinwook

성기용**

Seong, Kiyong

Abstract

The purpose of this study was to analyze the architect's Administrative Tribunal cases related to housing projects. We collected the 271 decisions of Administrative Tribunal cases from 1985 to 2001 through the Ministry of Legislation data base. As a conclusion of research, most of cases are caused during design process and supervision of construction which are major roles of architects. We can find out that the number of cases of Administrative Tribunal about housing is 10% more than other types of building. And this situation is more serious in supervision building phase. It proves that housing project has more possibility of violation of law than other types. Because it belong to an economic problems. In Korea, clients of housing project tend to take more profits by taking an illegal acts; like enlargement of a building, construction border violation, illegal construction balcony and so on. And architect who roles to be a supervisor is liable to these problems but he has not much authority and economical benefits. Through this research we can analyze this situation and make know what is problem.

Keywords : the administrative punishment, Administrative Tribunal, Architectural Practice

주요어 : 행정심판, 건축설계실무, 행정처분

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

건축은 도시환경을 좌우하는 매우 중요한 행위이다. 특히 주거건축의 경우 생활환경을 구성하는 기본적인 요소라는 측면에서 인간 생활에 직접적인 영향을 미치게 된다. 우리나라의 주거건축도 과거의 양적 팽창을 추구하는 단계에서 질적 향상이 요구되는 시점에 와있다. 실제로 근래에 들어서는 대형주거단지를 중심으로 주거의 질적변화가 나타나고 있으며 주상복합 등 새로운 도심형 주거형태도 등장하고 있다.

그러나 아직도 서민들의 주거생활과 밀접한 관련이 있는 많은 건축물들은 주거의 질적인 측면과는

아직도 무관하게 설계되고 건립되려는 경향을 보이고 있다. 이를 공공적 측면에서 제어하기 위하여 일련의 시대적 여건과 국가적인 특수성의 범주에서 통제하기 위한 매우 복잡하고 다양한 법규를 제정하여 관리하고 있다. 국내의 실정법 중 건축행위와 관련된 법은 건축법, 건축사법, 도시계획법, 주차장법, 특히 주택의 공급확대를 목적으로 하는 주택건설 촉진법 등이 있으며 이에 부속된 시행령과 시행규칙 및 각 지방자치단체의 조례를 두고 관리하고 있다. 그러나 건축관련법은 적용대상의 규모가 크며 장기간에 걸쳐서 이루어지는 건축의 특성에 의하여 집행과 관리감독에 어려움이 따른다. 그리고 인구밀도가 높고 지가가 비싼 우리나라의 특성상 행정적이거나 사법적인 처벌에도 불구하고 위법건축행위가 많이 일어나고 있는 실정이다. 특히 우리나라 건축 행위중 그 50% 이상의 비중을 차지하고 있는 주택건축을

*정회원, 서울산업대 건축학부 조교수, 공학박사, 건축사

**정회원, 동서울대, 건축공학과 조교수, 공학박사

본 연구는 서울산업대학교 교내연구비 지원으로 수행 되었음.

중심으로 관련된 사례를 분석하여 유형을 파악하고 연구하여 건축생산과정의 문제점을 파악하는 것이 유용할 것으로 사료된다.

2. 연구의 방법 및 범위

기존의 건축사 행정처분에 관련한 연구는 건축사 대상의 설문조사를 통한 경향파악의 성격이었으나 본 연구에서는 실제적인 데이터를 수집 분석하여 건축사의 행정처분 및 이의제기 현황을 실제로 규명할 수 있으며 특히 주택건축에 나타나는 행정처분 및 행정심판의 특성을 비교분석하여 개선방향을 모색하고자 하였다. 행정처분 관련 데이터 수집방법으로 행정청의 행정처분 중 이의제기가 된 사례를 분석하여 건축사들의 행정처분에 관한 이의제기 실태를 파악하고자 하였다. 이를 위하여 행정심판법이 제정된 1985년부터 2001년까지의 건축 관련 행정처분이 내려진 사건 중 이의를 제기하고 행정심판이 청구된 사례를 중심으로 정보를 수집하여 이중주택과 관련된 사례를 유형별로 분석하였다. 관련정보의 수집을 위하여 법제처에서 제공하는 행정심판판례 데이터베이스 중 지난 15년간 사례로 건축사와 직접 관련된 사건 중 주택과 관련된 사례를 추출하였다. 또한 연구의 보조자료로 2002년 서울시의 건축사 행정처분 민원 처리 데이터를 수집 분석하였다.

