

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2006두1227 건축허가반려처분취소
원고, 상고인	한국전력공사
	서울 강남구 삼성동 167
	대표자 사장 한준호
	소송대리인 변호사 윤형한
	변호사 이명현
피고, 피상고인	서울특별시 용산구청장
	소송대리인 광화문 법무법인
	담당변호사 오유방
피고보조참가인	삼각아파트개발사업추진위원회
	서울 용산구 한강로1가 231-24 삼각아파트 A(에이)동 619호
	대표자 위원장 이강욱
	소송대리인 법무법인 다비다
	담당변호사 조동섭, 김효언
원 심 판 결	서울고등법원 2005. 12. 22. 선고 2005누7527 판결
판 결 선 고	2006. 11. 9.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원으로 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 조치

원심이 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 원심은, 그 판시의 채용증거들을 종합하여, 서울특별시장은 2001. 7. 11. 서울특별시 고시 제2001-229호로 용산지구단위계획을 결정·고시하면서 원고가 변전소 건축부지로 소유하고 있던 서울 용산구 한강로1가 231-22 대지 $8,190.40m^2$ (이하 '분할 전 231-22 토지'라고 한다)의 일부인 $6,739.41m^2$ (2003. 7. 28. 같은 동 231-30으로 분할되었다)와 삼각연립 A동(원심이 인용한 제1심판결에서는 B동이라고 하였으나 이는 오기임이 명백하다) 부지(이하 '삼각연립부지'라 한다)의 일부인 같은 동 231-24 대지 일부 약 $740m^2$ (이하 '이 사건 A동 부지'라고 한다)에 대하여는 지구단위계획상의 토지이용계획에서 건축물의 용도를 '공공시설'로 정하였고, 반면 분할 전 231-22 토지 중 나머지 $1,450.99m^2$ 와 삼각연립부지 중 이 사건 A동 부지를 제외한 나머지 231-24 토지 및 같은 동 231-23 토지는 지구단위계획상의 용도지역을 일반주거지역에서 건폐율과 용적률이 상향되는 준주거지역으로 조정하였으며, 위 지정으로 인하여 원고 소유 토지와 삼각연립부지의 경계는 부정형이었는데, 공공시설 부지와 준주거지역의 경계는 일직선이 된 사실, 원고는 분할 전 231-22 대 $8,190.4m^2$ 에서 지구단위계획상 '공공시설' 건축부지 부분인 $6,739.5m^2$ 를 같은 동 231-30으로 분할한 후 2003. 9. 25. 피고에 대하여 위 231-30 토지와 이에 인접한 원고 소유의 같은 동

244-2 대지 435.7 m^2 등 면적 합계 7,175.2 m^2 지상에 변전소 건축허가신청을 하였으나, 피고는 '당해 지역 일대는 지구단위계획구역으로서 원고 소유부지 및 삼각연립부지 일부가 토지이용계획 중 건축물의 용도를 공공시설 부지로 결정된 지역으로 준주거지역을 제외한 원고 소유의 부지만으로 토지이용계획이 수립되어 있어 삼각연립부지 일부가 공공시설 부지로 계속 남게되는 문제점이 예상되어 위 건축허가신청이 지구단위계획의 결정취지에 부합하지 아니하는 건축계획'이라는 이유로 위 신청을 반려하는 이 사건 처분을 한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 비추어 원고의 신청대로 건축을 허가하는 경우 공공시설 건축부지로 입안되었고 변전소 외에는 공공시설의 소요가 없는 이 사건 A동 부지는 건축이 불가능한 토지가 되어 지구단위계획 이해관계 일방의 재산권을 심각하게 훼손하는 결과를 가져오게 되며, 부정형 토지의 모양을 정형화하여 토지의 효율성 제고를 하고자 하는 지구단위계획의 취지를 몰각하게 되므로, 결국 원고의 건축허가신청서를 반려한 이 사건 처분은 건축법 제8조 제4항, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조에 따른 적법한 처분이라고 판단하여, 피고가 내세우는 처분 사유는 건축허가 제한사유에 해당하지 않는다는 이유로 이 사건 처분의 취소를 구하는 원고의 청구를 배척하였다.

