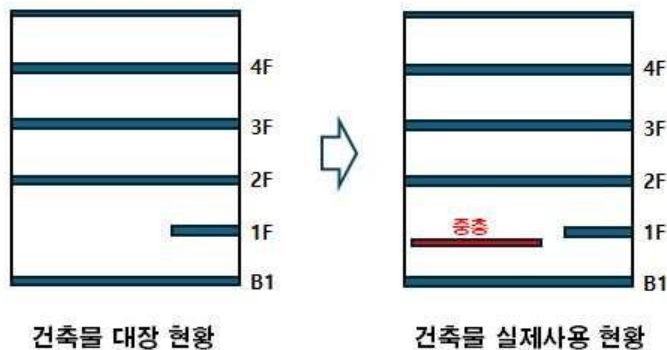


민 / 원 / 신 / 청

민원인은 경기도 광주시 곤지암 쿠팡1센터의 ‘불법 중층 증축’에 대해 신고했으나 담당 공무원의 이해할 수 없는 업무처리에 대해 적절한 행정 행위였는지에 대한 감사를 요청합니다.

민원인은 경기도 광주시 곤지암 쿠팡1센터를 불법으로 중층을 증축한 건물로 신고(2025-00005)하였고, 담당 공무원이 이에 대해 시정명령 등의 행정절차 진행을 예고하였습니다.



<민원인이 최초 신고한 내용 일부>

지하 1층 무단 중층 증축 사항 조치 요청 관련, 담당부서에서는 무단 중층 증축 사항을 확인하였으며, 「건축법」 제11조(건축허가), 제79조(위반 건축물에 대한 조치 등), 「행정절차법」 제21조(처분의 사전 통지)에 따라 2025. 4. 17.에 '건축법 위반에 따른 시정명령'을 위한 사전 통지를 완료하였으며, 관련 절차에 따라 시정명령 통지 등 행정절차를 진행 예정입니다.

<광주시 감사실에서 보내온 답변 일부>

민원인에게 진행절차가 통보되지 않아 경기도 광주시 감사관실에 변동이 있을 때마다 과정을 알려달라고 요청하였고, 얼마 후 행정절차가 취소되었다는 소식을 들었습니다.

쿠팡은 ‘중층’이 아닌 단순한 ‘적층식 랙’이기에 불법이 아니라는 의견을 내었고 담당 공무원이 이를 받아들여 행정명령을 취소한 것으로 확인되었습니다.

민원인은 담당 공무원에게 국토부와의 질의 회신 내용을 이메일 (2025.6.10.발송)을 통해 전달한 후 다시 전화 통화를 하였습니다. 하지만 국토부의 질의 회신된 문구에 대한 해석이 서로 너무 다르다는 것을 알게 되었습니다.

이에 민원인은 국토부에 다시 질의를 한후 회신 내용을 근거로 민원을 재요청하였습니다. 하지만 담당공무원은 국민신문고를 통해 행정명령 취소에는 여전히 문제가 없다고 답변하고 있습니다.

1. 귀하께서 국민신문고를 통해 신청하신 민원(1BA-2506-0750308)에 대한 검토결과를 다음과 같이 알려드립니다.

2. 귀하의 민원내용은 다음과 같이 판단됩니다.

- 곤지암읍 열미리 416-3번지 불법건축물(적층식 랙) 적법 여부 확인 요청

3. 귀하의 민원사항에 대한 답변은 다음과 같습니다.

- 해당 번지 건축물 적층식 랙의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장,해체,재포장)등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용하고 있고, 기존 건축물에 영속적으로 일체화 되는 구조로 볼 수 없으므로, 건축물 바닥면적 산정제외에 따라 불법건축물이 아니며, 그 외 타용도로 사용하는 경우는 적층식 랙으로 보기 어려울 것으로 판단됩니다.

4. 상기 답변 내용에 대한 추가 설명이 필요한 경우 곤지암읍 개발팀(☎031-██████)으로 연락주시면 안내해 드리도록 하겠습니다. 끝.

<담당 공무원의 국민신문고 답변 내용>

담당 공무원은 신고된 건축물의 적층식 랙이 화물의 보관 및 유통가공(포장, 해체, 재포장)등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용되고 있다고 하였습니다.