II. 건축행위 관련법 문헌조사

1. 건축사법과 행정처분

건축 계획에서 완공까지의 과정에서 발생하는 건축사의 위법사항에는 우선 조사업무, 설계업무의 오류 등의 문제에서 발생하는 위법행위가 있으며 시공 단계에서는 감리와 관련하여 지도감독의 불성실에서 발생하는 위법행위가 있을 것이다. 이러한 위법사항이 해당 관청에 적발된 경우 건설교통부장관은 건축사에게 당해 1년 이내의 기간을 정하여 업무정지를 명할 수 있으며, 년 2회 이상 건축사가 업무정지명령을 받은 경우 그 정지 기간이 통산하여 12월 이상이 된 때에 건축사업무신고등의 효력상실처분을 하게 되어 있다. 건축사법은 총 14차에 걸쳐 개정되었으며 부속된 건축사법 시행령 12회, 시행규칙 16회에 걸쳐 변형되어 왔다, 이중 건축사에 관련된 행정처분을 강화하기 위한 1996년 시행규칙과 2000년 5월의 시행령 개정의 주요내용은 <표 1>과 같다.

2. 행정심판법과 이의 제기

행정처분에 대한 이의제기는 행정절차법, 행정심판법, 행정소송법에 의해 청구될 수 있다. 이중 본 연구에서 대상으로 하는 행정심판제도는 원칙적으로 직권 상급행정기관이 재결청이 된다는 점에서 처분을 내린 행정기관 스스로가 재심사를 하도록 하는 이의

표 1. 건축법 제 39조 내지 제 41조관련 규정위반에 관련된 처분기준 변경비교표

| 법규 | 위반사항 | 처분기준 | |
|------------------------------|--|----------------------|---------------------|
| | | 건축사 사무소 또는 건축사 | 소속 건축사 또는 건축사보 |
| 1996년 4월 13일 개정건축사법 시행규칙 별표3 | 라. 설계 또는 공사감리를 잘못함으로써 건축물이 건축법 제39조 내지 제41조의 규정에 위반 되어 다음에 해당하는 때 | - | - |
| | 1) 공중에 위해를 끼친 때 | 업무정지 10월 | 업무정지 5월 |
| | (2)(1)외의 경우 | 업무정지 5월 | 업무정지 2월 |
| 2000년 5월 10일 신설 건축사법 시행령 별표1 | 아. 건축법 제39조 내지 제41조 및 동법 제43조의 규정에 의한 건축물의 피난시설, 내화구조 등의 규정을 위반하여 설계 또는 감리한 경우 | - | - |
| | (1) 사망 등 인명사고가 발생한 때 | 업무신고효력상실 또는 업무정지 12월 | 업무정지 12월 또는 업무정지 6월 |
| | (2) 대수선의 규모 이상으로 건축물을 철거하거나 재시공하여야 시정이 가능한 때 | 업무정지 6월 | 업무정지 4월 |
| | (3) 대수선의 규모 미만으로 건축물을 철거하거나 재시공하여야 시정이 가능한 때 | 업무정지 2월 | 업무정지 1월 |

신청과 구별되며, 법적 기속력에 있어서 청원이나 진정 등과 구별된다. 행정심판법에 따라 행정청의 위법·부당한 처분 또는 부작위에 대하여는 행정심판이 제기될 수 있으며, 행정심판의 종류로는 취소심판, 무효 등 확인심판, 의무이행심판의 3가지가 인정된다. 취소심판은 행정청의 위법·부당한 처분의 취소 또는 변경을 하는 심판을 말하며, 무효 등 확인심판은 행정청의 처분의 효력유무 또는 존재여부에 대한 확인을 하는 심판이고, 의무이행심판이란 행정청의 부당한 거부처분이나 부작위에 대하여 일정한 처분을 하도록 하는 심판을 가리킨다¹⁾.

3. 건축사의 행정처분의 이의 제기

선행 연구에 위하면 건축사의 절반이 넘는 53%의 건축사가 행정처분을 받았으며 행정처분을 받은 건축사의 88.2%가 처분이 과중하거나 불합리하다고 여기고 있는 것으로 나타났다²⁾.

그러나 실제로 이의신청을 한 경우는 약 11%에 불과 하며 그 미실행 이유로는 경제적 실익이 없다는 이유가 66.7%에 달하여 가장 큰 비중을 차지하였으며 공무원과의 불편한 관계를 고려한 경우가 13.3%로 나타났다³⁾.

결국 건축사들의 행정처분에 대한 이의제기는 매우 소극적인 것으로 나타났으며 이는 건축사들의 관

련법에 관한 지식이 부족하거나 승소한 이후의 경제적 실익이 작기 때문인 것으로 보인다.

