

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021두58998 대수선허가처분 등 취소의 소
원고, 상고인 원고
소송대리인 법무법인 신지
담당변호사 조규현 외 1인
피고, 피상고인 서울특별시 강남구청장
소송대리인 법무법인(유한) 바른
담당변호사 박창렬 외 1인
피고보조참가인 피고보조참가인 1 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 11. 10. 선고 2020누64868 판결
판 결 선 고 2024. 3. 12.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 원심 판시 이 사건 건물 (호수 1 생략)호의 구분소유자이고, 피고보조참가인(이하 '참가인'이라 한다)들은 이 사건 건물 (호수 2 생략)호를 공유하고 있다. 원심 판시 이 사건 벽체는 이 사건 건물 (호수 2 생략)호 발코니에 설치되어 있었고, 그 위 5층의 베란다를 지지하고 있었다.

나. 건축물을 대수선하려는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 하고(건축법 제11조 제1항), 이때 대수선의 범위에는 내력벽을 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 행위가 포함된다(건축법 제2조 제1항 제9호, 건축법 시행령 제3조의2 제1호). 이 사건 벽체는 피고의 허가 없이 해체되었다.

다. 이에 원고는 2019. 8. 6. 피고에게 내력벽인 이 사건 벽체가 건축법령을 위반하여 해체되었다는 취지의 민원을 제기하였다. 피고는 2019. 8. 7. 참가인들에게 이 사건 벽체를 자진하여 원상복구하라는 취지로 안내하였다.

라. 그러나 피고는 2019. 10. 15. 참가인들에게, 이 사건 벽체를 해체한 행위가 건축법 제22조에 따라 사용승인 처리되었고, 건축법령을 위반한 사항이 종결되었다는 취지의 공문을 보냈다(이하 '이 사건 처분'이라 한다).

2. 원심의 판단

원심은, 이 사건 벽체를 해체하여도 이 사건 건물의 구조안전상 문제가 발생할 것이라고 단정할 수 없다는 등의 이유로 이 사건 벽체가 내력벽에 해당한다고 보기 어렵다고 판단하였고, 그 결과 이 사건 벽체가 집합건물인 이 사건 건물의 공용부분을 구성하지 않으므로, 원고에게 이 사건 벽체에 관하여 이루어진 이 사건 처분의 취소를 구

할 원고적격이 없다고 보았다.

3. 대법원의 판단

원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍할 수 없다.

가. 이 사건 벽체의 내력벽 해당 여부에 관한 판단

1) 건축법상 허가 또는 신고 대상행위인 '대수선'이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다(건축법 제2조 제1항 제9호). 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것은 대수선에 포함된다(건축법 시행령 제3조의2 제1호). 여기에서 '내력벽'이란 일반적으로 건축물의 하중을 견디거나 전달하기 위한 벽체로서, 공동주택 내부에 설치된 벽체가 내력벽에 해당하는지는 건물 전체의 구조와 외부 형태, 벽체의 구조와 설계·시공상의 취급, 벽체에 미치는 하중의 방향과 크기 등을 종합적으로 고려하여 판단되어야 하고(대법원 2016. 12. 15. 선고 2015도10671 판결 참조), 해당 벽체를 제거하였을 때 건축물의 구조안전에 구체적 위험이 초래되지 않는다는 사정만으로 그 벽체가 내력벽에 해당하지 않는다고 선불리 단정할 수 없다.

2) 이 사건으로 돌아와 보건대, 앞서 본 것과 같이 이 사건 벽체는 이 사건 건물 5층의 베란다를 지탱하고 있을 뿐이어서, 이 사건 벽체를 제거하더라도 이 사건 건물의 위험상황이 구체적으로 변동될 가능성이 낮을 수 있다. 그러나 기록에 의하면, 이 사건 벽체는 무거운 하중을 견디기 위해 내부에 철근을 배근한 콘크리트 구조물의 견고한 형태를 갖추고 있고, 이 사건 벽체가 설치된 (호수 2 생략)호 아래층에도 같은 위치에 동일한 구조의 벽체가 시공되어 있으며, 실제로 이 사건 벽체가 이 사건 건물의 5층

베란다 바닥을 구성하는 슬래브의 하중을 견디고 전달하고 있다는 것을 알 수 있다.

3) 이처럼 이 사건 건물 전체의 구조, 이 사건 벽체의 구조와 설계·시공상의 취급, 이 사건 벽체에 미치는 하중의 방향과 크기 등을 종합적으로 고려하면, 이 사건 벽체는 건축법 제2조 제1항 제9호, 같은 법 시행령 제3조의2 제1호에서 정한 내력벽에 해당한다고 할 것이다. 원심은 이와 달리 이 사건 벽체를 해체하여도 건물의 구조안전에 위험이 초래되지 않는다는 이유로 이 사건 벽체가 내력벽에 해당하지 않는다고 판단하였다. 이와 같은 원심의 판단에는 건축법상 내력벽의 개념에 관한 법리를 오해하여 판결의 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 원고적격 인정 여부에 관한 판단

1) 이 사건 벽체의 해체가 공용부분의 변경인지

가) 집합건물에서 건물의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 지주, 지붕, 외벽, 기초공작물 등은 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않으며 건물의 골격을 이루는 외벽이 구분소유권자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 그것이 1동 건물 전체의 안전이나 외관을 유지하기 위하여 필요한 부분인지 여부에 의하여 결정되어야 할 것이고 그 외벽의 바깥쪽 면도 외벽과 일체를 이루는 공용부분이라고 할 것이다(대법원 2011. 4. 28. 선고 2011다12163 판결).

