

건축법 위반 건축물에 대하여 인근주민이 건축허가 취소소송을 제기할 수 있는가?

Can neighbors bring an action for nullity against a building permit if the building violates regulations?

박시준 | 정부법무공단 변호사

질문 1. 옆집에서 건축물의 건축법상 높이제한 규정을 위반하여 건축허가를 받아 건물이 완공될 경우 일조권을 침해할 우려가 있다면, 옆집이 받은 건축허가에 대하여 건축법 위반을 이유로 건축허가 취소소송을 제기할 수 있을까?

질문 2. 옆집에서 건축법상 용적률 제한 규정을 위반하여 건축물 건축허가를 받았다면, 옆집이 받은 건축허가에 대하여 건축법 위반을 이유로 건축허가 취소소송을 제기할 수 있을까?

답은 질문 1의 경우 취소소송 제기가 가능하다는 것이나, 질문 2의 경우는 취소소송을 제기할 경우 법원에서 소각하 패소판결을 받게 된다는 것이다.

비슷한 건축법 위반 사안임에도 결론이 다르다. 이번 호에서는 이와 같이 처분 등의 직접 상대방이 아닌 제3자가 어떠한 처분에 관하여 다투고 싶을 때, 법원은 어느 범위까지 소송을 제기할 자격을 주고 있는지에 관하여 건축허가처분 취소소송 관련 사례를 중심으로 살펴해보도록 하겠다.

구체적인 소송사건에서 원고가 될 수 있는 자격을 법적인 용어로 원고적격이라고 한다. 행정소송 중 취소소송, 부작위위법확인소송, 무효등확인소송과 같이 어떠한 행정처분이 위법하다거나 행정처분을 하지 않는 부작위가 위법하다고 주장하는 항고소송에서 원고적격이라는 자격을 요구하는 이유는, 법의 보호를 받을 이익이 없는 자가 제기하는 소송을 배제하여 법의 보호를 받을 이익이 있는 자가 제기한 소송을 법원에서 더 충실하게 심리하게 위함이라고 한다. 조금 더 어려운 말로 유한한 사법자원의 효율적 활용 및 남용 방지가 제도적 취지이다.

원고적격과 관련하여 행정처분 등의 직접 상대방이 그 처분 등의 취소를 구할 수 있다는 점에 대하여는 다툼이 없으나, 행정처분 등의 직접 상대방이 아닌 제3자에 대해서는 어느 범위까지 원고적격을 인정할 것인지에 관하여 행정소송의 목적과 기능과 관련하여 여러 견해의 대립이 있다. 다만 실무에서 중요한 것은 역시 행정소송법 규정과 법원 판례의 입장이다.

행정소송법 제12조는 “취소소송은 처분의 취소를 구할 법률상 이익이 있는 자가 제기할 수 있다”고 규정하고 있다. 판례는 이러한 행정소송법에 근거한 법률상 보호이익설에 따라 “행정처분의 상대방이 아닌 제3자도 그 처분으로 인하여 법률상 보호되는 이익을 침해당한 경우에는 그 처분의 취소 또는 변경을 구하는 행정소송을 제기하여 그 당부의 판단을 받을 법률상 자격이 있다”고 하면서, 이 경우 법률상 이익은, “당해 처분의 근거법률에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익이 있는 경우를 말하고 다만 간접적이거나 사실적, 경제적 이해관계를 가지는 데 불과한 경우는 여기에 포함되지 않는다”고 하고 있다(대법원 1995. 12. 12. 선고 95누11856 판결 등).

그런데 ‘근거법률에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 이익’의 의미가 추상적이어서 여전히 판단의 어려움이

답은 질문 1의 경우 취소소송 제기가 가능하다는 것이나,
질문 2의 경우는 취소소송을 제기할 경우 법원에서
소각하 패소판결을 받게 된다는 것이다.

비슷한 건축법 위반 사안임에도 결론이 다르다.
이번 호에서는 이와 같이 처분 등의 직접 상대방이 아닌
제3자가 어떠한 처분에 관하여 다투고 싶을 때,
법원은 어느 범위까지 소송을 제기할 자격을 주고 있는지에
관하여 건축허가처분 취소소송 관련 사례를 중심으로 살펴봤다.

있다. 판례는 당해 처분의 근거법규 및 근거법규가 준용하거나 참작하도록 하는 법규(관련법규)를 기본으로 하되, 직접 개인의 이익을 보호하는 명문의 규정이 없더라도 법규의 합리적 해석상, 근거법규 및 관련법규가 행정청을 제약하거나 의무를 부과하는 이유가 순수하게 공익을 보호하려는 데만 있는 것이 아니라, 개인적·구체적 이익을 보호하는 취지까지 포함되어 있다고 해석되는 경우에는 법률상 보호되는 이익으로 취급하는 입장에 있다.

이러한 내용을 가지고 건축허가처분에 대하여 건축허가처분의 직접 상대방이 아닌 제3자가 제기한 소송에서 원고 적격이 문제된 관련 판례 사례를 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

1. 인근주민의 원고적격을 인정하지 않은 판례 사례

: 건축허가가 난 건물의 부지와 인접한 토지에 주택을 소유하고 있는 원고가 건축허가가 난 해당건축물의 용적률이 법에서 허용하는 한도를 벗어났기 때문에 위법하다고 건축허가처분의 취소를 구한 사안에서, 건축법 제56조에 따라 건축물의 용적률을 제한하는 것은 적당한 도시공간을 확보하여 과밀화를 방지함으로써 도시기능의 조화를 도모하는데 그 주된 목적이 있는 것이고 이로써 직접 인접지 거주자 등의 개별적인 이익을 보호하는 것이 아니므로, 이 사건 건물의 부지와 인접한 토지에 주택을 소유하고 있을 뿐인 원고로서는 가사 위 건물의 용적률이 법에서 허용하는 한도를 벗어났다고 하더라도 그러한 이유만으로 위 건물에 대한 건축허가의 취소를 구할 법률상 이익이 있다고 할 수 없다(대법원 2002. 6. 11. 선고 2002두1556 판결). 그리고 이러한 법원의 입장에 따른다면 건축허가가 난 해당건축물의 건폐율이 건축법 제55조에서 허용하는 한도를 벗어났기 때문에 위법하다고 인접 토지 소유자가 건축허가처분의 취소를 구하는 경우에도 마찬가지로 건축허가의 취소를 구할 법률상 이익이 없다고 볼 것이다.

2. 인근주민의 원고적격을 인정한 판례 사례

인정사례 (1) : 주거지역 안에서는 구 도시계획법 19조 1항과 구 건축법 32조 1항에 의하여 공익상 부득이 하다고 인정될 경우를 제외하고는 거주자의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 해치는 모든 건축이 금지되고 있을 뿐만 아니라 주거지역내에 거주하는 사람이 받는 위와 같은 보호이익은 법률에 의하여 보호되는 이익이라고 할 것이므로, 주거지역내에 위 법조 소정 제한면적을 초과한 연탄공장 건축허가처분으로 불이익을 받고 있는 제3거주자는 비록 당해 행정처분의 상대자가 아니라 하더라도 그 행정처분으로 말미암아 위와 같은 법률에 의하여 보호되는 이익을 침해받고 있다면 당해행정 처분의 취소를 소구하여 그 당부의 판단을 받을 법률상의 자격이 있다(대법원 1975. 5. 13. 선고 73누96,97 판결).

인정사례 (2) : 건축법 제61조의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정은 인근주민이 원고적격을 인정받을 수 있는 근거법규가 된다(대법원 1992. 4. 24. 선고 91누11131 판결 유추). ☐