III. 행정심판 판례 분석

1. 행정처분 이의제기 현황 분석

본 연구의 사례는 행정심판법, 건축사법, 행정절차법에 의한 주택에 관련된 업무를 수행하는 과정에서 처분된 행정처분 중 이의가 제기되어 행정심판위원회에 상정된 사례를 분석하였다. 추출 판례의 시간적 범위는 소원법을 대체하는 행정심판법이 제정된 1985년부터 2001년까지의 사례로 건축사에 직접 관련된 사건을 추출하였다. 이 기간에 제기된 총 271건의 건축사관련 행정심판의 사례 중 124건이 주택과 관련된 소송으로 전체의 45.76%를 차지하고 있다. 이중 면허대여 등 건축사의 행정적 위법 행위에 관련된 66건을 제외하고 205건의 판례를 건축물을 용도별로 구분하여 보면 <표 3>과 같다.

표에서 볼 수 있듯이 단독, 다가구 등의 주택관련 시설이 전체의 60.45%를 차지하고 있어 가장 높은 비율을 보였다. 그러나 18.05%의 비율을 보이고 있는 근린생활시설에도 고시원, 상가주택 등 현실적으로 상당수가 주거 관련 시설이 설치되는 것으로 추

표 3. 건축사 관련 행정심판의 시설별 분류

| | 시 설 | 사 례 | 비 율 |
|-----------|------------|--------|--------|
| 비주택 용도 | 공장 | 3 | 1.46% |
| | 교육시설 | 4 | 1.95% |
| | 군시설물 | 1 | 0.49% |
| | 근린생활시설 | 37 | 18.05% |
| | 노인복지시설 | 1 | 0.49% |
| | 도로 | 1 | 0.49% |
| | 병원 | 4 | 1.95% |
| | 사무실 | 5 | 2.44% |
| | 숙박시설 | 3 | 1.46% |
| | 체육관 | 2 | 0.98% |
| | 종교시설 | 5 | 2.44% |
| | 판매시설 | 1 | 0.49% |
| | 무허가건축 | 4 | 1.95% |
| | 불명 | 10 | 4.88% |
| 소계 | 81 | 39.51% | |
| 주거용도 | 단독주택/아파트 등 | 124 | 60.49% |
| 총 계 | - | 205 | - |

표 2. 행정처분 이의제기 관련법⁴⁾

| 법령 | 목 적 |
|-------|--|
| 행정절차법 | 행정절차에 관한 공통적인 사항을 규정 행정의 공정성, 투명성 및 신뢰성 확보 국민의 권익을 도모 -행정처분 등에 관한 해당기관의 재심을 규정 |
| 행정심판법 | 행정심판절차를 통하여 행정청의 위법 또는 부당한 처분 등에 의한 국민의 권리 또는 이익의 침해를 구제하고 아울러 행정의 적절한 운영을 기함 - 행정처분 등에 관한 상급기관의 재심을 규정 |
| 행정소송법 | 행정소송절차를 통한 행정청의 위법한 처분 그 밖의 공권력의 행사 등에 인한 국민의 권리 침해를 구제 - 행정처분 등에 관한 법원의 판결의 청구 |

1) 김광선, 우리나라 행정심판에 대한 신,구법 비교 연구, 성결대학교 사회과학연구 논문집, 3(1), 1996. p77.
 2) 행정절차 업무편람, 서울특별시, 1998.
 3) 이중연, 건축사 행정처분 관계 법령조사 및 관련자 의식에 관한 연구, 건축학회논문집 계획계 18(8), 2002. 8, p78
 4) 이중연, 같은 글, p78-79.

정하여 볼 수 있다⁵⁾.

따라서 행정처분이 전체의 70% 정도를 차지하고 있는 것으로 보이며 이에 따른 행정처분의 이의 제기도 많은 것으로 보인다.

이는 같은 기간의 건축허가 동수 통계에서 보이는 주택건축비율인 53.46% 보다 약 6% 정도 상회하는 수치로 주택이외의 건축용도에 비하여 주택건축의 행정심판 제기비율이 높은 것을 알 수 있다.

또한 주택을 세부용도별로 분류해보면 다가구를 포함한 단독주택이 81.45%를 차지하여 소규모 건축의 경우 위법행위가 많이 발생하는 것을 알 수 있으며 이에 따른 행정처분과 이의제기 건수가 많은 것으로 나타났다. 이는 소규모 건축물의 인허가 및 시공의 감독기능에 관련된 것이라 보여지며 건축의 위법행위를 감소시키기 위해서는 소규모 건축물에 대한 감독기능의 개선이 필요한 것으로 보인다.