나) 기록에 의하면, 집합건물인 이 사건 건물 (호수 2 생략)호의 발코니에 설치되었던 이 사건 벽체는 위 (호수 2 생략)호 발코니의 창호와 함께 이 사건 건물의 외관을 구성하고 있었는데, 이 사건 벽체가 해체됨으로써 외부에서 보이던 이 사건 벽체 부분이 창호로 변경되어 이 사건 건물의 외관마저 변경된 것을 알 수 있다.

다) 앞서 본 법리에 위와 같은 사정을 더하여 보면, 이 사건 벽체를 해체한 행위는 집합건물인 이 사건 건물의 외관을 유지하기 위해 필요한 부분을 변경한 행위로서 공용부분을 변경하는 행위에 해당한다.

2) 공용부분의 변경과 관련된 행정처분의 취소를 구할 원고적격의 범위

가) 행정처분의 직접 상대방이 아닌 제3자라 하더라도 당해 행정처분으로 인하여 법률상 보호되는 이익을 침해당한 경우에는 취소소송을 제기하여 그 당부의 판단을 받을 자격이 있다. 여기에서 말하는 법률상 보호되는 이익은 당해 처분의 근거 법규 및 관련 법규에 의하여 보호되는 개별적·직접적·구체적 이익이 있는 경우를 말하고, 공익 보호의 결과로 국민 일반이 공통적으로 가지는 일반적·간접적·추상적 이익과 같이 사실적·경제적 이해관계를 갖는 데 불과한 경우는 여기에 포함되지 아니한다. 또 당해 처분의 근거 법규 및 관련 법규에 의하여 보호되는 법률상 이익은 당해 처분의 근거 법규의 명문 규정에 의하여 보호받는 법률상 이익, 당해 처분의 근거 법규에 의하여 보호되지는 아니하나 당해 처분의 행정목적 달성을 위한 일련의 단계적인 관련 처분들의 근거 법규에 의하여 명시적으로 보호받는 법률상 이익, 당해 처분의 근거 법규 또는 관련 법규에서 명시적으로 당해 이익을 보호하는 명문의 규정이 없더라도 근거 법규 및 관련 법규의 합리적 해석상 그 법규에서 행정청을 제약하는 이유가 순수한 공익의 보호만이 아닌 개별적·직접적·구체적 이익을 보호하는 취지가 포함되어 있다고 해석되는 경우까지를 말한다.

나) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다)상 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 것으로 구분소유자 전원의 각 전유부분 면적비율에 따른 공유에 속하고(집합건물법 제3조, 제10조, 제12조),

각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다(집합건물법 제11조).

다) 건축법은 집합건물의 공용부분을 대수선하려는 자로 하여금 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단집회에서 구분소유자 3/4 이상 및 의결권 3/4 이상의 결의로써 그 대수선에 동의하였다는 사정을 증명하여야 대수선에 관한 허가를 받을 수 있도록 규정하고 있다(건축법 제11조 제11항 제5호, 집합건물법 제15조 제1항). 이와 같은 건축법 규정은 구분소유자들이 공유하고 각자 그 용도에 따라 사용할 수 있는 공용부분의 대수선으로 인하여 그 공용부분의 소유·사용에 제한을 받을 수 있는 구분소유자의 개별적 이익을 구체적이고 직접적으로 보호하는 규정으로 볼 수 있다.

라) 따라서 집합건물 공용부분의 대수선과 관련한 행정청의 허가, 사용승인 등 일련의 처분에 관하여는 그 처분의 직접 상대방 외에 해당 집합건물의 구분소유자에게도 그 취소를 구할 원고적격이 인정된다고 보는 것이 타당하다.

3) 이 사건에서의 원고적격 인정 여부

가) 내력벽인 이 사건 벽체를 해체하는 행위는 건축법 제2조 제1항 제9호에서 정한 대수선에 해당하므로, 건축법 제11조 제1항에 따라 피고의 허가를 받아야 한다. 그런데 피고는 허가 없이 이루어진 이 사건 벽체의 해체 행위를 사후적으로 허가하고 그 사용을 승인한다는 취지의 이 사건 처분을 하였다.

나) 이 사건 벽체의 해체가 이 사건 건물의 공용부분의 변경에 해당한다는 점은 앞서 본 것과 같다. 따라서 이 사건 건물의 구분소유자인 원고에 대하여도 이 사건 벽체의 해체에 관한 허가 및 사용승인을 내용으로 하는 이 사건 처분의 취소를 구할 원고적격이 인정된다.

다) 이와 달리 원고의 원고적격을 인정하지 않은 원심의 판단은 항고소송에서의 원

고적격의 범위에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 원고의 상고이유는 이유 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노태약

 대법관 김선수

 대법관 오경미

주 심 대법관 서경환