

강원도행정심판위원회

재 결

사 건 강행심 2019-370, 개발행위 불허가처분 취소청구

청 구 인 김 ○ ○
강원도 ○○시 ○○면 ○○○○길 149-10

피청구인 ○○시장

청구인이 2019. 8. 16. 제기한 심판청구에 대하여 2019년도 제9회 강원도 행정심판위원회는 주문과 같이 재결한다.

주 문 청구인의 청구를 기각한다.

청구취지 피청구인이 2019. 7. 16. 청구인에 대하여 한 개발행위허가(토지분할) 불허가 처분을 취소한다.

이 유

1. 사건개요

청구인은 2019. 7. 12. 피청구인에게 ○○시 ○○면 ○○리 60번지 285㎡ (이하 ‘이 사건 신청지’ 라 한다)에 대하여, 토지분할(각각 255㎡, 30㎡) 목적의 개발행위허가를 신청하였다.

피청구인은 2019. 7. 16. 청구인에게 이 사건 신청지는 용도지역상 계획관리지역

으로서 최소 분할제한면적이 60㎡로 규정되어 있어 신청 건은 그 기준에 미달한다는 이유로 개발행위 불허가처분(이하 ‘이 사건 처분’이라 한다)을 하였다.

2. 청구인 주장

가. 「○○시 도시계획 조례」 제25조 제1항 제2호가 예외 규정 없이 최소 분할제한 면적을 60㎡로 규정한 것은 재산권 침해이며, 행정편의주의 발상이고, 국토의 계획 및 이용에 막대한 손해를 초래하는지 여부도 의문이다.

나. 청구인은 개인의사에 따라 개발행위허가(토지분할)를 신청한 것도 아니고, 법원의 조정에 의하여 개발행위허가(토지분할)를 신청한 것으로, 이 사건 처분은 법원의 조정에 따른 절차를 이행하려는 행위를 차단하는 위법한 처분이다.

3. 피청구인 주장

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 및 같은 법 시행령 제51조 제1항에 따라 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 인허가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할은 개발행위허가를 득하여야 하고, 「개발행위허가운영지침」 3-6-2, 「○○시 도시계획 조례」 제25조 제1항 제2호에 따라 분할제한면적은 관리지역의 경우 60㎡ 이상으로 규정되어 있어 토지 분할 시 분할 후 남는 토지 및 분할된 토지의 면적은 분할제한면적에 미달되지 않아야 한다.

나. 유사 행정소송 사례에 따를 때, 토지소유자가 법원의 판결이나 조정을 받아 토지분할을 신청한다 하더라도 개발행위허가기준에 따른 적합여부를 판단한 것은 적법한 것이며, 신청인이 토지분할 허가신청을 하면서 공유물분할 판결 등의 확정판결을 제출하더라도 국토계획법에서 정한 개발행위 허가기준 등을 고려하여 거부처분 할 수 있으며, 이러한 처분이 공유물분할 판결의 효력에 반하는 것은 아니라고 판시한 내용

등을 종합할 때 이 사건 처분은 적법·타당한 처분이다.

4. 관계법령

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제51조, 제56조[별표1의2]

「개발행위허가운영지침」 3-6-2

「○○시 도시계획 조례」 제25조

5. 인정사실

청구인이 제출한 행정심판 청구서, 피청구인이 제출한 답변서 및 증거자료의 각 기재 내용을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

가. 청구인은 2019. 7. 12. 피청구인에게 이 사건 신청지에 대하여 각각 255㎡, 30㎡로 토지 분할하는 내용의 개발행위허가를 신청하였다.

나. 피청구인은 2019. 7. 16. 청구인에게 다음과 같은 사유를 들어 이 사건 처분을 하였다.

- 해당 필지는 용도지역상 계획관리지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 [별표1의2] 개발행위허가기준 제2호 개발행위별 검토사항 라목 토지분할 항목 (1)-가 및 「○○시 도시계획 조례」 제25조 제1항 12호에 따라 최소 분할제한면적이 60제곱미터로 규정되어 있으나 본 개발행위허가(분할 허가)신청 건은 그 기준에 미달하므로 불허가 처분함

6. 판 단

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 제1항 제4호는 토지분할을 개발행위 허가의 대상으로 정하고 있으며, 같은 법 시행령 제51조는 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할은 개발행위허가를 득하여야 함을 규정하고 있다. 한편 같은 법 시행령 [별표1의2] 라목 (1) 및 이와 같은 규정의 위임에 따른 「○○시 도시계획 조례」 제25조 제1항 제2호는 관리지역·농림지역·자연환경보전지역의 경우 분할 최소면적을 60제곱미터 이상으로 규정하고 있다.

이 사건 청구인이 법원의 판결이나 조정을 받아 토지분할을 신청한다 하더라도, 행정청은 위와 같은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 개발행위허가기준에 따른 적합여부를 판단을 할 수 있다는 것이 대법원 판례이고(대법원 2013. 7. 11. 선고 2013두1621 판결), 이 사건 청구인은 「○○시 도시계획 조례」 제25조 제1항 제2호가 예외 규정 없이 최소 분할제한면적을 60㎡로 규정한 것은 재산권 침해라는 취지로 주장하나, 관계기관에 의해서 위법성이 인정되기 전까지 청구인의 주장만으로는 위 규정이 국민의 재산권을 침해하는 조항으로 볼 근거는 없다고 할 것이다.

따라서 위와 같은 분할 최소면적 제한 규정에 따라 피청구인이 개발행위 불허가 처분한 것에 재량의 일탈·남용의 사정은 보이지 않는 이상, 이 사건 처분의 위법·부당함을 주장하는 청구인의 주장은 이유 없는 것으로 판단된다.

7. 결 론

그렇다면, 청구인의 주장은 이유 없으므로 청구인의 청구를 받아들이지 않기로 하여 주문과 같이 재결한다.

2019. 10. 28.

강 원 도 행 정 심 판 위 원 회