표 4. 연도별 용도시설의 허가동수비율

| 연도 | 주거용 | 상업용 | 공업용 | 문화시설 | 기타건축 |
|------|--------|--------|--------|-------|--------|
| 1985 | 64.19% | 21.57% | 3.71% | 5.28% | 5.25% |
| 1986 | 63.24% | 20.96% | 5.20% | 5.25% | 5.36% |
| 1987 | 60.58% | 24.63% | 5.78% | 4.01% | 5.00% |
| 1988 | 64.89% | 22.47% | 5.07% | 3.69% | 3.89% |
| 1989 | 63.22% | 24.12% | 5.02% | 3.17% | 4.48% |
| 1990 | 64.92% | 22.48% | 5.03% | 2.94% | 4.63% |
| 1991 | 57.96% | 25.49% | 7.36% | 3.19% | 6.00% |
| 1992 | 50.74% | 29.16% | 7.75% | 3.91% | 8.44% |
| 1993 | 50.33% | 27.15% | 8.14% | 3.57% | 10.82% |
| 1994 | 44.56% | 32.15% | 10.10% | 4.09% | 9.11% |
| 1995 | 49.14% | 27.64% | 8.84% | 3.72% | 10.66% |
| 1996 | 49.37% | 26.61% | 8.10% | 3.54% | 12.39% |
| 1997 | 44.57% | 29.76% | 7.82% | 4.47% | 13.38% |
| 1998 | 37.89% | 28.60% | 8.26% | 6.38% | 18.87% |
| 1999 | 37.40% | 31.98% | 11.94% | 4.66% | 14.02% |
| 2000 | 39.08% | 32.93% | 12.33% | 4.91% | 10.74% |
| 2001 | 50.57% | 26.11% | 10.54% | 3.63% | 9.15% |
| 합계 | 53.46% | 26.48% | 7.60% | 3.96% | 8.51% |

5) 송파구의 경우 근린생활시설의 65%가 주상복합용도로 이용되고 있는 것으로 나타남.(이동욱 외, 주거지역내의 근린생활시설 분포특성에 관한 연구, 건축학회학술대회논문집, 1999, p.714)

6) 건설교통부 통계자료(<http://www.stat.go.kr>)

표 5. 행정심판 청구건의 용도별 분류(주택용도)

| | 설계업무 | | 감리업무 | | 계 | |
|-----|------|--------|------|--------|-----|--------|
| | 사례 | 비율 | 사례 | 비율 | 사례 | 비율 |
| 아파트 | 3 | 10.71% | 4 | 4.17% | 7 | 5.65% |
| 다가구 | 3 | 10.71% | 21 | 21.88% | 24 | 19.35% |
| 다세대 | 4 | 14.29% | 8 | 8.33% | 12 | 9.68% |
| 연립 | - | | 4 | 4.17% | 4 | 3.23% |
| 단독 | 18 | 64.29% | 59 | 61.46% | 77 | 62.10% |
| 계 | 28 | | 96 | | 124 | |

2. 행정심판 청구관련 분쟁의 분류

행정심판이 청구된 사례를 분석한 결과 대부분이 서울 및 수도권 소재 건축사들의 청구로 나타났으며 주택을 포함한 전체건축의 연평균 행정심판 청구건수는 16건으로 나타났다. 서울시의 행정처분 공개 자료에 의하면 서울에서만 연간 700여건의 건축사에 대한 행정처분이 내려지는 현황으로 보아 행정심판까지 이르는 이의 신청비율은 높지 않은 것을 알 수 있다. 이는 건축사의 행정처분 민원 진행이 아래의 절차와 같이 진행이 되며 이중 상당수가 행정절차법에 따른 행정청의 청문과정에서 시정되거나 사유가 인정되어 경감 처분되기 때문이라고 사료된다.

실제로 2002년 10월의 서울특별시 건축사 행정처분 사례 75건을 분석하여 보면 시정명령, 불문, 반려와 같이 미 처벌된 사례가 전체의 25%인 19건으로 조사 되었다⁷⁾

또한 실제로 건축사의 위법행위가 명확하게 인정되어 시정완료 후 사용승인을 득한 경우는 전체의

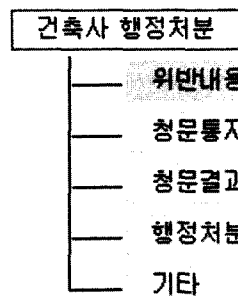


그림 1. 건축사 행정처분 민원진행절차

7) 서울시 민원 종합정보 시스템, 건축사 행정처분 민원처리 자료, 2002.10

61%인 44건으로 이의제기의 여지가 미약한 것으로 파악되었다.

건축사관련 행정심판의 관련된 행정분쟁을 분류해 보면 다음 그래프와 같이 건축사무소 업무정지처분 취소 청구비율이 전체의 93%를 차지하였다. 이는 주택이외의 사례를 포함한 전체사례의 비율 70% 보다 매우 높은 것으로 주거관련 건축의 경우 건축사에 대한 물리적 행정제제의 이의청구가 많다는 것을 알 수 있다.

