

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2017두45131 주택건설사업계획승인처분무효확인청구의소
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 박인호
피고, 피상고인 광주시장
소송대리인 법무법인 탐 담당변호사 이승연
원 심 판 결 서울고등법원 2017. 4. 7. 선고 2016누67365 판결
판 결 선 고 2017. 9. 12.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 주택법(2016. 1. 19. 법률 제13805호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라고 한다) 제17조 제1항은 사업계획승인권자가 제16조에 따른 사업계획을 승인

할 때 그 각 호의 인·허가 등에 관하여 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 해당 인·허가 등을 받은 것으로 보며, 사업계획의 승인 고시가 있는 때에는 그 각 호의 관계 법률에 따른 고시가 있는 것으로 본다"고 규정하고 있고, 같은 항 제5호는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라고 한다)에 따른 지구단위계획 구역 및 지구단위계획결정 등 일정한 도시·군관리계획결정을 그 협의에 따라 의제되는 인·허가 중 하나로 들고 있고, 제17조 제2항은 인·허가 등 의제를 받으려는 자는 사업계획승인을 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하도록 규정하고 있다.

2. 가. 국토계획법 제54조는 "지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다."라고 규정하고 있다. 이처럼 국토계획법 자체에서 이미 도시·군관리계획의 수립이 건축물의 건축에 반드시 선행하여야 하는 것은 아님을 예정하고 있고, 주택건설사업계획 승인처분의 근거법령은 사업부지에 관하여 도시·군관리계획결정이 먼저 발효되어 있을 것을 주택건설사업계획승인처분의 요건으로 규정하고 있지 않다. 나아가 앞서 본 구 주택법 규정에 의하면, 관계 행정기관과 협의를 거쳐 주택건설사업계획 승인처분이 있게 되면 협의의 대상이 된 지구단위계획결정 등 도시·군관리계획결정이 있었던 것으로 의제되므로, 선행 도시·군관리계획결정이 존재하고 있더라도 그 선행 결정은 그 범위 내에서 변경된 것으로 볼 수 있다.

따라서 사업부지에 관한 선행 도시·군관리계획결정이 존재하지 않거나 또는 그 결정에 관하여 하자가 있다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 그것만으로는 곧바로 주

택건설사업계획 승인처분의 위법사유를 구성한다고 볼 수는 없다.

나. 한편 앞서 본 구 주택법 제17조 제1항에 의하면, 주택건설사업계획 승인권자가 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 사항에 한하여 그 승인처분을 할 때에 인·허가 등이 의제될 뿐이고(대법원 2012. 2. 9. 선고 2009두16305 판결 등 참조), 그 각 호에 열거된 모든 인·허가 등에 관하여 일괄하여 사전협의를 거칠 것을 그 승인처분의 요건으로 하고 있지는 않다. 따라서 인·허가 의제대상이 되는 처분의 공시방법에 관한 하자가 있다고 하더라도, 그로써 해당 인·허가 등 의제의 효과가 발생하지 않을 여지가 있게 될 뿐이고, 그러한 사정이 주택건설사업계획 승인처분 자체의 위법사유가 될 수는 없다고 보아야 한다.

3. 원심판결이유 및 원심이 인용한 제1심판결의 이유에 의하면, 다음과 같은 사실들을 알 수 있다.

가. 경기도지사는 2008. 9. 5. 광주시 태전동 산13-7 외 14필지 일대 34,099㎡(태전7지구 C11블럭, C12블럭)를 포함한 태전3 내지 7지구에 관하여 지형도면을 작성하여 도시관리계획결정(이하 '이 사건 지구단위계획 최초결정'이라고 한다)을 하고, 같은 날 이를 경기도 고시 제2008-283호로 고시하였다.

나. 피고는 2014. 12. 3. 주식회사 하나자산신탁에 대하여 C11블록과 C12블록을 C11블록으로 합병한 면적 34,493㎡에서 712세대의 아파트 및 부대복리시설을 건설하는 내용의 주택건설사업계획 승인처분(이하 '이 사건 승인처분'이라고 한다)을 하면서 이로써 주택법 제17조 제1항 제5호에 의하여 태전7지구 C12블록을 C11블록에 합병하는 등 지구단위계획 변경결정이 있었던 것으로 의제(이하 '이 사건 의제'라고 한다)되었음을 통보하고, 2014. 12. 17. 이를 광주시 고시 제2014-230호로 고시하였다.

다. 피고는 2015. 12. 31. 주식회사 하나자산신탁에 대하여 주택건설사업구역의 면적을 34,493㎡에서 34,459㎡로, 아파트 세대수를 712세대에서 706세대로 변경하는 내용의 주택건설사업계획 변경승인처분(이하 '이 사건 변경승인처분'이라고 한다)을 하고, 같은 날 이를 광주시 고시 제2015-330호로 고시하였다.

4. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법령 및 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 지구단위계획 최초결정 및 이 사건 의제와 관련한 지형도면 고시방법에 어떠한 하자가 있다고 하더라도, 그러한 사정만으로 곧바로 이 사건 승인처분 및 변경승인처분 자체의 무효사유가 된다고 볼 수는 없다.

따라서 원심이 이 사건 지구단위계획 최초결정 및 이 사건 의제와 관련한 지형도면 고시방법에 하자가 있을 경우 이 사건 승인처분 및 변경승인처분의 무효사유가 될 수 있음을 전제로 하여 위 고시방법에 관한 하자가 있는지 여부에 관하여 나아가 판단한 것은 적절치 않으나, 이 사건 승인처분 및 변경승인처분이 적법·유효하다고 판단한 결론은 정당하다. 이러한 원심의 판단에 주택건설사업계획 승인처분의 위법·무효사유 등에 관한 법리 등을 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김재형

 대법관 박보영

주 심 대법관 김창석

 대법관 이기택