2. 대법원의 판단

그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

건축허가권자는 건축허가신청이 건축법 등 관계 법규에서 정하는 어떠한 제한에 배치되지 않는 이상 당연히 같은 법조에서 정하는 건축허가를 하여야 하고, 중대한 공익상의 필요가 없음에도 불구하고, 요건을 갖춘 자에 대한 허가를 관계 법령에서 정하는 제한 사유 이외의 사유를 들어 거부할 수는 없다고 할 것이고(대법원 1992. 12. 11. 선

고 92누3038 판결, 대법원 2003. 4. 25. 선고 2002두3201 판결 등 참조), 한편 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제54조, 건축법 제8조 제4항에 의하면 지구단위계획구역 안에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우에는 그 지구단위계획에 적합하게 건축하거나 용도를 변경하여야 하며, 건축허가권자는 당해 용도·규모 또는 형태의 건축물을 그 건축하고자 하는 대지에 건축하는 것이 지구단위계획구역에 적합한지의 여부를 확인하도록 하고 있으므로, 건축허가권자는 지구단위계획구역 안에서의 건축이 그 지구단위계획에 적합하지 아니한 경우 그 건축허가를 거부할 수 있다고는 할 것이다.

원심이 확정된 사실관계에 의하면, 서울특별시장이 2001. 7. 11. 결정·고시한 용산지구단위계획에 의해 연결되어 있는 원고 소유의 분할 전 231-22 토지와 삼각연립부지인 위 231-24 토지의 각 일부가 공공시설 용지로 지정되고, 그 각 나머지 부분은 준주거지역으로 조정됨으로 인하여 원고 소유 토지와 삼각연립부지의 지적 경계는 부정형이지만, 공공시설 용지와 준주거지역의 경계는 용도구분에 따라 일직선이 되어 공공시설 용지와 준주거지역에 속하는 각 토지의 모양이 모두 장방형이 되었고 그 공공시설 용지와 준주거지역에 원고 소유 토지와 삼각연립부지가 각 일부씩 속하게 되었다는 것인바, 지구단위계획에 의해 타인 소유 토지의 취득이나 자기 소유 토지의 처분을 강제할 수는 없다 할 것이므로 이 사건 지구단위계획에 의해 지적의 경계와 용도구분에 의한 경계가 달라지게 되었다 하더라도 그 지구단위계획의 내용이나 취지가, 각 지정된 용도에 맞추어 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하라는 범위를 넘어서, 토지소유자에게 부정형으로 되어 있는 원고 소유의 토지와 삼각연립부지의 지적 경계를 지구단위계획에서 정한 장방형의 용도구분의 경계와 일치시켜야 한다거나 기타 사용권의

취득을 강제하는 것이라고 볼 수는 없다 할 것이다.

이 사건에 있어, 피고는, 원고가 용산지구단위계획에 의하여 그 각 일부가 공공시설 용지 및 준주거지역에 해당하게 된 분할 전 231-22 토지 중 공공시설 용지에 해당하는 부분인 위 231-30 토지 상에 공공시설인 변전소를 건축하겠다는 내용의 건축허가신청을 하였음에도, ‘원고 소유의 부지만으로 토지이용계획이 수립되어 있어 삼각연립 부지 일부가 공공시설 부지로 계속 남게 되는 문제점이 예상되어 지구단위계획의 결정취지에 부합하지 아니한다’는 사유를 내세워 위 신청을 반려하였는바, 이는 결국 이 사건 토지와 이 사건 A동 부지 전부를 변전소 부지로 하여 건축허가신청을 하지 않았기 때문에 이를 반려한다는 것으로 원고에게 이 사건 A동 부지에 대한 소유권이나 사용권 취득을 사실상 강제하는 것인바, 이는 앞서 본 바와 같이 용산지구단위계획의 내용이나 취지에 어긋나는 것이라고 할 것이므로 그러한 사유를 내세워 위 건축허가신청을 반려할 수는 없다 할 것이다.

결국 피고가 원고의 건축허가신청이 지구단위계획의 결정취지에 부합하지 아니한다고 하여 이를 반려한 것은, 용산지구단위계획의 내용과 취지를 잘못 해석함으로써 재량권을 일탈, 남용한 위법한 처분이라 아니할 수 없고, 따라서 이 사건 처분이 적법하다고 한 제1심판결을 그대로 유지하여 그 처분의 취소를 구하는 원고의 이 사건 청구를 배척한 원심 판단에는 건축허가나 지구단위계획에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이를 지적하는 상고논지는 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 전수안 _____

 대법관 고현철 _____

주심 대법관 양승태 _____

 대법관 김지형 _____