



의 정 부 지 방 법 원

판 결

사 건 2024구단6491 위반건축물 시정명령 취소 청구
원 고 A
소송대리인 법무법인 해마루
담당변호사 유재민, 최건
피 고 남양주시 B장
변 론 종 결 2025. 6. 18.
판 결 선 고 2025. 7. 23.

주 문

1. 피고가 2024. 7. 12. 원고에 대하여 한 위반 건축물 시정명령을 취소한다.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 처분의 경위

가. 원고는 2024. 2. 3. 남양주시 C 외 1필지 지상 일반철골조 제2종 근린생활시설



1층 건물 1동(437.4㎡, 높이 8.6m, 이하 '이 사건 창고건물'이라 한다)을 임차하고, 위 창고건물을 가구 전시 및 보관 등 용도로 사용하고 있다.

나. 피고는 2024. 2. 28. 남양주소방서 측으로부터 이 사건 건물 관련 임의증축/용도변경 등 건축관계법령상 위반이 의심된다는 통보를 받고, 2024. 3. 28. 이 사건 창고건물을 조사하였다. 피고는 단속결과 이 사건 창고건물 내부에 철골조 기둥을 수개 세우고, 그 위에 철파이프로 바닥을 깔아 복층구조로 만들고(이하 '이 사건 구조물 설치 행위'라 한다), 가구 등을 보관·전시하는 용도로 사용하고 있음을 확인하고, 이는 사실상 복층을 만든 것으로 385.8㎡ 상당의 무단 증축행위가 이루어진 것이라고 판단하여, 2024. 4. 2.자 시정명령 사전통지 및 의견제출 기회 부여를 거쳐, 2024. 7. 12. 원고가 건축법 제11조(건축허가)를 위반하였다며 아래 표 기재 위반행위에 대해 같은 법 제79조에 따른 시정(원상복구)을 명하는 처분(이하 '이 사건 처분'이라 한다)을 하였다.

○ 위법행위내역

위치	소유자	점유자	행위시기	위법내용	위법용도	구 조	규모(㎡)
D	E 중회 F	A	2024	증축	가구창고	철파이프조	385.8

[인정근거] 갑 제1, 2호증, 을 제1 내지 5, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 창고건물에 설치한 구조물은 한국산업표준(KS T 2027)에서 정한 '산업용 적층 랙' C형(철골빔)으로, 지주와 총 선반으로 구성되어 자립 가능한 구조를 가지고 있다. 구조적으로 기존 건축물과 일체화되는 구조물이 아니고, 필요에 따라 기존 건축물에 구조적 영향 없이 설치·해체·이전 등이 가능하다. 국토교통부도 이러한



적층형 랙의 설치 관련 건축물 면적 산정에서 제외하도록 방침을 정하고 있는 바, 이 사건 구조물 설치행위는 건물에 일체화되어 층수 및 면적이 늘어나는 건축법상 '증축 행위'가 아니다. 결국 피고가 원고에 대하여 '무허가 증축'을 이유로 한 이 사건 처분은 위법하다.

나. 피고의 주장

원고가 주장하는 국토교통부가 적법하게 취급하는 적층 랙 C형이란, 국토교통부 공문 및 한국산업규격 KS T 2027에 정의된 적층식 랙의 개념 등을 종합해볼 때, 화물의 보관 및 유통가공(포장·해체·재포장 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로, 조립식 구조 물류설비에 한하는 것으로 해석하여야 한다. 원고는 제조업소 용도로 사용승인된 이 사건 창고건물에서 허가 없이 높은 층고를 이용하여 이 사건 구조물을 설치함으로써 1개 층을 2개 층으로 분할하는 방식으로 기존 바닥면적의 88%에 이르는 바닥면적 385.8㎡를 추가로 늘렸으므로, 이는 건축법을 위반한 무단증축이다.

