

구정질문에 대한 답변서 (서면질문)

【건축과장 : 엄태석 / 건축관리팀장 : 김용우 / 주무관 : 건축 9급 김상현】

연락처(☎) : 2600-6559

경기문 의원 구정질문 내용

1. 현재 강서구 관내에는 불법용도 변경한 건물이 심각할 정도로 난립하고 있는 실정임. 집행부에서 강서구에 불법 용도변경 건물이 얼마나 되는지 파악하고 있는지? 파악하고 있다면 그 현황과 이행강제금 부과 등의 단속실적을 알고 싶음.(2014년~2015년 현재 각 동별)
 - 또한 불법 용도변경한 위법 건물에 화재가 났을 때 화재에 대한 책임소재, 보험처리 가능여부와 위법 건물에 입주한 임차인이 과연 임대차 보호법의 보호를 받을 수 있는지 답변 바람,
 - 도시 지역에서 용도변경 위반행위를 한 건축주 및 공사 시공자는 3년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처하도록 되어 있는데 강서구를 불법도시로 만들고 있는 위법행위 건축주, 공사시공자가 근절되도록 강력한 처벌을 할 의사는 없는지?
 - 아울러 본 의원이 예산을 세워서라도 점검반을 만들어서 문제점을 개선하라고 지난 2014년 7월 임시회때 5분 발언을 했었는데 이에 대하여 고려는 해보았는지? 했었다면 그간 추진현황을 구체적으로 답변 바람.

- 답변내용 ----- (건 축 과)
- 항상 구정발전을 위하여 노력하시는 경기문 의원님께 감사드리며 질의하신 사항에 대해 다음과 같이 답변드리겠습니다.

1. 현재 우리구에 2014년 이후 현재까지 불법 용도변경으로 적발되어 행정처분중인 건물은 24건, 건축이행강제금 총 부과금액은 227,964,860원이며 각 동별 현황은 별도로 제출하겠습니다.
2. 불법 용도변경한 건물에 화재시 화재에 대한 책임소재 및 보험처리 가능여부, 위법건물에 입주한 임차인의 임대차보호법 보호 여부등은 화재원인 및 해당보험

사와의 계약내용과 약관, 주택임대차보호법 등의 규정에 따라 판단되어질 사항으로 사료됩니다. 참고로 법원의 판례에 의하면,

*“임차하여 점유하는 부분이 주택으로서의 구조가 불법적인 용도변경에 의한 것이라고 하더라도 독립된 주방과 화장실까지 설치되어 주택의 실질을 갖추고 있음이 분명하다면 주택임대차보호법의 적용대상에 포함된다”*는 판례가 있습니다.

3. 현재 건축법령에 따라 불법건축물에 대한 시정조치를 하지 않은 자에게 건축이행강제금을 부과하고 있으며, 고발조치는 그간의 선례나 법원의 판례등을 참고하여 가벌성이 없다고 인정되거나 기타 사정으로 고발하지 아니함이 상당하다고 인정되는 경우에는 고발하지 않고 있습니다.

참고로 불법용도변경의 경우 1,000만원이하의 벌금으로서 우리구에서는 고발과 이행강제금의 부과 중 이행강제금이 불법 행위자에게 경제적인 부담이 더 크게 작용한다고 판단하여 이행강제금으로 부과하고 있습니다.

하지만 앞으로는 상습적인 불법행위를 하는 자나 위반내용이 중하다고 판단되는 경우에는 이행강제금 부과와 고발을 동시에 실시하여 강력하게 조치하도록 하겠습니다.

4. 현재 우리구는 아파트를 제외한 건축물이 약 25,000여동으로 일제점검에 따른 과중한 예산과 인원 그리고 장기간의 점검기간이 필요하다고 판단됩니다.

이에 우리구에서는 예산절감과 함께 효율적인 단속을 위하여 연간 점검계획에 의하여 타 자치구간 소형건축물에 대한 교차점검, 중형건축물 및 대형건축물 점검, 장기미사용승인 건축물 점검, 공개공지 점검 등 다양한 방법으로 점검반을 편성하여 위반건축물에 대하여 수시로 단속을 하고 있으며 앞으로도 불법건축물 해소를 지속적인 단속을 실시하겠습니다.