하지만 민원인은 담당 공무원이 국토부의 유권해석을 무시하고 내린 결론이라 주장합니다. 국토부는 담당 공무원의 해석 외에도 아래와 같이 사람이 상주하며 작업장으로 사용하는 경우는 적층식 랙으로 보기 어렵다고 분명하게 해석하였습니다.

○ 따라서, 적층식 랙의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장·해체·재포장 등) 등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용되어야 할 것인 바, 그 외 타 용도(사람이 상주하여 작업장으로 사용하는 경우 등)로 사용될 경우라면 적층식 랙으로 보기 어려울 것으로 판단되나,

<국토부의 적층식 랙에 대한 질의 회신 내용 일부>

현장을 확인하시면 간단합니다. 꼭 직접 방문해 보시길 부탁드립니다.

민원인에 의해 신고된 쿠팡의 주장에 따른 적층식 랙은 365일 24시간 내내 쉬지 않고 수 많은 작업자들이 상주하며 작업장으로 사용되고 있습니다.

그렇다면 담당 공무원이 판단한 적층식 랙(설비/장치)가 아닌 작업 공간(거실)로 판단함이 합리적이며, 이런 이유로 적층식 랙을 중층으로 판단되어 바닥면적이 증가된 것이며, 이는 증축행위로서 반드시 인허가를 받았어야만 합니다. 담당 공무원은 초기 판단을 정확하게 했으나 이후 쿠팡의 답변으로 인해 설비(장치)의 개념과 공간(거실)의 개념을 혼동하고 있다고 여겨집니다.

또한 담당 공무원의 답변을 살펴보면 기존 건축물에 영속적으로 일체화되는 구조로 볼 수 없다고 하였습니다. 하지만 민원인이 확인한 것은 2024년 가을 추가 증축 행위가 발생되어 적층식 랙이 기존 구조물과 접합된 것을 목격하였고 담당 공무원에게 유선과 이메일로 이를 지적하였습니다.

민원인은 담당 공무원이 현장도 꼼꼼하게 살펴보지 않았다고 생각합니다. 적층식 랙이 벽체과 기둥에서 이격되지 않은 부분에 대해 분명히 민원인이 알렸고, 이를 현장에서 확인했다면 이 부분에 대해서라도 별도의 시정명령이 있어야 하지만 금번 답변에서도 이 부분도 문제가 없다는 답변을 보내왔습니다. 만일 적층식 랙이 쿠팡의 주장이 맞다는 결론이 난다 해도 이 부분에 대해서는 별도의 시정조치가 반드시 필요합니다.

3. 귀하의 민원사항에 대한 답변은 다음과 같습니다.

- 해당 번지 건축물 적층식 랙의 경우 화물의 보관 및 유통가공(포장,해체,재포장)등의 물류업무 수행에 필요한 물류설비(장치)로 사용하고 있고, 기존 건축물에 영속적으로 일체화 되는 구조로 볼 수 없으므로, 건축물 바닥면적 산정 제외에 따라 불법건축물이 아니며, 그 외 타용도로 사용하는 경우는 적층식 랙으로 보기 어려울 것으로 판단됩니다.

<담당 공무원의 국민신문고 답변 내용>

정상적인 최초 행정명령 이후 쿠팡의 답변서로 인해 담당 공무원의 입장이 변경되었습니다. 물론 잘 몰라서 그랬을 수도 있지만 이후 민원인이 제시한 국토부의 질의 회신 내용을 전달했음에도 여전히 이해할 수 없는 해석을 하며 행정취소가 정당했다는 입장만을 계속 주장하는 것이 이해가 되지 않습니다.

경기도 광주시 감사실에서 담당 공무원의 행정처리에 문제가 없는 것인지를 확인해 주십시오. 또한 민원인이 제기한 문제에 대해 공정하고 객관적인 판단을 요청하는 것입니다.

특히 대기업 쿠팡에 대한 배려가 있지 않길 부탁드립니다, 민원인에게 감사 진행과정을 계속해서 공유해 주시길 부탁드립니다.