3. 판단

가. 민사소송법 규정이 준용되는 행정소송에서 증명책임은 원칙적으로 민사소송 일반원칙에 따라 당사자 사이에 분배되고, 항고소송의 경우에는 그 특성에 따라 처분의 적법성을 주장하는 피고에게 그 적법사유에 대한 증명책임이 있다. 피고가 주장하는 일정한 처분의 적법성에 관하여 합리적으로 수긍할 만한 증거가 있는 경우에는 그 처분은 정당하다고 볼 수 있고, 이와 상반되는 예외적인 사정에 대한 주장과 증명은 그 상대방인 원고에게 그 책임이 있다(대법원 2012. 6. 18. 선고 2010두27639, 27646 전원합의체 판결, 대법원 2016. 10. 27. 선고 2015두42817 판결, 대법원 2017. 7. 11. 선고 2015두2789 판결 등 참조).



나. 이 사건에서 이 사건 구조물을 설치한 행위가 건축법상 '증축'에 해당하는지에 관하여 본다.

건축법 시행령 제2조에 의하면, '증축'이란 '기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것'으로 정의되어 있다. 이를 허가대상으로 규율하는 취지는 기존 건축물에 일체되어 건물의 하중 등에 영향을 끼치는 등 구조적으로 영향을 줄 수 있으므로 이를 사전에 검토하여 건물의 안전을 확보하기 위함이다.

이 사건에서 보건대, 갑 제3 내지 21호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 각 사정들을 종합하면, 원고의 이 사건 구조물 설치행위가 건축법상 허가대상인 증축에 해당한다고 보기는 부족하다.

① 이 사건 구조물은 벽에서 이격거리를 두고 여러 철제기둥에 의해 받쳐진 형태로 설치되어 있다. 원고가 제출한 구조검토의견서에 의하면, 이 사건 구조물은 한국산업표준 KS T 2027:2022에 따라 분류할 경우 적층 랙 C형에 해당하고, 기둥과 층 선반으로 구성되어 자립 가능한 구조이며, 각 부재의 접합부는 완전용입용접되어 있고, 기둥 하부는 베이스 플레이트 및 앵커볼트로 조립되어 있다고 확인주었다.

비록 이 사건 구조물의 자재들은 용접 등으로 일체화되어 있다고 해서 벽과 이격거리를 두고 앵커볼트 조립 형태로 기둥이 바닥과 연결되어 있는 바, 분해가 가능한 것으로 판단되고, 결국 이 사건 건물 바닥에 정착되었다거나 구조적으로 건물과 일체화되었다고 보기에는 부족하다.

② 국토교통부는 2013년 건축행정 길라잡이에서 적층식 랙(KS T 2027)의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장, 해체, 재포장 등) 등을 위한 물류설비(장치)로서 토지에 정착하거나 구조적으로 기존 건축물과 일체화된 구조물이 아니며, 필요에 따라 기존 건축물



에 구조적 영향 없이 설치·해체·이전 등이 가능함에 따라 건축물의 바닥면적의 산입에서 제외되도록 하고 있다고 안내한 바 있고, 2020년에도 각 지방자치단체장들에게 공문을 보내어 물류센터(창고시설) 내에 설치하는 적층식 랙(한국산업규격, 현행 KS T 2027에 정의된 산업용 랙의 일종)은 화물 보관 및 유통가공 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비로 필요에 따라 기존 건축물에 구조적으로 영향 없이 설치·해체·이전 등이 가능하며, 적층식 랙 자체만으로는 이를 창고 내부 등에 설치하였다고 하여 건축물의 바닥면적으로 산정하는 것은 곤란한 것으로 이미 운영되고 있음을 확인하면서, 물류설비 뿐만 아니라 공장 등에 부속되는 창고시설에도 동일하게 적용가능하다고 안내한 바 있다.

③ 이에 따라 김포시, 고양시 등 지방자치단체들은 적층식 랙에 대한 지침을 마련하여 일정한 요건 하에 적층식 랙을 설치한 경우 바닥면적 산정에서 제외하여 증축으로 보고 있지 않다.

3. 결론

원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 정수경