

위반건축물 시정명령(시정조치) 요구서

수 신 전주시장

제 목 「건축법」 제79조 등에 따른 위반건축물 시정명령(시정조치) 요구

신 청 인 이경 외 29명 (별지 신청인 명단 기재와 같음)

대상 건축물

전북특별자치도 전주시 덕진구 세병로 21(송천동2가 1313번지) 일원

지상 건축물: 포레나 전주에코시티 집합건축물(이하 ‘이 사건 건축물’)

용도지역: 일반상업지역 / 방화지구

1. 신청의 근거 및 신청인의 자격

가. 「건축법」 제79조 제1항은 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자에게 상당한 기간을 정하여 해당 건축물의 철거·개축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다(건축법 제79조 제1항). 또한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’) 제60조 제3항은 시장은 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게 그 토지의 원상회복을 명할 수 있도록 정하고 있습니다.

나. 신청인들은 이 사건 건축물 중 판매시설에 대하여 분양계약을 체결한 수분양자이거나 이를 원인으로 소유권이전등기를 마친 소유자들로서, 이 사건 건축

물의 위법상태 시정에 관하여 직접적인 이해관계를 가지는 자들입니다.

다. 따라서 신청인들에게는 허가권자인 귀 시장에게 이 사건 건축물의 위반사항에 대한 시정명령 등 필요한 조치를 요구할 법규상·조리상 신청권이 인정됩니다.

2. 요구(신청)의 취지

귀 시장은 이 사건 건축물의 건축주·소유자 등에게 다음과 같은 위반사항에 대하여 「건축법」 제79조 등에 따른 시정명령 및 필요한 시정조치를 하여 주시기 바랍니다.

이 사건 건축물의 지하 제1층이 실제 구조 및 지표면 현황상 지하층 요건을 충족하지 못함에도 지하층으로 처리됨으로써 발생한 용적률 초과 등 위법상태를 시정할 것

실제 건축 현황과 다르게 작성된 건축물대장을 실제 현황에 부합하도록 정정할 것

3. 요구의 이유(위반 사항)

가. 대상 건축물의 행위제한

대상 토지는 도시개발구역 내 지구단위계획구역으로서, 해당 지구단위계획상 용적률은 500% 이하로 제한되어 있습니다.

「국토계획법」 제52조 및 제56조, 「건축법」 제56조에 따라 대지면적에 대한 연면적의 비율인 용적률은 지구단위계획상 행위제한의 핵심 사항입니다(건축법 제56조).

나. 지하 제1층의 지하층 요건 흠결

「건축법」 제2조 제1항 제5호는 “지하층”을 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것으로 정의하고 있습니다(건축법 제2조 제1항 제5호).

「건축법 시행령」 제119조 제1항 제8호 및 제10호는 층고 및 지하층 지표면의 산정방법을 정하고 있습니다(건축법 시행령 제119조 제1항).

이 사건 건축물의 판매시설 지하 제1층의 층고는 설계도면 및 현장조사 결과 모두 6m로 확인되었습니다. 따라서 지하층으로 인정되기 위해서는 가중평균 지표면의 높이가 층고의 2분의 1인 3m 이상이어야 합니다.

그럼에도 지표면 산정 과정에서 해당 층의 층고(6m)와 무관한 지상 1층 하부 피트(PIT) 부분의 외벽 높이 2.1m를 포함하여 전체 높이를 8.1m로 산정함으로써, 지하 제1층이 지하층 요건을 충족한 것처럼 처리되었습니다.

다. 용적률 초과

지하 제1층이 올바른 기준에 따라 지상층으로 산정될 경우, 그 바닥면적 14,065.6731㎡가 용적률 산정용 연면적에 산입되어야 합니다(건축법 시행령 제119조 제1항 제4호).

그 결과 용적률 산정용 연면적은 128,101.5625㎡에서 142,167.2356㎡로 증가하고, 용적률은 499.26%에서 554.08%에 이르게 되어, 지구단위계획상 용적률 한도(500% 이하)를 초과하게 됩니다.

라. 건축물대장의 위법 작성

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조 제1항은 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 작성하도록 규정하고 있습니다.

그럼에도 이 사건 건축물의 판매시설은 아파트 및 오피스텔 각 동의 수직 하부에 위치하며 구조적으로 합일화되어 있음에도, 수평적으로 약 180m까지 이격된 판매시설 전체를 하나의 동으로 묶어 건축물대장이 작성됨으로써, 여러 개의 건축물을 하나의 건축물인 것처럼 실제 현황과 다르게 작성되었습니다.

마. 시정의 필요성

위와 같이 이 사건 건축물의 실제 구조·현황과 「건축법」 및 지구단위계획에 따른 행위제한 사이에는 중대한 불일치 및 위법상태가 존재합니다.

허가권자인 귀 시장은 「건축법」 제79조 등 관계 법령에 따라 위와 같은 위법상태를 시정하기 위하여 필요한 조치를 하여야 합니다.

4. 결론

이상과 같은 사유로, 신청인들은 「건축법」 제79조 및 국토계획법 제60조 등에 따라 이 사건 건축물의 위반사항에 대한 시정명령 및 필요한 시정조치를

요구하오니, 귀 시장께서는 이를 면밀히 검토하시어 적절한 시정조치를 취하여 주시기 바랍니다.

첨 부 서 류

1. 신청인 명단 및 대리권을 증명하는 서류(위임장) 각 1부
2. 대상 건축물의 위치도 및 현황도 1부
3. 가중평균 지표면 산출 관련 자료 및 감정서 사본 1부
4. 집합건축물대장 사본 1부

2026. 6. .

신청인

전주시장 귀중