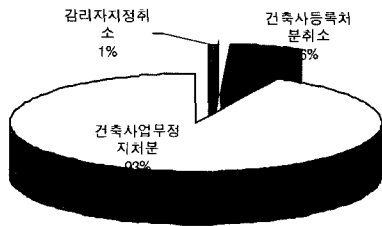


그림 2. 행정처분의 종류에 따른 비율(주택용도)

3. 행정처분 원인 업무

건축사의 업무영역 중 행정처분의 원인 업무를 분석해보면 건축사의 주요 업무인 건축물 설계 및 감리 업무가 대부분이며 특히 감리업무의 경우 전체의 73.21%를 차지하고 있어 감리 업무에 관련된 분쟁이 많은 것으로 나타났다.

행정심판의 경우 심판의 청구자가 주문으로 행정처분을 취소를 청구하며 이에 대하여 행정심판위원회가 판결을 하여 주문과 같이 재결(승소), 조정, 또는 인정하지 않는 경우 기각하게 된다. <표 7>에서 살펴볼 수 있듯이 주택 용도의 감리업무의 조정결정을 포함한 행정심판 승소율은 31.25% 이며 설계업무의 경우 17.85%로 나타났다. 이는 감리업무의 경우 10건의 행정심판 청구건 중에서 3건 이상이 부적절한 행정처분으로 판결된다는 것이다.

이를 주택 이외의 분야의 판결결과와 비교하면 감

표 6. 행정심판 행정처분의 행위업무분류 (주택용도)

| 원인 업무 | 건수 | 비율 |
|-------|-----|--------|
| 감리 | 96 | 77.42% |
| 설계 | 28 | 22.58% |
| 계 | 124 | |

표 7. 행정심판 판결 비율-감리업무의 경우(주택용도)

| 판 결 | 건 수 | 비 율 |
|-----|-----|--------|
| 기각 | 64 | 66.67% |
| 승소 | 24 | 25.00% |
| 조정 | 6 | 6.25% |
| 각하 | 2 | 2.08% |
| 합계 | 96 | - |

표 8. 행정심판 판결 비율-설계업무의 경우(주택용도)

| 판 결 | 건 수 | 비 율 |
|-----|-----|--------|
| 각하 | 0 | 0% |
| 기각 | 23 | 82.14% |
| 승소 | 2 | 7.14% |
| 조정 | 3 | 10.71% |
| 합계 | 28 | |

리의 경우 승소율이 비슷하나 설계의 경우 주택의 경우 승소율의 차가 큰 것으로 나타났다.

설계 업무 중 주택관련 건축에서 가장 많이 처벌된 원인업무는 현장조사보고관련이며 이는 13건으로 46.43%를 차지하고 있다. 이는 설계 업무 중 현장조사업무가 모든 설계업무의 기본 데이터가 되며 이의 과실이 설계전반은 물론 인허가의 과정에까지 영향을 미치기 때문이다. 또한 그 개별 사례를 살펴보면 각 행정기관의 관련서류 및 도면의 상이와 모호함에 그 과실이 기인하는 경우가 많은 것으로 나타나 건축사의 행정처분에 대한 불만이 많을 소지가 있는 것으로 보여진다.

감리업무 중 주택용도 건축에서 가장 많은 대상이 되는 위반행위는 면적의 무단 증평(옥탑면적 증가,

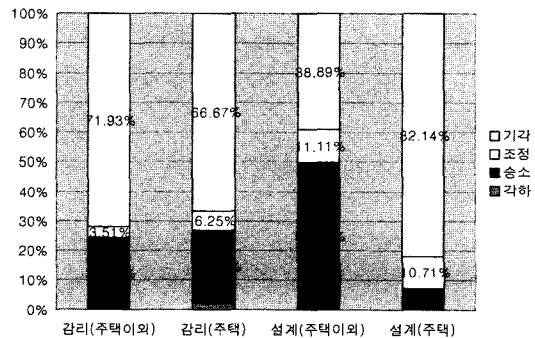


그림 3. 주택 및 비주택 판결결과 비교

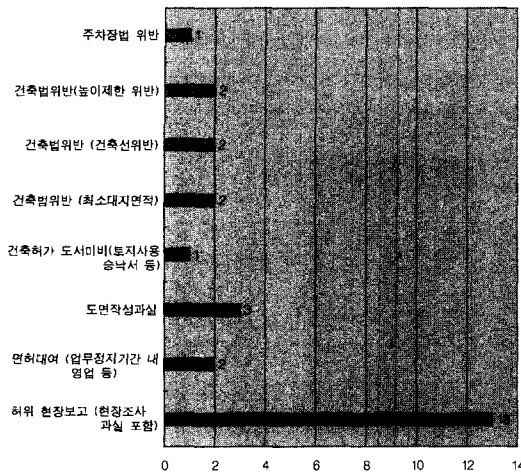


그림 4. 설계 업무의 세부 원인업무 및 빈도 (주택용도)

