

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건	2011두30465 사용승인처분취소
원고, 상고인	별지 원고들 명단 기재와 같다. 원고들 소송대리인 법무법인 광장 담당변호사 유원규 외 6인
피고, 피상고인	용인시장 소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 김석배 외 2인
피고보조참가인	주식회사 일레븐건설 소송대리인 법무법인(유한) 산경 담당변호사 박선주 외 3인
원 심 판 결	서울고등법원 2011. 10. 25. 선고 2011누15314 판결
판 결 선 고	2014. 7. 24.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 행정처분의 직접 상대방이 아닌 제3자라고 하더라도 해당 행정처분으로 인하여 법률상 보호되는 이익을 침해당한 경우에는 취소소송을 제기하여 그 당부의 판단을 받을 자격이 있다. 여기에서 말하는 법률상 보호되는 이익은 해당 처분의 근거 법규 및 관련 법규에 의하여 보호되는 개별적·직접적·구체적 이익이 있는 경우를 말한다(대법원 2004. 8. 16. 선고 2003두2175 판결 등 참조).

2. 건물의 사용검사처분은 건축허가를 받아 건축된 건물이 건축허가 사항대로 건축 행정 목적에 적합한지 여부를 확인하고 사용검사필증을 교부하여 줌으로써 허가받은 자로 하여금 건축한 건물을 사용·수익할 수 있게 하는 법률효과를 발생시키는 것이다. 구 주택법(2011. 9. 16. 법률 제11061호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제29조 제3항은 "사업주체가 파산 등으로 제1항에 따른 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다."고 규정하고 있다. 위 규정은 사업주체의 파산 등으로 사업승인을 받을 수 없는 경우에는 입주예정자가 입주를 하지 못하여 피해를 입을 것이 예상되므로, 입주예정자도 관련 법령에 따라 사용검사를 받아 건축한 주택을 사용·수익할 수 있도록 한 것이다.

그렇지만 사용검사처분은 건축물을 사용·수익할 수 있게 하는 데에 그치므로 건축물에 대하여 사용검사처분이 이루어졌다고 하더라도 그 사정만으로는 건축물에 있는 하자나 건축법 등 관계법령에 위반되는 사실이 정당화되지는 아니하며, 또한 그 건축물에 대한 사용검사처분이 취소된다고 하더라도 사용검사 이전의 상태로 돌아가 그 건

축물을 사용할 수 없게 되는 것에 그칠 뿐 곧바로 건축물의 하자 상태 등이 제거되거나 보완되는 것도 아니다(대법원 1994. 1. 14. 선고 93누20481 판결, 대법원 2007. 4. 26. 선고 2006두18409 판결 등 참조). 그리고 입주자나 입주예정자들은 사용검사처분을 취소하지 않고서도 민사소송 등을 통하여 분양계약에 따른 법률관계 및 하자 등을 주장·증명함으로써 사업주체 등으로부터 하자의 제거·보완 등에 관한 권리구제를 받을 수 있으므로, 사용검사처분의 취소 여부에 의하여 그 법률적인 지위가 달라진다고 할 수 없으며, 구 주택공급에 관한 규칙(2010. 10. 8. 국토해양부령 제292호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)에서 입주금의 납부 및 주택공급계약에 관하여 사용검사와 관련된 규정을 두고 있다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다. 오히려 주택에 대한 사용검사처분이 있으면, 그에 따라 입주예정자들이 주택에 입주하여 이를 사용할 수 있게 되므로 일반적으로 입주예정자들에게 이익이 되고, 다수의 입주자들이 사용검사권자의 사용검사처분을 신뢰하여 입주를 마치고 제3자에게 주택을 매매하거나 임대하고 담보로 제공하는 등 사용검사처분을 기초로 다수의 법률관계가 형성되는데, 일부 입주자나 입주예정자가 사업주체와 사이에 생긴 개별적 분쟁 등을 이유로 사용검사처분의 취소를 구하게 되면, 그 처분을 신뢰한 다수의 이익에 반하게 되는 상황이 발생할 수 있다. 구 주택법에서 사용검사처분 신청의 경우와는 달리, 사업주체 또는 입주예정자 등의 신청에 따라 이루어진 사용검사처분에 대하여 입주자나 입주예정자 등에게 그 취소를 구할 수 있는 규정을 별도로 두고 있지 아니한 것도 이와 같은 취지에서라고 보인다.

따라서 이러한 사정들을 종합하여 보면, 구 주택법상 입주자나 입주예정자는 사용검사처분의 취소를 구할 법률상 이익이 없다고 할 것이다.

3. 원심은, 이 사건 아파트에 관하여 수분양자의 지위에 있는 원고들이 이 사건 아파

트에 원고들의 주장과 같은 시공상 하자 등의 하자가 있음을 이유로 이 사건 아파트에 관한 이 사건 사용검사처분의 취소를 구하는 것에 대하여, 그 판시와 같은 이유를 들어 원고들이 관련 법규 등에 의하여 보호되는 직접적이고 구체적인 법률상 이익을 보유하고 있다고 보기 어렵다고 보아 이 사건 소를 각하하였다.

4. 원심판결 이유를 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 앞서 본 법리에 기초한 것으로 보이고, 거기에 행정처분의 취소를 구할 법률상 이익, 구 주택법의 입법취지 및 보호법익, 구 주택법 제29조 및 구 주택공급에 관한 규칙 제26조 등 구 주택법령 관련 규정들의 해석에 관한 법리 등을 오해한 위법이 있다고 할 수 없다.

5. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	고영한
-----	-----	-----

	대법관	양창수
--	-----	-----

	대법관	김창석
--	-----	-----

주 심	대법관	조희대
-----	-----	-----

원고들 명단 생략