

준공 20년 지났어도 철거 불가피성 인정되어야 노후·불량건축물

Deconstruction should be avoided since it has been
20years after construction. old ramshackle buildings

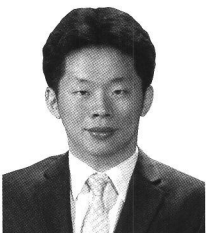
성승환 | 정부법무공단 변호사

1. 사실관계

- (1) 원고들은 대전 동구 삼성동 주민 6명으로서 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 도시정비기본계획을 수립하고 대전 동구 삼성동 일대 126,534㎡를 주택 재건축사업 정비구역으로 지정·고시한 피고 대전광역시장을 상대로 주택 재건축사업 정비구역 지정처분 취소소송을 제기하였다.
- (2) 도시정비법 제2조 제3호 (다)목은 '도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물'을 노후·불량건축물로 규정한다.
- (3) 구 도시정비법 시행령 제2조 제2항은 "법 제2조 제3호 (다)목에서 '대통령령이 정하는 건축물'이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다."고 하며, 그 제1호는 '준공된 후 20년(시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다)이 지난 건축물'을 들고 있다.
- (4) 제1심과 항소심은, 준공된 후 20년 등의 기간 경과 기준을 충족하더라도 현장조사 등을 통하여 개개 건축물이 철거가 불가피한 건축물인지 여부에 대한 검토 등이 선행된 다음에야 노후·불량건축물 해당 여부를 가려볼 수 있는데, 피고 제출 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하다고 보아 이 사건 지정처분이 위법하다고 판단하였다.

2. 대법원 2010두16592 전원합의체 판결의 요지

- (1) 구 도시정비법 시행령 제2조 제2항 제1호 '준공된 후 20년 등' 같은 일정기간의 경과를 철거가 불가피한 노후·불량건축물 해당 여부 판단에 있어 노후·불량화의 징표가 되는 여러 기준의 하나로 제시된 것으로 보아야 하고, 이와 달리 준공된 후 20년 등의 기간이 경과하기만 하면 그로써 곧 도시정비법과 그 시행령이 정한 '노후화로 인하여 철거가 불가피한 건축물'에 해당하게 되는 것은 아니다.
- (2) 도시정비법 제12조가 일정한 경우 필수적으로 주택단지 내의 건축물을 대상으로 안전진단을 실시한 다음 그 결과 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 수립 또는 주택재건축사업의 시행 여부를 결정하도록 규정하고 있는 점에 비추어, 준공 후 20년 등의 기간 경과가 노후·불량건축물 해당 여부의 유일한 판단기준이 된다고 할 수 없다.
- (3) 정비사업에는 재산권의 제한에 관한 절차가 필수적으로 수반됨을 고려할 때, 토지 또는 건축물 소유자 등의 이해관계도 충분히 고려되어야 한다.



필자는 서울대학교 법과 대학 법학과를 졸업하고 제44회 사법시험 사법연수원 34기 수료하였다. 법무부, 서울고등검찰청, 대한법률구조공단 법무관을 지냈으며, 현재 정부법무공단 변호사로 활동하고 있다.

준공된 후 20년 등 기간이
경과되었다는 기준만으로
노후·불량건축물에 해당한다고 보면
무분별한 정비사업 시행으로 인한
경제적 손실과 낭비가 초래될 수 있으며,
전통 한옥 등과 같이
보존가치 높은 건축물의 경우 보다
큰 가치가 훼손될 수도 있다.

(4) 이러한 점을 종합하면, '건물의 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물'은, 준공된 후 20년 등이 지난 건축물로서 그로 인하여 건축물이 노후화되고 구조적 결함 등이 발생하여 철거가 불가피한 건축물로 해석된다.

(5) 항소심 판단은 위 법리에 따른 것으로서 정당하다.

3. 판례 평석

본 판결은 지방자치단체가 주택 재건축사업 정비구역으로 지정하기 위해서 '준공 후 20년' 같은 일정기간의 경과뿐만 아니라 그로 인하여 건물이 노후해 철거가 불가피한 건축물임이 인정되어야 한다고 밝혔다. 이번 판결에 따라 지방자치단체의 무분별한 정비사업 허용으로 인한 경제적 손실이 방지되는 효과가 있을 것으로 전망된다.

대법관 전수안, 신영철은, “의사에 반하여 토지 또는 건축물을 수용당하거나 매도하게 되는 토지 또는 건축물 소유자의 이해관계가 충분히 고려되어야 하며, 이러한 배려가 정비사업의 원활한 진행에 도움이 된다. 개별 건축물의 구조나 안정성, 주거환경 적합성 및 보존 상태 등에 비추어 철거가 불가피하다고 볼 수 없음에도 준공된 후 20년 등 기간이 경과되었다는 기준만으로 노후·불량건축물에 해당한다고 보면 무분별한 정비사업 시행으로 인한 경제적 손실과 낭비가 초래될 수 있으며, 전통 한옥 등과 같이 보존가치 높은 건축물의 경우 보다 큰 가치가 훼손될 수도 있다.”는 보충의견을 냈다. ㉮