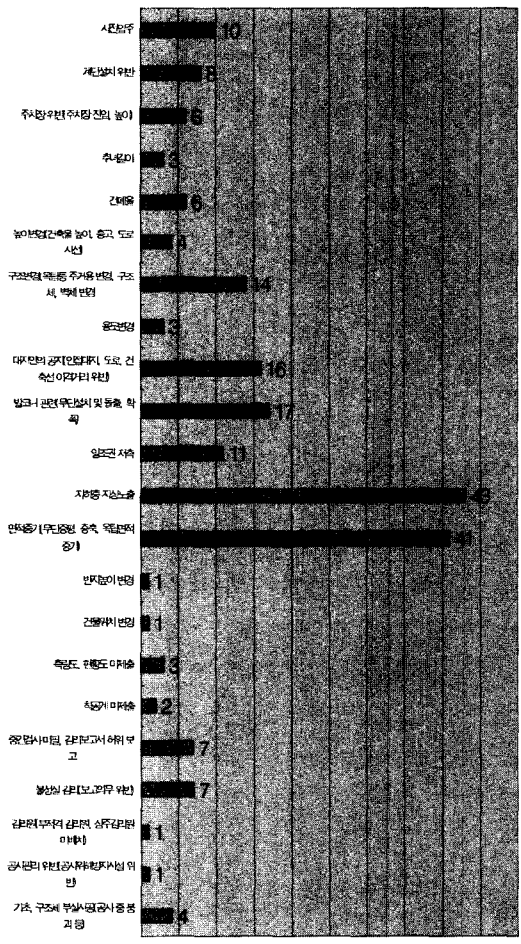


그림 5. 감리업무의 세부 원인업무 및 빈도(주택용도)

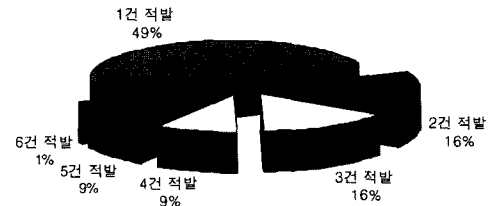


그림 6. 행정처분청구 사례 중 위법행위 적발 건수 (감리업무의 경우)

별동 무단 증축 등 포함)이 41건으로 41.67%, 지하층의 지상노출이 허가도면과 상이한 경우가 43건, 44.79%로 거의 절반정도의 경우에 이들 위반이 포함되는 것으로 분석되었다. 이는 건축주의 경제적 이익을 증대하기 위한 목적으로 위법행위가 이루어진다는 것을 의미하며 주택의 경우 그 삶의 질 향상이라는 측면보다는 경제적 대상으로의 사회적 가치를 반영하는 것으로 볼 수 있다. 또한 이러한 위법행위는 건축사의 감리업무 중 고의적 위반의지가 있는지를 입증하기 어려운 것이며 상대적으로 건축사의 과실로 보여질 수 있는 중간보고서 미제출, 감리원 관련등은 사례가 적은 것으로 나타났다.

상기의 그래프에서 보듯이 감리업무의 절반이상이 2건 이상의 위반행위가 중복되어 이루어지며 그 평균 위반행위는 2.17건으로 2건 이상의 위법행위가 적발되는 것으로 분석된다. 또한 설계업무의 경우 2건 이상의 위법행위가 중복되는 경우는 거의 없는 것으로 조사되었다.

4. 업무정지 기간

해당관청은 건축사의 위법행위에 대한 행정처분 12월 이내의 업무정지를 명할 수 있으며 이에 따른 건축사의 업무정지를 기간별로 분류해 보면 다음과 같다. 이를 주택 이외의 용도와 주택관련 용도를 비교하여 보면 2개월 이하의 비교적 가벼운 처분 비율이 주택용도의 경우 58.26%, 주택이외 용도의 경우 43.42%로 나타난다. 반면에 업무정지기간이 5개월 이상의 처벌은 주택용도의 경우 10.44%, 주택이외의 용도가 21.05%로 나타나고 있다. 결과적으로 주택관련 위반 행위가 상대적으로 가벼운 처벌을 받는 것으로 분석된다. 이는 대부분의 주택 사례를 차지하고 있는 단독 및 다가구 주택의 규모가 적은 것에서

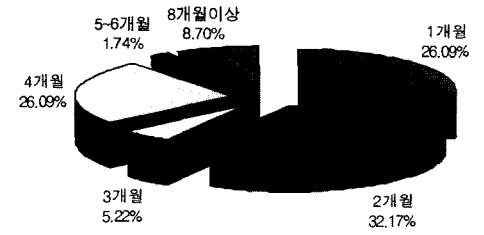


그림 7. 행정심판 청구건의 업무정지 기간(주택용도)

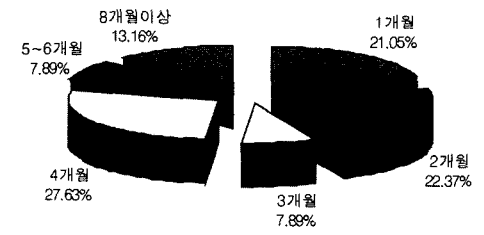


그림 8. 행정심판 청구건의 업무정지 기간(주택이외용도)

이유를 찾을 수 있을 것으로 보인다.

주택용도의 업무에 관련된 업무정지 기간을 건축사사무소의 업무에 의하여 분석해보면 다음의 표에서 살펴볼 수 있듯이 감리업무에 비하여 설계업무의 행정처분에 의한 업무정지 기간이 긴 것을 볼 수 있다. 이는 감리업무에 비하여 설계업무로 인한 과실의 복구가 어려우며 감리업무의 경우 위법행위의 근본 주체가 건축주나 시공자에 있는데 비하여 설계업무의 경우 건축사의 과실이 기인하기 때문이라고 파악된다. 실제로 2002년 10월중의 서울시의 건축사 행정처분 처리결과를 보면 감리업무 위반으로 적발된 66건의 사례 중 41건인 62.12%가 이미 위반사항을 적발 뒤 청문 전 시정 완료한 것으로 나타났다. 따라서 감리업무의 경우 위법행위의 시정에 보다 적극적이며 설계업무에 비하여 처벌의 강도가 약한 것으로 보인다.

5. 행정심판의 청구경향

전반적인 행정심판 청구건수는 감소하고 있는 것으로 나타났다. 이는 주택 관련업무의 감리관련 업무의 승소율 30.7%로, 주택관련 설계업무의 승소율은 17.85%로 건축설계 사무소 관련 업무의 평균 승소율 33.58%, 일반적인 민사소송의 승소율 50%에 비교하여 낮은 승소율을 보이고 있는 것과 연관이 있

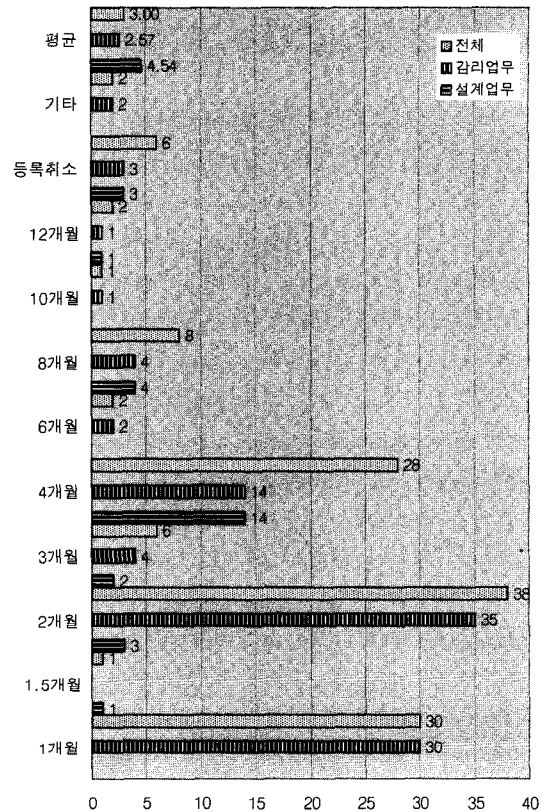


그림 9. 행정처분에 의한 업무정지 기간(주택용도)

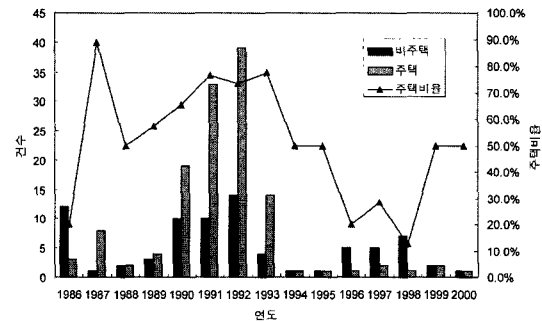


그림 10. 행정심판 청구 중 주택 및 비주택 청구수 비교

는 것으로 보인다.

특히 1999년 행정절차법의 개정으로 인하여 해당 관청의 행정처벌전 청문의 기회를 갖는 절차나 시정이 완료되고 정상이 참작된 경우 시정명령 정도의 가벼운 행정처분이 내려지는 이유로 사료된다. 결과적으로 이러한 추세에 따라 건축사 관련 행정심판

청구수가 감소하고 있는 것으로 분석되었다.

IV. 결 론

본 연구에서는 인간의 기본생활 단위인 주거건축 행위에서 기인되는 건축사의 위법행위에 대한 행정청의 제제수단인 행정처분과 이에 관련된 이의 제기 절차인 행정심판판례를 분석하였다. 본 연구는 문헌 연구, 행정심판 사례의 분석 결과 다음과 같은 결론을 내릴 수 있을 것이다.

주택에 관련된 판례의 분석결과 복잡하고 대규모 건축행위인 공동주택의 경우(5.65%) 그 사례가 적으며 소규모의 주거 건축의 경우(81.45%)가 많은 것으로 보아 대부분의 건축법규 위반행위의 원인이 기술적인 요인에서 기인하기 보다는 건축과정에서 건축주나 시공자의 인지적인 과실에서 발생된다는 것을 알 수 있었다. 이는 소규모 주거건축의 행위가 최소단위의 거주환경을 구축한다는 본래의 의미보다는 경제적 이윤추구의 수단으로 변질된 특수한 상황에 원인이 있다고 보여진다. 따라서 소규모 건축의 위법행위를 줄이기 위하여 명확하고 분명한 법규체계의 확립과 일관성 있는 집행이 필요할 것으로 보인다.

연구의 분석에서 보이듯 건축사의 주택에 관련된 위법행위 행정처분의 대부분이 감리업무(77.42%)에서 발생하는 것으로 보아 감리제도의 개선이 필요할 것으로 보인다. 특히 주거건축과 같은 소규모 건축의 경우 설계자가 감리업무를 동시에 수행하는 경우가 대부분이며 그 용역의 대가가 지나치게 낮으며 건축주와의 특수한 관계가 형성되는 현실을 감안할 필요가 있다. 현재 건교부에서 검토되고 있는 감리업무를 시공과정이 설계도면에 충실한가를 지도, 감독하며 시공의 품질 향상을 위한 시공지도와 위법행위가 있는 가를 감독하는 기능으로 분리하여 건축사의 책임을 절감시켜줄 필요가 있다고 보여진다.

또한 주거건축과 관련된 복잡한 법규의 개선이 필

요할 것으로 보인다. 특히 지하층이나 발코니와 같이 건축면적 또는 용적율에 불포함되는 예외조항에 관련된 건축과정에서 위법행위(60.4%)가 많은 것으로 보아 이와 관련된 제도의 개정이 필요할 것으로 보인다. 실제로 준공된 건축에서 이미 옥탑이나 주차장이 불법 변경되어 활용되는 사례를 지속적으로 시정하여 건축문화 전반을 개선하려는 의지가 필요할 것으로 보인다.

본 연구에서는 청문 등의 행정처분과정이 진행되고 처분이 확정된 후 이의가 제기된 행정심판 판례를 분석하였다. 지속적인 연구로는 주택건축에 관련된 보다 광범위한 행정처분의 사례를 수집 분석하여 보다 다양하고 다층적인 사례 연구가 필요하리라 보여진다. 또한 학문적이거나 실무적인 가치가 있는 판례를 상세히 분석하는 판례분석 내지는 판례평석 연구가 필요할 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 김광선(1996), 우리나라 행정심판에 대한 신,구법 비교 연구, 성결대학교 사회과학연구 논문집, 3(1).
2. 김영하(1993), 건축법규와 민원제도에 관한 연구, 단국대학교 논문집 27집.
3. 오준근(1998), 행정절차법, 삼지사.
4. 윤혁경, 건축사 업무정지처분에 대한 공정성과 투명성 확보, 1995.
5. 윤혁경(2001), 건축법 조례 해설, 기문당.
6. 이동욱 외(1999), 주거지역내의 근린생활시설 분포특성에 관한 연구, 건축학회학술대회논문집.
7. 이상규(1995), 신행정법론, 법문사.
8. 이종연(2002), 건축사 행정처분 관계 법령조사 및 관련자 의식에 관한 연구, 건축학회논문집 계획계, 18(8).
9. 홍준형 외 2인(1996), 행정절차법제정연구, 법문사.
10. 건축관련법령 판례(1998), 행정심판, 시공문화사.
11. 건축사법 변천사(1998), 대한건축사협회.
12. 건축사 업무 관련법 개선에 관한 연구(1994), 대한건축사협회.
13. 통계청 종합통계(STAT):<http://www.stat.go.kr>.
14. 법제처 행정심판재결례:<http://www.moleg.go.kr>.
15. 서울시 민원 종합정보 시스템, 건축사 행정처분 민원처리 자료, 2002.10.